PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

SJUSJØBROREN 20

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

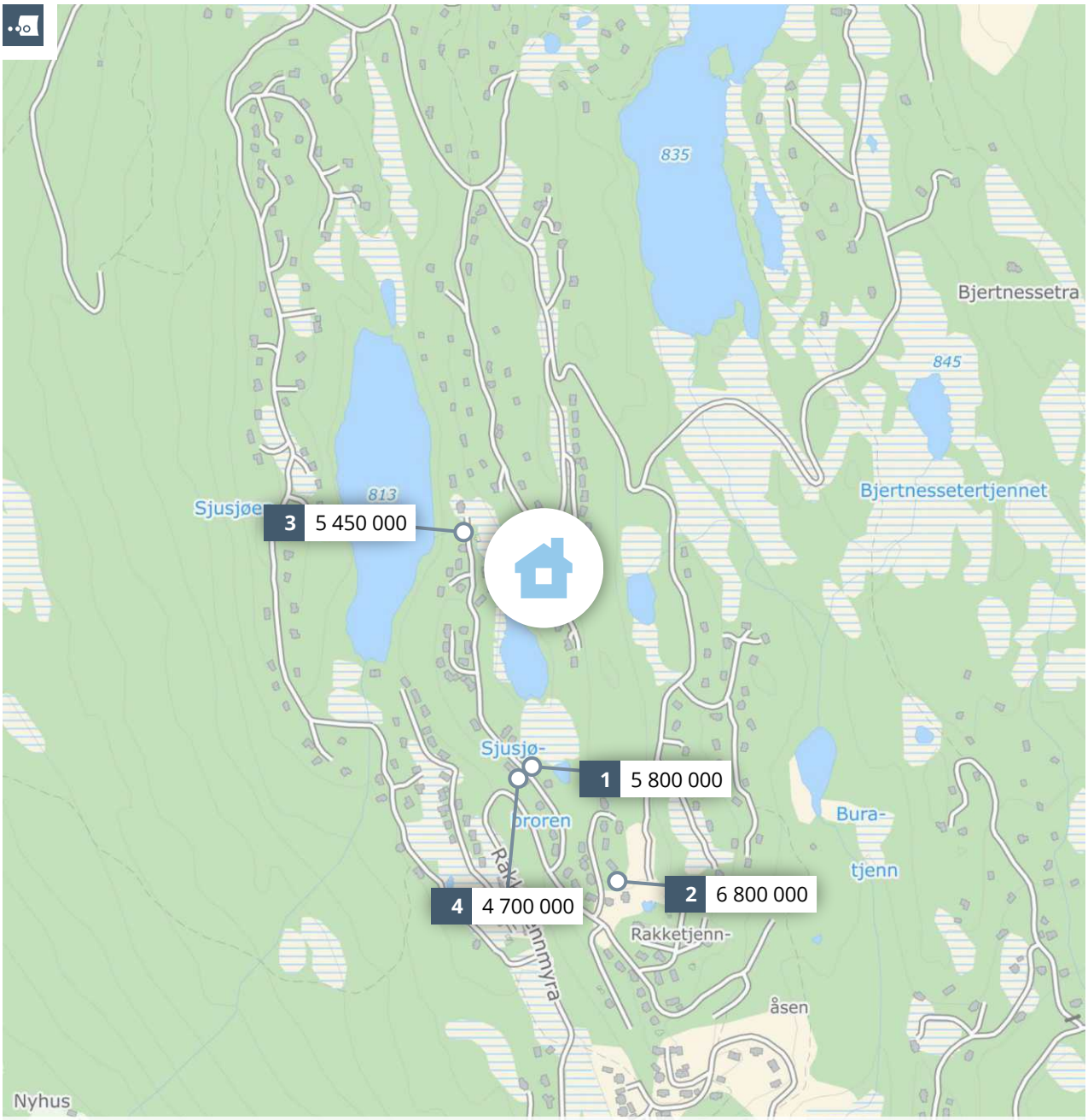
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SJUSJØBROREN 20

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 26.09.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sjusjøbroren 20, 3359 EGGEDAL

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 143 BNR 600 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3332 SIGDAL GRUNNKRETS TEIGE

Verdivurdert til

4 990 000

-	4 990 000	51 979
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	96 m²	3 m²	- m²	38 m²	- m²	- m²
Tomt					997 m²	
Byggeår					2018	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rakketjennmyra 189 99 m² 2018 951 m² 4 sov	14.08.2023	4 500 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**58 586**
2	Oppfløtt 11 152 m² 2016 1 314 m² 4 sov	05.11.2021	7 500 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**44 737**
3	Rakketjennmyra 230 120 m² 2021 1 381 m² 3 sov	20.02.2024	5 390 000	**5 450 000**	0	5 450 000	**45 417**
4	Rakketjennmyra 188 89 m² 2019 1 296 m² 5 sov	05.10.2022	4 950 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**52 809**

Velkommen til Sjusjøbroren 20 – en moderne og påkostet fjellhytte i hjertet av Tempelseter! På ca. 850 moh finner du denne vakre hytta fra 2018, med torvtak, stor takhøyde, lune materialvalg og store vindusflater som slipper fjellet rett inn i stua. Her kan du senke skuldrene og nyte utsikten, stillheten og de gode solforholdene fra sørvestvendt terrasse på ca. 38 m².
Hytta har en gjennomført planløsning med to soverom i hovedetasjen, lekkert bad med både badekar og dusj, samt et moderne og velutstyrt kjøkken med åpen løsning mot spisestuen. Stuen fremstår som et naturlig samlingspunkt med store vindusflater, flott utsikt og peisovn som gir varme og atmosfære på kalde vinterdager.
Innredet hems gir ekstra stue og to rom benyttet som soverom, noe som gir god plass til både familie og gjester. Uteområdene byr på lune kroker og terrasser med panoramautsikt – en perfekt ramme for alt fra rolige morgenstunder til lange sommerkvelder.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

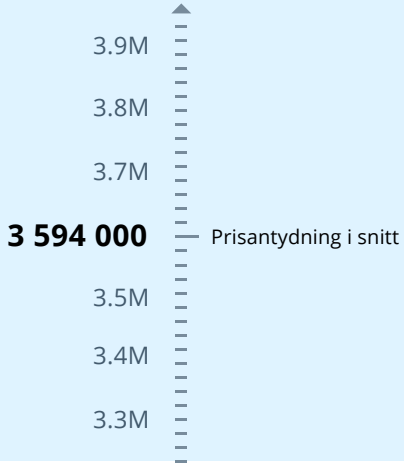
1 Fritidsbygg

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.06.2017		09.06.2017	-	390 000	-	390 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

Fritidsboliger til salgs i TEIGE grunnkrets nå

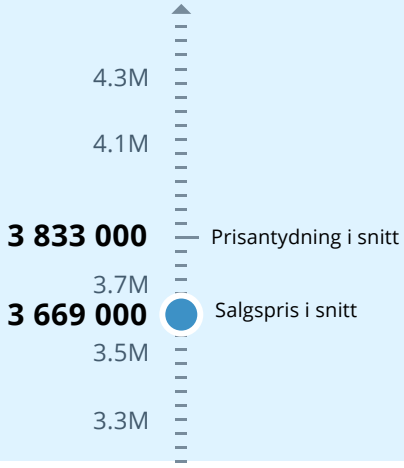
25
fritidsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
111
dager

Fritidsboliger solgt i TEIGE grunnkrets siste 9 mnd

15
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
126
dager

for 5.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Tilstandsrapport

Sjusjøbroren 20, 3359 EGGEDAL

SIGDAL kommune

gnr. 143, bnr. 600

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 18.08.2025 **Rapportdato:** 25.09.2025 **Oppdragsnr.:** 21219-1286 **Referansenummer:** CX6138

Autorisert foretak: Takst&Eiendomsverdi AS **Vår ref:** KM

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Kenneth Madsen

Kenneth Madsen

Uavhengig Takstingeniør

kenneth@takst-eiendomsverdi.no

916 32 983

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra 2018 med hovedetasje og hems som fremstår i god stand.
Normal slitasjegrad - jfr. Rapportsammendrag angående tilstand. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var dels møblert. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik den presenterte seg på takserings-dagen.

Fritidsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har 2 felts malt balkongdør i tre med 3 -lags glassfelt.
Bygningen har malt ytterdør til bod.

Terrasse/platting i trekonstruksjon på 27 m² med adkomst fra stue.
Terrasse/platting i trekonstruksjon på 11 m² ved inngangsparti.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel.
Innvendige tak har trepanel. Montert downlights.

Gulv mot grunn er av betong.
Etasjeskiller 2 etasje er av trebjelkelag

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

Boligen har beiset tretrapp. Rekkverk med stålspiler

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Ansvarlig utførende for arbeidene på våtrommet er Fauna montasje AS og Hemsedal VVS.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Sanitærutstyr bestående av innredning med nedfelt servant, toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Rommet har elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein.

Integrerte hvitevarer bestående av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom

Rommet har furugulv, vegger og tak har trepanel.

Sanitærutstyr bestående toalett og skålvask på hylle.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Montert luft-luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Vesentlig skjult el-anlegg, sikringsskap med automatsikringer.
Gulvvarme i bad og entre.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell, sprengstein og pukk.

Dreneringen er fra 2018.

Bygningen har grunnmur i isolert ringmur.

Boligen ligger i lett skrånende terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast Det er avløp til Tempelseter vann og avløp AS fra private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er vannforsyning fra Tempelseter vann og avløp AS via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

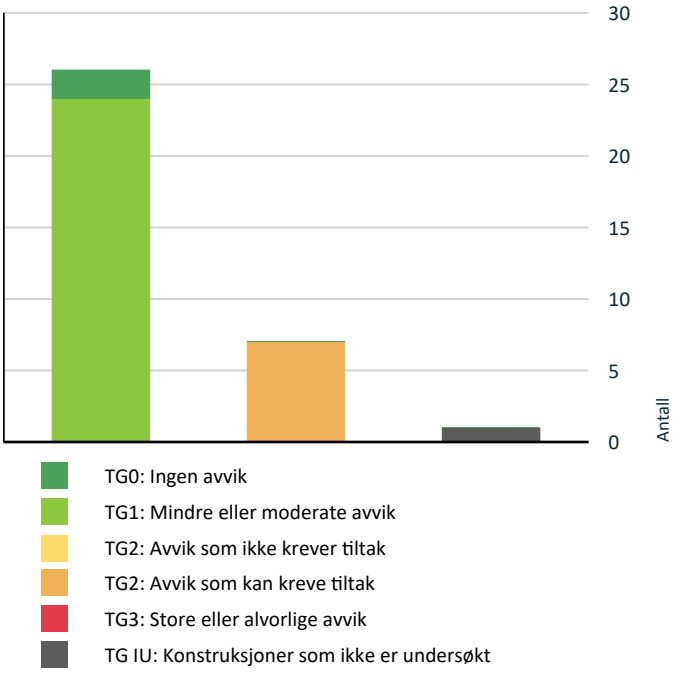
Fritidsbolig

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

Det er fremlagt ferdigattest datert 08.03.2024.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er Normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av stål

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Boddør

Bygningen har malt ytterdør til bod.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/platting i trekonstruksjon på 27 m² med adkomst fra stue.
Terrasse/platting i trekonstruksjon på 11 m² ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registret av kantbjelke på terrassen ved stue har vridd seg ut og dette har også ført til at ytre del av terrassen heller oppover.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes utbedringer for å lukke avvikene. Eier har opplyst at han skal utbedre dette før overtakelse.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert bom (hulrom) under 2 fliser i entre ved døren inn til badet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men flisene kan over tid løsne så utbedring bør påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av betong.
Etasjeskiller 2 etasje er av trebjelkelag

Det er foretatt kontrollmåling av planavvik/høydeforskjell på gulv i stue og gang i 1. etasje og hemsrom/soverom i 2.etasje.
Det er registret målbare skjevheter som ligger under grenseverdier i NS 3600, så tiltak anses ikke som nødvendig.

Det er målt høydeforskjell på 5 mm i stue og 4 mm i gang gjennom hele rommet.
Det er i hemsrom/soverom målt høydeforskjell på 9 mm og 4 mm gjennom hele rommet.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har beiset tretrapp. Rekkverk med stålspiler.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Ansvarlig utførende for arbeidene på våtrommet er Fauna montasje AS og Hemsedal VVS.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men flisene kan over tid løsne så utbedring bør påregnes.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken. Det er foretatt måling med Protimeter MMS2 med probe.Måleresultatet ble RH 35,8 % ved TEMP 25,5°C, duggpunkt 9,4 °C .





KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Rommet har furugulv, vegger og tak har trepanel.
Sanitærutstyr bestående toalett og skålvask på hylle.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Montert Luft til luft varmepumpe.
Utført jevnlig service.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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.

Vesentlig skjult el-anlegg, sikringsskap med automatsikringer.

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.
   2019 Det er opplyst av eier at det elektriske anlegget ble installert av Hallingdal elektrikerservice AS

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?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

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

TG 0 Brannteknikse 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 brannteknikse forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikse 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 brannteknikse forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Montert brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell, sprengstein og pukk.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2018.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolert ringmur.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i lett skrånende terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Det er avløp til Tempelseter vann og avløp AS fra private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er vannforsyning fra Tempelseter vann og avløp AS via private stikkledninger.
Montert vannmåler i 2024.

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

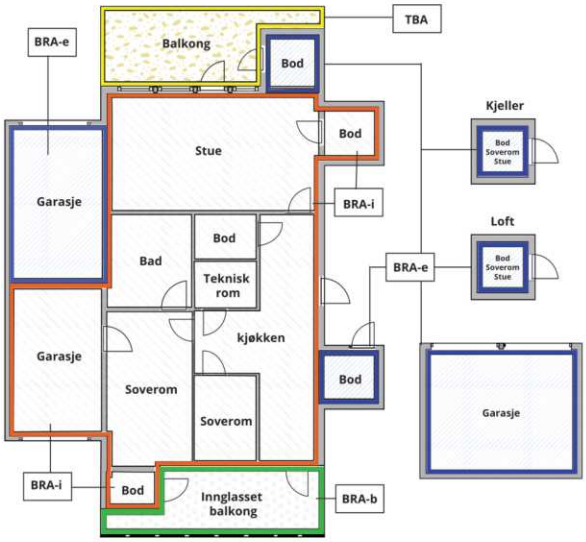
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	96	3		99	38
Hems					
SUM	**96**	**3**			**38**
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, garderobe, soverom, soverom 2, toalettrom, bad, stue, kjøkken		
Hems	Hemsstue, soverom/hemsrom, soverom /hemsrom		

Kommentar

Hemsen har en takhøyde på 188-189 cm og er derfor ikke medtatt i areal iht. standarden, og rommene på hems er ikke godkjent som rom for varig opphold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt ferdigattest datert 08.03.2024.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Hemsen har en takhøyde på 188-189 cm som er under målverdig areal, og rommene på hems er ikke godkjent som rom for varig opphold.

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	96	3

Takst&Eiendomsverdi AS
Ekornrudløkka 12
3050 MJØNDALEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2025	Kenneth Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3332 SIGDAL	143	600		0	997.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sjusjøbroren 20

Hjemmelshaver
Karoliussen Hugo, Brekke Irene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Øvre Sjusjøåsen i Eggedal. Området rundt egner seg godt til friluftsliv med flott turterreng, nærhet til oppkjørte skiløyper og fiskemuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet vannforsyning fra Tempelseter vann og avløp AS via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eendommen er tilknyttet avløpsnett via private stikkledninger til Tempelseter vann og avløp AS.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Tomten består i hovesak av naturtomt og opparbeidet parkeringsareal i egen gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold vedr. eiendommen. Ved henvendelse til megler eller eier oppgis eventuelle heftelser, servitutter og bestemmelser. Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen, fremvist av eier. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning av eiendommen, enn det som er nevnt i dokumentet.

Siste hjemmelsovergang

År
2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.09.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	29.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2025	
2	25.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CX6138

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Drammen

Oppdragsnr.
83251071

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hugo Karoliussen	Irene Brekke

Gateadresse
Sjusjøbroren 20

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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Jbf

Polise/avtalenr.

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: 83251071

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

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 | Nei

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 | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 83251071

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

Document reference: 83251071

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: 83251071

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hugo Karoliussen	c964b38ee0e11c948c1d17e5bf931469c03e9c95	15.09.2025 12:41:29 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Irene Brekke	dff4cdfdcfe43b54fe6f29e1b2d37bcc5f8173e4	24.09.2025 11:50:23 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 83251071

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

SIGDAL KOMMUNE

D-ND 17/1317

MØTEBOK
SAK AVGJORT AV ADMINISTRASJONEN ETTER DELEGERT MYNDIGHET

Sigvartsen Design AS
Østre Aker vei 17

0581 OSLO

Arkivsaknr.: 17/1942-2
Løpenr.: 7568/17
Arkivnr.: GNR 143/600
Saksbeh.: Henrik O. Mørch
Dato: 15.08.2017

D-ND 17/1317
BYGGETILLATELSE - GNR 143 BNR 600 FRITIDSBOLIG

TILTAKSHAVER: Irene Brekke og Hugo Karoliussen
ARBEIDETS ART: Nybygg
BYGGETS ART:

Sigdal kommune viser til søknad om tillatelse til tiltak mottatt den 4/8-2017.

VEDTAK:
Teknisk sektor viser til plan- og bygningsloven § 20-3 jf. § 20-1 samt byggesaksforskriften kap. 5 og 9 og godkjenner søknaden på betingelse av at:

1. *Vedtaket forutsetter at gebyr for behandlingen er betalt.*
2. *Bygningen plasseres i plan og høyde som forutsatt i søknaden og i samsvar med gjeldende reguleringsplan.*
3. *Innmåling av endelige koordinater for tiltakets hjørnepunkter skal bekreftes på ferdig forskaling og før konstruksjoner reises. Koordinater sendes snarest til kommunen jf. kommunens retningslinjer ifm. innmåling av nye tiltak.*
4. *Tiltaket skal ha ferdigattest eller midlertidig bruksattest etter gjennomføringen jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Ansvarlig søker/kontrollerende for utførelsen skal sørge for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen når tiltaket er ferdig, dvs. innsending av gjennomføringsplan og anmodning om ferdigattest.*
5. *Tilkobling til godkjent avløpsrenseanlegg må være skriftlig dokumentert og sendt kommunen før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket.*
6. *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.*
7. *Bygningsavfall skal ikke brennes, men kildesorteres og leveres på godkjent deponi.*
8. *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 § 21-9, 1. ledd.*
9. *Sigdal kommune vil til enhver tid under byggeprosessen ha mulighet til å gjennomføre tilsyn, jfr. Byggesaksforskriften KAP. 15.*

Ansvar/Kontroll
I medhold av pbl § 23-1, jfr. pbl § 22-3, godkjennes tiltakets gjennomføringsplan vedlegg G datert 3/8-2017.

Vurdering
Tiltaket er i henhold til reguleringsplanens bestemmelser og innehar de estetiske kvaliteter som kreves i området.

Byggearbeidene skal utføres under all mulig hensyntagen til terreng og vegetasjon. I tilfelle hvor det forekommer utgravde masser, skal disse henlegges på steder der de ikke virker skjemmende. Veiskråninger og andre planerte arealer skal være fri for røtter og stor stein. Ved utbyggingen skal det skje en fortløpende oppussing av området.

Saksopplysninger
Det søkes om å oppføre fritidsbolig på 129,5m^2 BYA med saltak.
Bygningen plasseres minst 4 meter fra nabogrense.
Naboer er varslet og det er ikke kommet inn merknader innen fristens utløp.
Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan avsatt til fritidsbebyggelse.

Med hilsen

Kjell Ove Hovde
Teknisk sjef

Henrik O. Mørch
saksbehandler

Dokumentet er godkjent for elektronisk forsendelse

Kopi til:

Irene Brekke, Orreveien 12, 1404 SIGGERUD

Hugo Karoliussen, Orreveien 12, 1404 SIGGERUD

Vedlegg: GODKJENT SITUASJONSPLAN OG TEGNINGER

Sigdal kommune
Forvaltning

Vår referanse: 2024/420-3
Saksbehandler: Margarita Lankina

FAUN GRUPPEN AS
Ingen adresse finnes
0604 OSLO

08.03.2024

Administrativt vedtak for hovedutvalg næring og drift - 2024/152
Ferdigattest - Gnr. 143/600 - Sjusjøbroren 20 - Fritidsbolig

Tillatelse gitt i vedtak	**Ref.nr.2017/1942-2**	**Dato 15.08.2017**
Beskrivelse av tiltaket	**Fritidsbolig**	
Bruksareal (BRA)	**107 m2**	
Ansvarlig søker	**FAUN GRUPPEN AS**	
Tiltakshaver	**Hugo Karoliussen og Irene Brekke**	
Tilknyttet offentlig vann/avløp	**TVA**	

Sigdal kommune viser til søknad om ferdigattest mottatt den 01.03.2024.

Vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10, første og andre ledd.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl. kapittel 20.

Ansvar
Gjennomføringsplan datert 01.03.2024 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet. Ferdigattesten gis på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 15.08.2017.

Eiendomsskatt
Endringer på eiendommen kan medføre omtaksering, jfr. eskl. § 8A-3, femte ledd. Eiendommen vil bli besiktiget før taksering av sakkyndig nemnd. Besiktigelsen skjer utvendig, og det er ikke nødvendig å være til stede. Eiendomsskattekontoret sender ut mer informasjon om dette.

Klageadgang
Dette er et enkeltvedtak som kan påklages jf. forvaltningsloven kap. VI, §§ 28 og 29. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part.

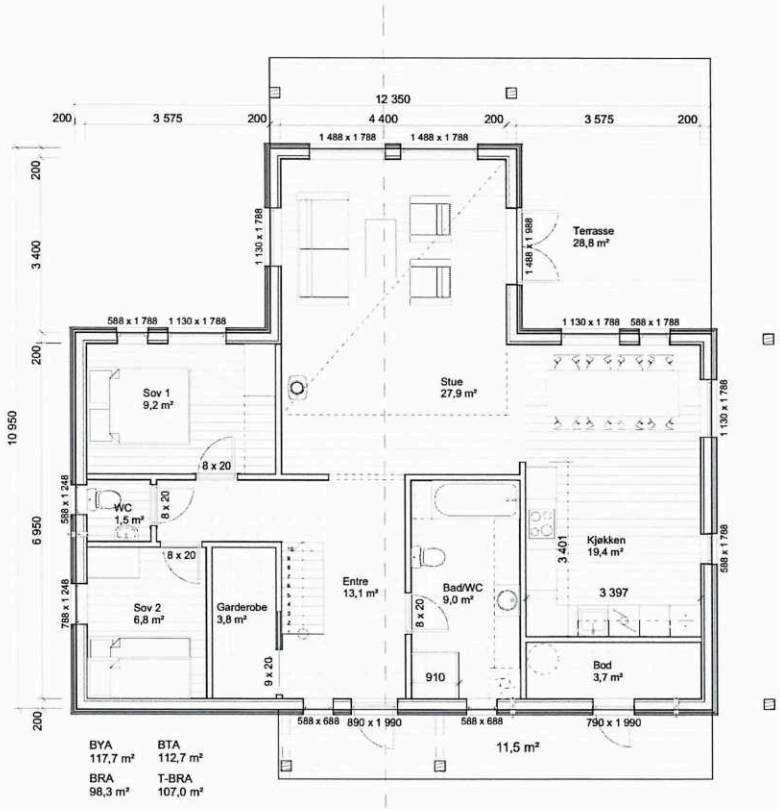
Med hilsen

Margarita Lankina	Helge Nerum
Saksbehandler	Saksbehandler

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.

Eksterne kopimottakere:

Hugo Karoliussen og Irene Brekke	Orreveien 12	1404	SIGGERUD



BYA	BTA
117,7 m²	112,7 m²
BRA	T-BRA
98,3 m²	107,0 m²

Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Nordlyshytter AS ikke er produsent.

POLAR 110

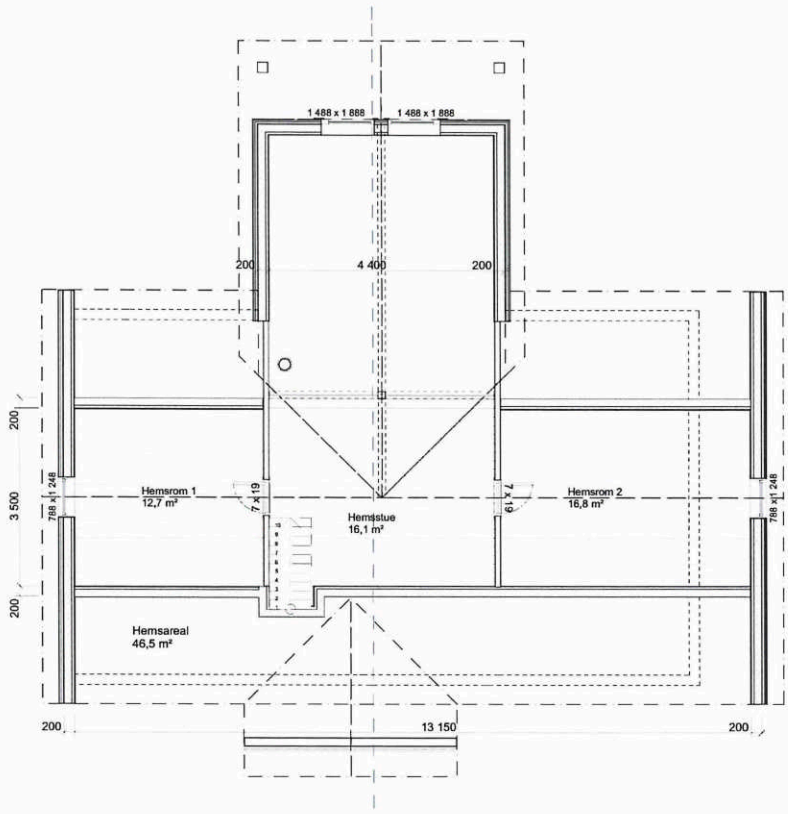
Oppdragsgiver	Kundenr.
Hugo Karoliussen og Irene Brekke	174059

NORDLYS HYTTER

Kragerudveien 140
2013 Skjetten
Tlf: 22 16 35 00
www.nordlyshytter.no

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.

Tegn. TM.	Gnr./bnr.: 143/600 Norefjell Vest Sigdal Kommune	Dato: 26.06.2017	Fag: ARK
Saksbh.		Tegningsnr.: A-101	Rev.
Kontr.	Plan 1 etasje	Målestokk 1:100	mm



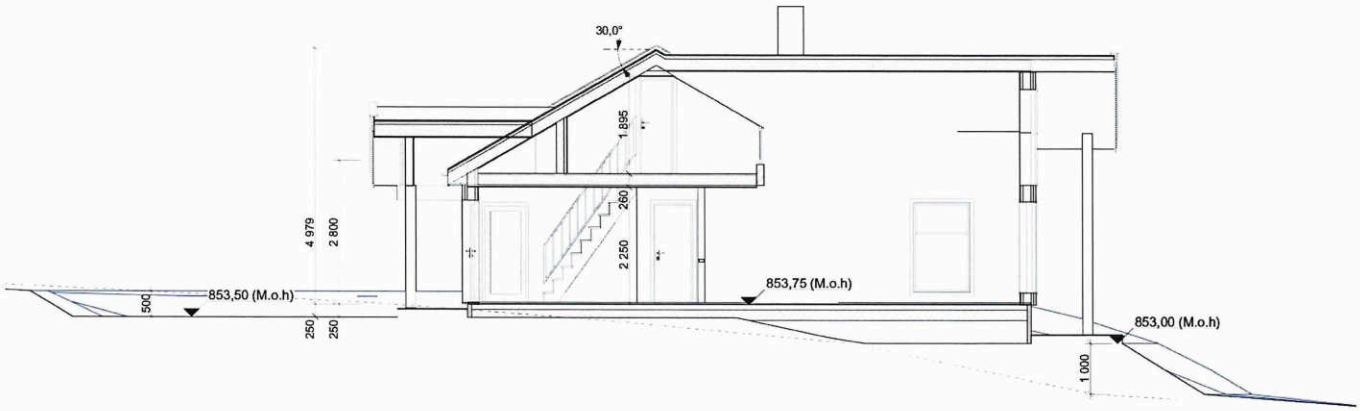
Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Nordlyshytter AS ikke er produsent.

POLAR 110

Oppdragsgiver Hugo Karoliussen og Irene Brekke	Kundenr. 174059
NORDLYS HYTTER	Kragerudveien 140 2013 Skjetten Tlf: 22 16 35 00 www.nordlyshytter.no

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.

Tegn. TM.	Gnr./bnr.: 143/600 Norefjell Vest Sigdal Kommune	Dato: 26.06.2017	Fag: ARK
Saksbh.		Tegningsnr.: A-102	Rev.
Kontr.	Plan 2 etasje	Målestokk 1:100	mm



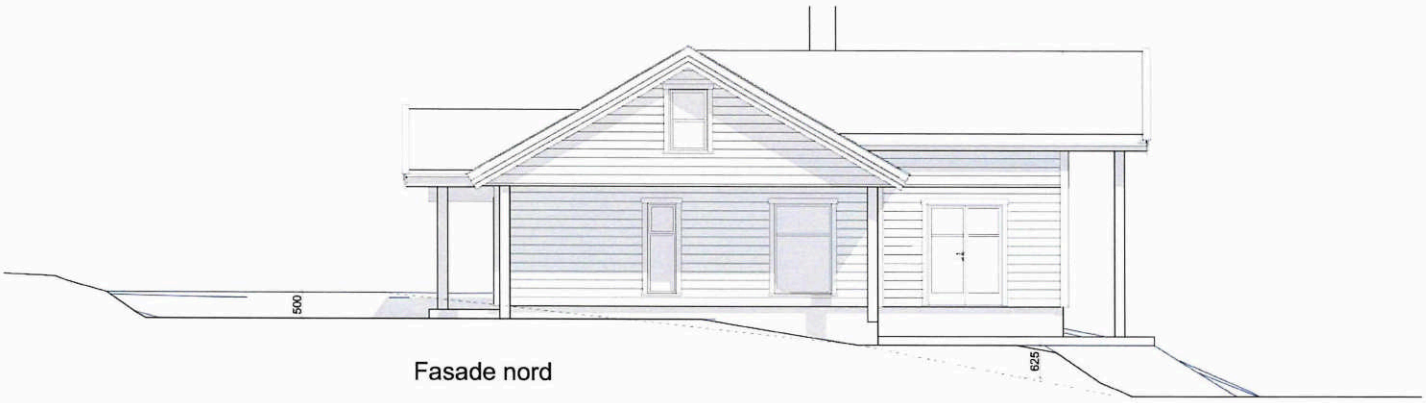
Disse tegningene kan ikke benyttes i
prosjekter hvor Nordlyshytter AS ikke er produsent.

POLAR 110

Oppdragsgiver Hugo Karoliussen og Irene Brekke	Kundenr. 174059
NORDLYS HYTTER	Kragerudveien 140 2013 Skjetten Tlf: 22 16 35 00 www.nordlyshytter.no

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.

Tegn. TM.	Gnr./bnr.: 143/600 Norefjell Vest Sigdal Kommune	Dato: 26.06.2017	Fag: ARK
Saksbh.		Tegningsnr.: A-103	Rev.
Kontr.	Snitt A	Målestokk 1:100	mm



Fasade nord

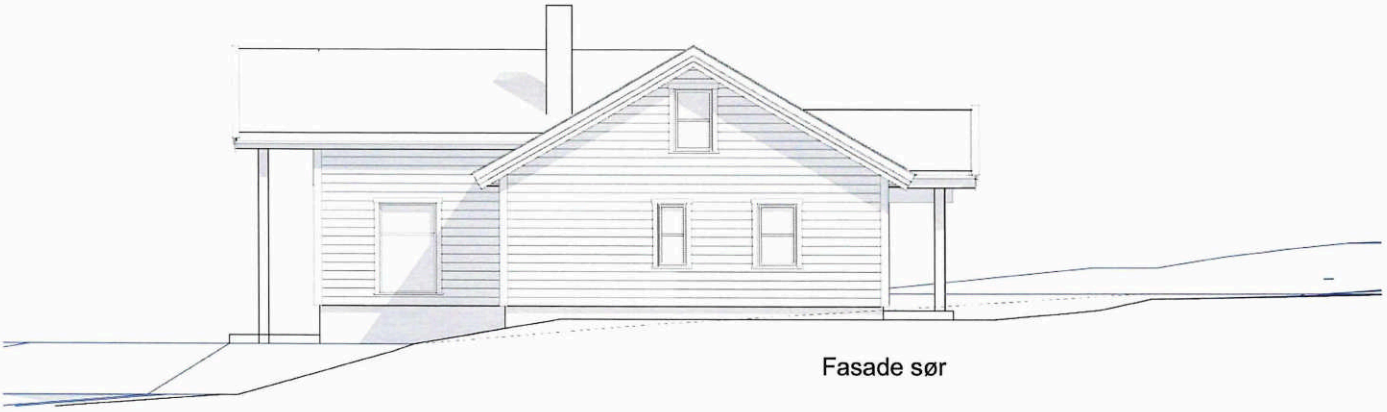


Fasade øst

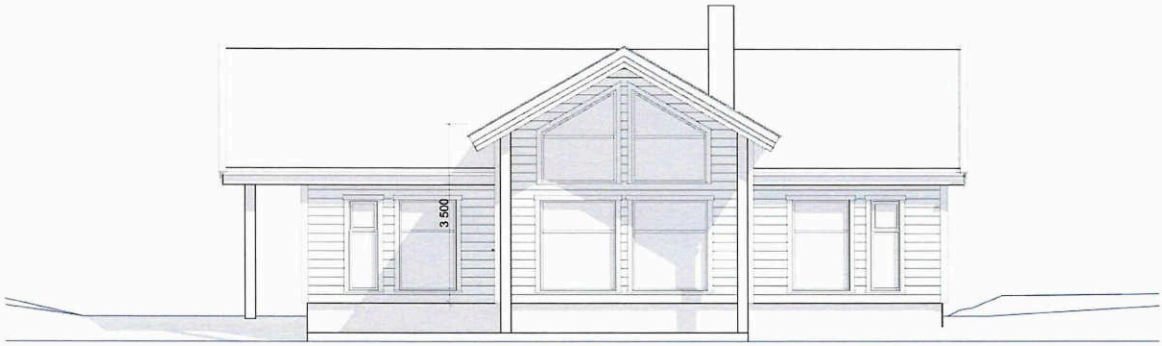
Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Nordlyshytter AS ikke er produsent.

POLAR 110

Oppdragsnr. Hugo Karlsen Kundenr. 174059					Tegn. nr.	Gnr/bnr.: 118/60 Norefjellveien Sigdokumm	Dato: 08.02.2021	Sign: AR
NORDLYS HYTTER Kragerudveien 140 2013 Skjetten Tlf: 22 16 35 00 www.nordlyshytter.no					Saksnr.		Tegning.: A-10	Rev.
	Rev.	Dato	Rev.gjelder	Tegn.	Kontr.	Fasade nord og øst	Målestokk 1:100	m



Fasade sør



Fasade vest

POLAR 110

Disse tegningene kan ikke benyttes i prosjekter hvor Nordlyshytter AS ikke er produsent.

Oppdragsgiver Hugo Karoliussen og Irene Brekke	Kundenr. 174059
NORDLYS HYTTER	Kragerudveien 140 2013 Skjetten Tlf: 22 16 35 00 www.nordlyshytter.no

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.

Tegn. TM.	Gnr./bnr.: 143/600 Norefjell Vest Sigdal Kommune	Dato: 26.06.2017	Fag: ARK
Saksbh.		Tegningsnr.: A-105	Rev.
Kontr.	Fasade sør og vest	Målestokk 1:100	mm

Utskriftsdato: 20.08.2025

Sigdal kommune

Adresse: Borgestubakken 2, 3350 PRESTFOSS

Telefon: 32 71 14 00

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3332	**Gårdsnr.**	143	**Bruksnr.**	600	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sjusjøbroren 20, 3359 EGGEDAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	3 093 000,00 kr
Skatt	6 195,00 kr
Bunnfradrag	100 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	20.02.2018
Eiendomsstype	Fritid
Promillesats	3 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 20.08.2025

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.**	143	**Bruksnr.**	600	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sjusjøbroren 20, 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	6 195,00 kr
Sum	**6 195,00 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Eiendomsskatt fritidsbolig	0%	2065100 prom	3.00	1/1	0 %	6 195,00 kr
					Sum	**6 195,00 kr**

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

Angående RENOVASJON:

- Kontakt Renovasjonsselskapet for Drammensregionens IKS (RFD)
- post@rfd.no – telefon 32 04 97 00

Angående TILSYN, FEIING:

- Kontakt Drammensregionens brannvesen IKS (DRBV)
- drbv@drbv.no – telefon 32 04 44 00

Angående VANN OG KLOAKKAVGIFTER:

- Kontakt Tempelseter vann og avløp AS (TVA)
- post@tempelseter-va.no – telefon 468 89 902/924 45 466

Sigdal kommune

Adresse: Borgestubakken 2, 3350 Prestfoss

Telefon: 32 71 14 00

E-post: post@sigdal.kommune.no

Utskriftsdato: 26.08.2025

Tilknytning vann og avløp

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

Kommunenr.	3332	**Gårdsnr.**	143	**Bruksnr.**	600	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Sjusjøbroren 20, 3359 EGGEDAL								

Informasjon om tilknytning

Eiendommen er tilknyttet:	Tempelseter vann og avløp AS (TVA)

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 20.08.2025

Sigdal kommune

Adresse: Borgestubakken 2, 3350 PRESTFOSS

Telefon: 32 71 14 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3332	**Gårdsnr.**	143	**Bruksnr.**	600	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sjusjøbroren 20, 3359 EGGEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
53287072	3	30.06.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

Telefon: 32 04 44 40
Telefax: 32 04 44 99
E-post: feierseksjonen@drbv.no
Hjemmeside: www.drbv.no

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Sigdal	143	600	0	0

Adresse:	Sjusjøbroren , 3359 Eggedal

	Ja	**Nei**
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?		X
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:		
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.		X
Er det foretatt feiing av skorsteiner?		X
Hvis ja, dato for siste feiing utført:		
Merknader til feiingen:		

	Ja	**Nei**
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Er det utført tjenester på eiendommen som ikke er utfakturert enda?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 20.08.2025

Saksbehandler: Ellen Bolstad

Sigdal kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3332 - Sigdal kommune	**143**	**600**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	997,3	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
28.02.2017	Nei	Nei	Nei			Nord: 6678707.22 Øst: 523369.69 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			143/600	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			143/600	0
Oppmålingsforretning	04.06.2015	27.02.2017	D-ND 17/309	Mottaker	143/600	997.3
					143/512	0
				Avgiver	143/549	-997.3

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300637416	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Ferdigattest	0	97.4	97.4

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Sjusjøbroren	20			Nord: 6678703.8 Øst: 523373.6 System: EPSG:25832		Grunnkrets 303-Teige Kirkesokn 2-Eggedal 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
997,3	Nord: 6678707,2200807 Øst: 523369,68999869 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	**143**	**600**	**0**	**0**	Sjusjøbroren 20, 3359 EGGEDAL

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
forhold som skal avklares og belyses	Kommunedelplan - Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum (31.3.2022)	997.29m^2
Fritidsbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum (31.3.2022)	997.29m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3332 2010006	Norefjell Vest/Svarttjern-Rakketjern (Gnr 141/1 og 143/4,7) (18.6.2010)	Fritidsbebyggelse	970.93m^2
	3332 2010006	Norefjell Vest/Svarttjern-Rakketjern (Gnr 141/1 og 143/4,7) (18.6.2010)	Privat vei	22.36m^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
Ja		
	3332 2023004	Gamleseterområdet

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

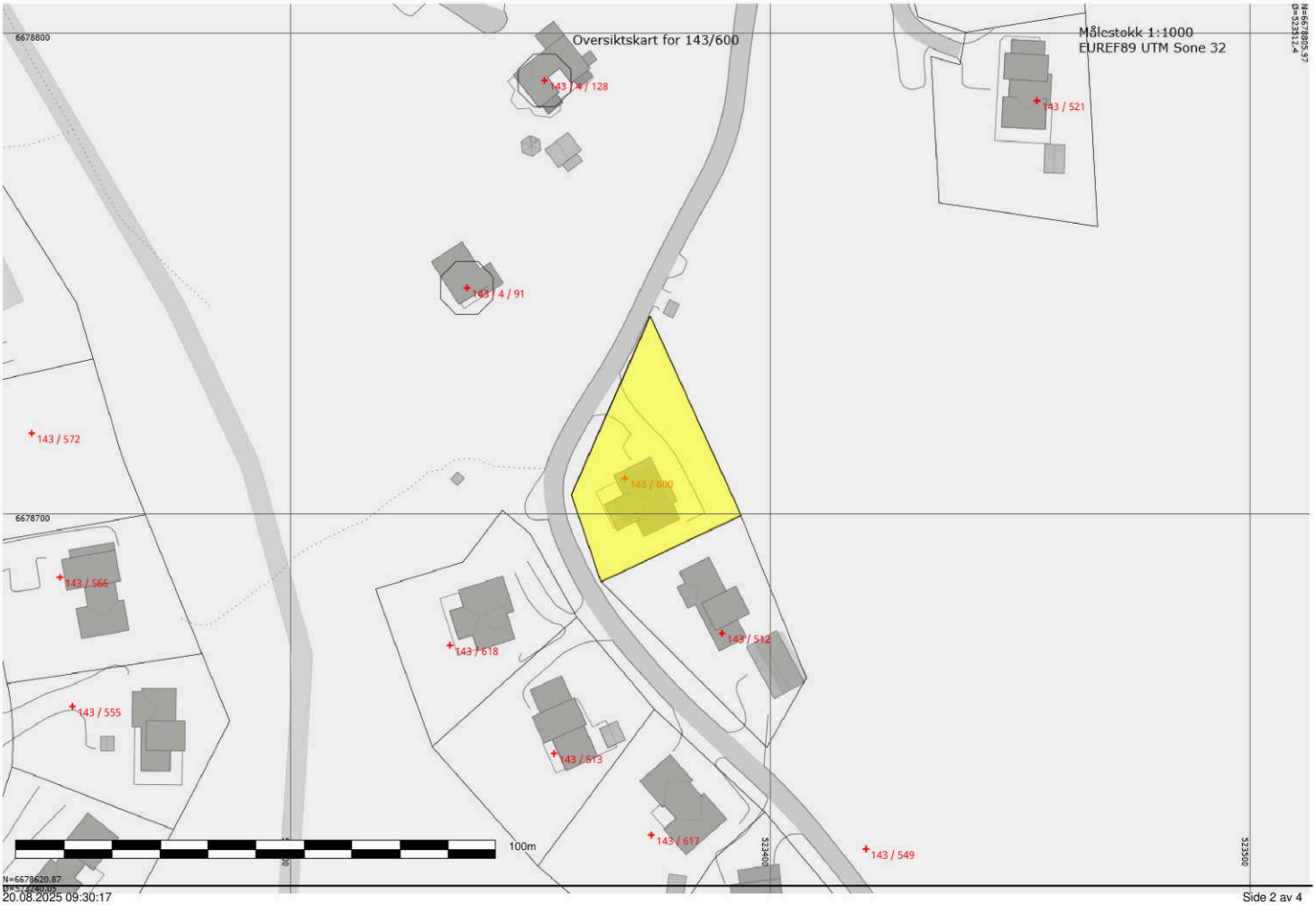
Sigdal kommune

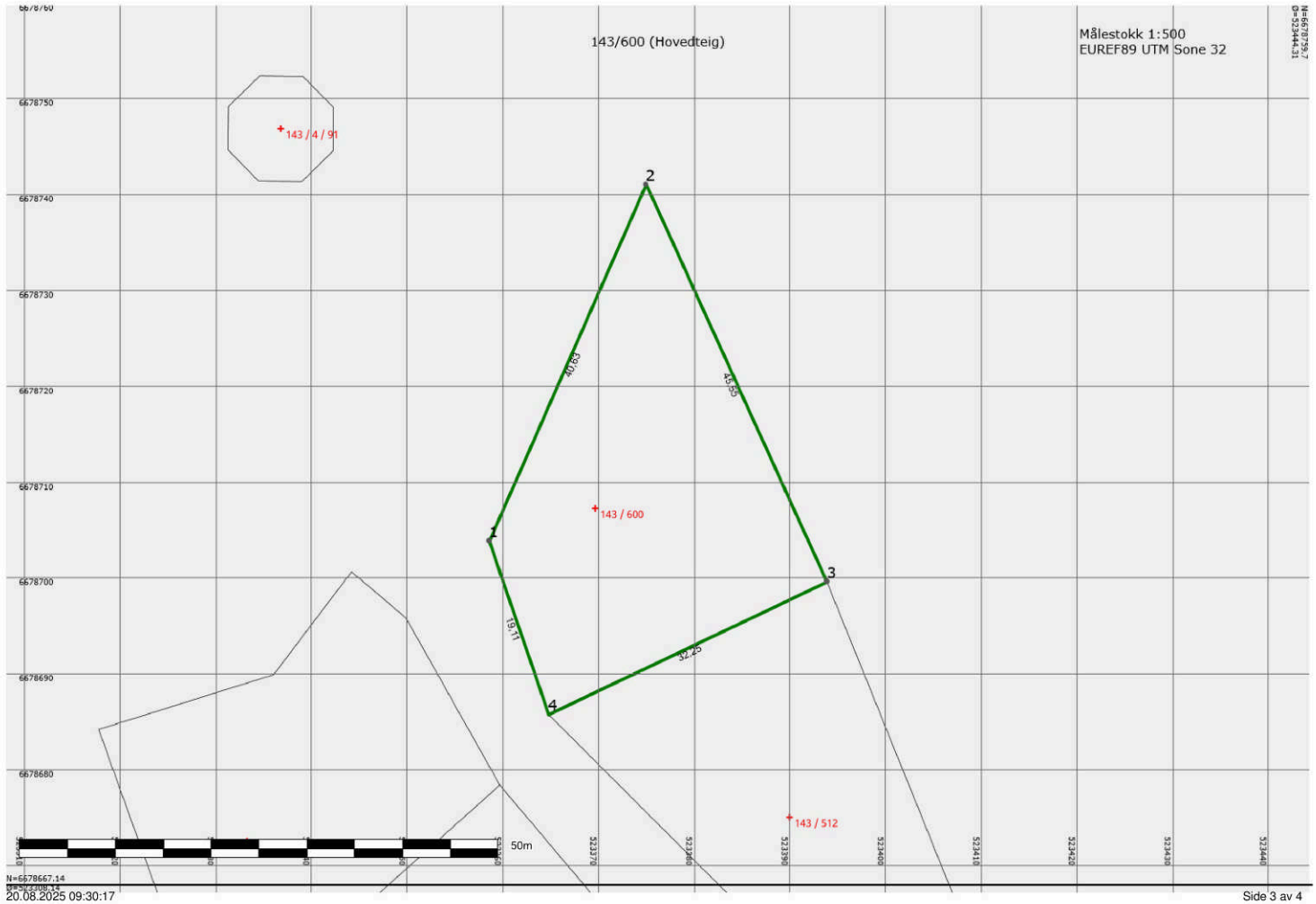
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3332 - Sigdal kommune	**143**	**600**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 143/600
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
6678800
6678700
143 / 4 / 128
143 / 521
143 / 4 / 91
143 / 572
143 / 600
143 / 566
143 / 618
143 / 512
143 / 555
143 / 513
143 / 617
143 / 549
100m
N=6679620.67
20.08.2025 09:30:17


143/600 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
143 / 4 / 91
143 / 600
143 / 512
1
2
3
4
40,63
43,55
19,11
32,25
50m

Areal og koordinater

Areal: 997,30 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6678707,22 Øst: 523369,69

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6678703,87	523358,57	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			40,63	Ikke hjelpelinje		10	
2	6678741,05	523374,95	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			45,55	Ikke hjelpelinje		10	
3	6678699,62	523393,88	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			32,25	Ikke hjelpelinje		10	
4	6678685,79	523364,75	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			19,11	Ikke hjelpelinje		10	

Planid. 2010006

REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR

GNR/BNR 141/1 OG 143/4, 5, 7
NOREFJELL VEST / SVARTTJERN-RAKKETJERN

SIGDAL KOMMUNE

§ 1 PLANENS FORMÅL
Reguleringsplanen skal legge til rette for utbygging av inntil ca.230 nye fritidsboliger med tilhørende vegsystem frem til den enkelte fritidsbolig, med særlig vekt på tilpasning til områdets naturlige kvaliteter.

§ 2 AVGRENSNING
Det regulerte området er vist med plangrense på plankart datert 18.06.2010.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL
Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 25:.

Byggeområder (PBL §25, 1.ledd nr.1):

- Område for fritidsbebyggelse (Frittliggende - F)	(Sosi kode 150)
- Område for fritidsbebyggelse (Frittliggende/vertikaltdelt - K)	(Sosi kode 150)
- Område for fritidsbebyggelse (Tunbebyggelse - T)	(Sosi kode 150)

Spesialområder (PBL §25, 1.ledd nr.6):

- Privat veg	(Sosi kode 601)
- Friluftsområde	(Sosi kode 613)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag	(Sosi kode 614)
- Frisiktsone ved veg	(Sosi kode 640)

§ 4 FELLESBESTEMMELSER
Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet.

§ 4.1 Rekkefølgebestemmelser
§ 4.1 a) Krav vedrørende vegetasjon
Fjerning av vegetasjon (markdekke, busker og trær) er ikke tillatt før det foreligger tillatelse til tiltak, og kan bare gjøres innenfor det området som tillatelsen omfatter.

§ 4.1 b) Krav til veger, vann- og avløpsledninger
Før det gis tillatelse til tiltak for trafikkområder og vann- og avløpsledninger skal vannforsyningsplan og tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskt skal etablere seg.

§ 4.1 c) Krav til teknisk infrastruktur

Hele planområdet

ORDFØREREN I SIGDAL

Plan for utbedring av kryss mellom Rv 287 og Tempelsetervegen i Eggedal sentrum til vegnormalstandard skal være godkjent før utbygging i planområdet finner sted.

Før det kan gis tillatelse til tiltak på enkelttomter skal det foreligge plan for planfri kryssing mellom hovedskiløype og hovedveg som angitt på plankartet.

Før det gis tillatelse til tiltak på enkelttomter skal det foreligge avtale mellom kommunen og tiltakshaver som blant annet definerer ansvar for detaljplanlegging og gjennomføring av fellestiltak som eksempelvis sykkelstiforbindelser, ski-/turløyper og utbedring av vegkryss mellom Rv 287 og Tempelsetervegen.

Delområder
Før brukstillatelse gis, i de enkelte byggeområdene, må kommunaltekniske og private anlegg som atkomstvei, parkering, vannforsyning, avløpsforhold og renovasjon være bygd, godkjent og satt i drift for det delområde som bygges ut.

§ 4.1 d) Utbyggingsrekkefølge for delområder
Feltene skal bygges ut feltvis innenfor hver av kategoriene frittliggende (F), frittliggende/vertikaltdelt (K) og tunbebyggelse (T). Før igangsetting av et nytt felt må utbygging av minst 75 prosent av tomtene i forutgående utbyggingsfelt være igangsatt. Dersom særlige grunner taler for det, kan kommunen godkjenne annen utbyggingsrekkefølge.

§ 4.2 Tomtedeling.
Tomtedeling er vist på plankartet.

Der det er ønskelig med vesentlige endringer i den viste tomtedelingen, skal det være vedtatt tomtedelingsplan for delområdet før det gis tillatelse til fradeling av enkelt tomter eller igangsetting av tiltak, jfr. PBL § 28-1 nr.3.

Ved fradeling av enkelttomter kan det for å oppnå bedre tilpasning til terrenget, i henhold til delingsloven §3-2 foretas mindre justeringer av grensene.

§ 4.3 Vegetasjon, terrengbehandling, biologisk mangfold
Det skal ikke fjernes mer vegetasjon enn det som er høyst nødvendig for å oppføre bygninger og anlegge veg.

I tilfeller hvor det forekommer utgravde masser, bør disse henlegges på steder der de ikke virker skjemmende. Planering i større utstrekning skal ikke tillates. Ved utbygging skal det skje en fortløpende istandsetting av utearealene.

I friluftsområder som grenser til friluftsområde i sjø og vassdrag skal et 10m bredt kantvegetasjonsbelte fra formålsgrensen/vannkanten bevares.

§ 4.4 Kabler og ledninger.
Høyspentlinje, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon, samt vann- og avløpsledninger o.l. skal innenfor planområdet legges i bakken. Traseer for kabler og ledninger skal i størst mulig grad følge vegnettet

§ 4.5 Avkjørsler
Plassering av avkjørsler (vist på plankartet med piler) er veiledende, men antallet og fra hvilken veg tomta skal ha adkomst, er bindende. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til hyttetomt er 4 m.

§ 4.6 Kulturminner

4.6 Varsling
Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner §8 2.ledd.

§ 5 BYGGEOMRÅDER.
Område for fritidsbebyggelse (Felt T1 - T2, F1 - F4, K1 - K2)

§ 5.1 a) Arealbruk
I området kan oppføres fritidsbebyggelse i form av hytter med tilhørende anlegg. Det tillates ikke inngjerding eller oppført flaggstang og master.

§ 5.1 b) På den enkelte tomt tillates det i Felt T1-T2 oppført tunbebyggelse. I felt F1-F4 samt tomt K31 og K33, tillates oppført en enkelt hytte med tilhørende anneks og/eller uthus. I Felt K1-K2 med unntak av tomt K31 og K33, tillates på den enkelte tomt inntil to fritidsboliger med tilhørende anneks og eller uthus.

§ 5.1 c) Tomtegrenser
Tomtegrensene er vist på plankartet. Ved fradeling av enkelttomter kan det for å oppnå bedre tilpasning til terrenget, i henhold til Delingsloven §3-2 foretas mindre justeringer av grensene.

§ 5.1 d) Grad av utnytting
Maksimalt tillatt grad av utnytting pr. tomt er 230 kvm BRA ved utbygging av 1 enhet pr.tomt og 300 kvm BRA pr.tomt ved alternativ utbygging av 2 vertikaltdelte enheter pr. tomt og 400 kvm BRA pr.tuntomt som sum av alle bygninger og p-plasser på tomta, hvorav uthus og/eller anneks kan oppføres som egen (egne) bygning(er) som ikke overstiger 30kvm BRA per enhet. I grad av utnytting pr. tomt inngår parkeringsareal med 36kvm (2p) ved utbygging av 1 enhet og 72kvm(4p) ved utbygging av 2 vertikaltdelte enheter. Parkeringsarealet tillates helt eller delvis overbygget med carport / garasje.

§ 5.1 e) Byggehøyder

Felt K1-2 med unntak av tomt K31 og K33:
- Bebyggelsen kan ha mønehøyde på inntil 7,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Det skal kun etableres underetasje på tomter med skrånet terreng. Det skal ikke være vesentlig behov for fyllinger i bakkant for å etablere underetasje.
- Uthus eller anneks kan ha mønehøyde på inntil 5,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Felt T1-2 og F1-4 samt tomt K31 og K33:
- Bebyggelsen kan ha mønehøyde på inntil 6,3 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng bortsett fra tomtene f41 – f48 (Felt F2 syd) som kan ha mønehøyde på inntil 5,7 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Det skal kun etableres underetasje på tomter med skrånet terreng. Det skal ikke være vesentlig behov for fyllinger i bakkant for å etablere underetasje.
- Uthus eller anneks kan ha mønehøyde på inntil 5,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

§ 5.1 e) Plassering
Hytteplasseringene skal skje innenfor angitte byggegrenser og ikke nærmere Sjusjøen, Sjusjøbroren og Svarttjern enn 50 meter som angitt på plankartet.

Plassering av hytter tillates ikke på myrområder og nærmere bekker enn 5 meter.

Ny bebyggelse for varig opphold skal plasseres minst 4 m fra eiendomsgrensa.

§ 5.1 f) Utforming av bebyggelsen - terrengtilpasning
Bebyggelsen skal legges lavest mulig i terrenget. Terrengfallet rundt hovedhytte skal ikke overstige 1:4.

For bygninger uten underetasje skal summen av oppfylling og nedsenkning av terreng ikke avvike mer enn til sammen 1,5 m fra opprinnelig terrengnivå. Grunnmur og/eller pilarer for slike bygninger og terrasser skal i gjennomsnitt ikke være høyere enn 50 cm, og ingen steder høyere enn 1,0 m.

For bygninger med underetasje og atkomst og hovedinngang på oversiden, bør høyden på mur i overkant ikke overstige 50 cm og i nedkant ikke overstige 1,5 meter. Det kan tillates murhøyde i nedkant på 2,4 meter når adkomst og hovedinngang er på nedsiden av hytta eller i spesielle tilfeller av bratt terreng hvor det ved søknad om rammetillatelse foreligger dokumentasjon på at dette gir beste tilpasning i terrenget.

Hovedmøneretningen skal legges parallelt med høydekotene og hyttas lengderetning. Tak skal utformes som saltak eller pulttak med takvinkel mellom 20-30 grader. Taktekkingen skal utføres som torvtak eller tretak eller med tilsvarende naturmaterialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

Bygningene skal oppføres av tre eventuelt i kombinasjon med stein og skal beises eller males i mørke farger i jordfargeskala. Lyse farger og kontrastfarger godkjennes ikke.

Eventuelle terrasser skal tilpasses hytta og terrenget.

Uthus og anneks skal oppføres i samme materialer, farger og med samme formspråk som hytta.

Eventuelle mellomrom mellom pilarer skal tettes til slik at beitedyr ikke kan sette seg fast og slik at mellomrommet får materialer og formspråk tilpasset bygningene.

Kommunen skal ved søknad om tillatelse til tiltak påse en god estetisk utforming tilpasset omgivelsene og basert på bruk av varige materialer.

§ 5.1 g) Parkering
Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser per fritidsboligenhet. For øvrig gjelder bestemmelsene i den til en hver tid gjeldende kommunale vedtekt til § 69 nr.3 i Plan- og bygningsloven.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

§ 6.1 Privat veg
§ 6.1 a) Arealbruk
Området skal brukes til private hoved- og stikkveger med tilhørende grøfter / anlegg.

§ 6.1 b) Vegframføring
Veger skal opparbeides med normalprofil som vist på plankartet.
Ved opparbeidelse av vegene kan kommunen etter søknad tillate mindre justeringer i vegføringen for å sikre minimale terrenginngrep. Justeringene skal dokumenteres og påføres revidert kart.

§ 6.1 c) Avkjørsel
Plassering av avkjørsler til enkelttomter, angitt med pil på plankartet, er veiledende, men antall og fra hvilken veg tomt skal ha adkomst er bindende. Ved justering av avkjøring må det dokumenteres at denne ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur og lignende. Avkjørsel skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmyndigheten. Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til hyttetomt er 4 m.

§ 6.1 d) Skjæringer / fyllinger og terrengtilpasning
Veger skal legges så skånsomt i terrenget som mulig. Det skal utføres minimalt med vegskjæringer og fyllinger, og det skal i størst mulig grad benyttes stedlige masser. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal terrenget tilrettelegges slik at stedegen vegetasjon raskere skal etablere seg.

§ 6.2 Frisiktsone ved veg
I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående oppstammede trær som ikke hindrer sikten kan tillates.

§ 6.3 Friluftsområde
Området skal være åpent tilgjengelig for allmennhetens friluftsliv. Naturlig vegetasjon og terreng skal beholdes. Skogskjøtsel etc. som styrker områdets rekreasjonskvalitet er tillatt.

Innen skogsskjøtsel tillates ikke flatehogst eller hogging mer enn 2 daa, men gjennomhogst og rydding/tynning kan utføres.
Det er tillatt å gjøre nødvendige, enkle tiltak for å legge til rette for skiløyper, turstier og rasteplasser. En enkel gangsti kan opparbeides langs elvekant. Det kan også gjøres enklere tilretteleggingstiltak for egnede fiskeplasser og brygger som kan benyttes av allmennheten. Hovedskiløype er angitt på plankartet med egen signatur. Skiløyper skal legges slik at de i minst mulig grad krysser veger og andre trafikkområder. Der kryssing av hovedveg (V 01) skjer, skal dette være via planfritt kryssningspunkt via undergang eller løypebro. Omlegging av hovedløype sør for Buretjern skal være gjennomført før det gis rammetillatelse for Felt K2.

Sykkelstforbindelser kan anlegges som vist med egen signatur på plankartet og bør i størst mulig grad samordnes med skiløyper. Motorisert ferdsel er ikke tillatt.

Plassering av campingvogner er ikke tillatt innenfor friluftsområdet. I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg/anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

I ytterkant av friluftsområdene, langs vei, er det tillatt å etablere samlestasjon(er) for avfall / kildesortering med en bygning på inntil BYA=10 kvm pr. stasjon. Eventuelle containere skal ha et tiltalende utseende ved innbygning eller skjerming med vegetasjon.

§ 6.4 Friluftsområde i sjø og vassdrag
Det er ikke tillatt å benytte området som fast fortøyningsplass for båt. I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre anlegg som er til hinder for områdets bruk som

friluftsområde.

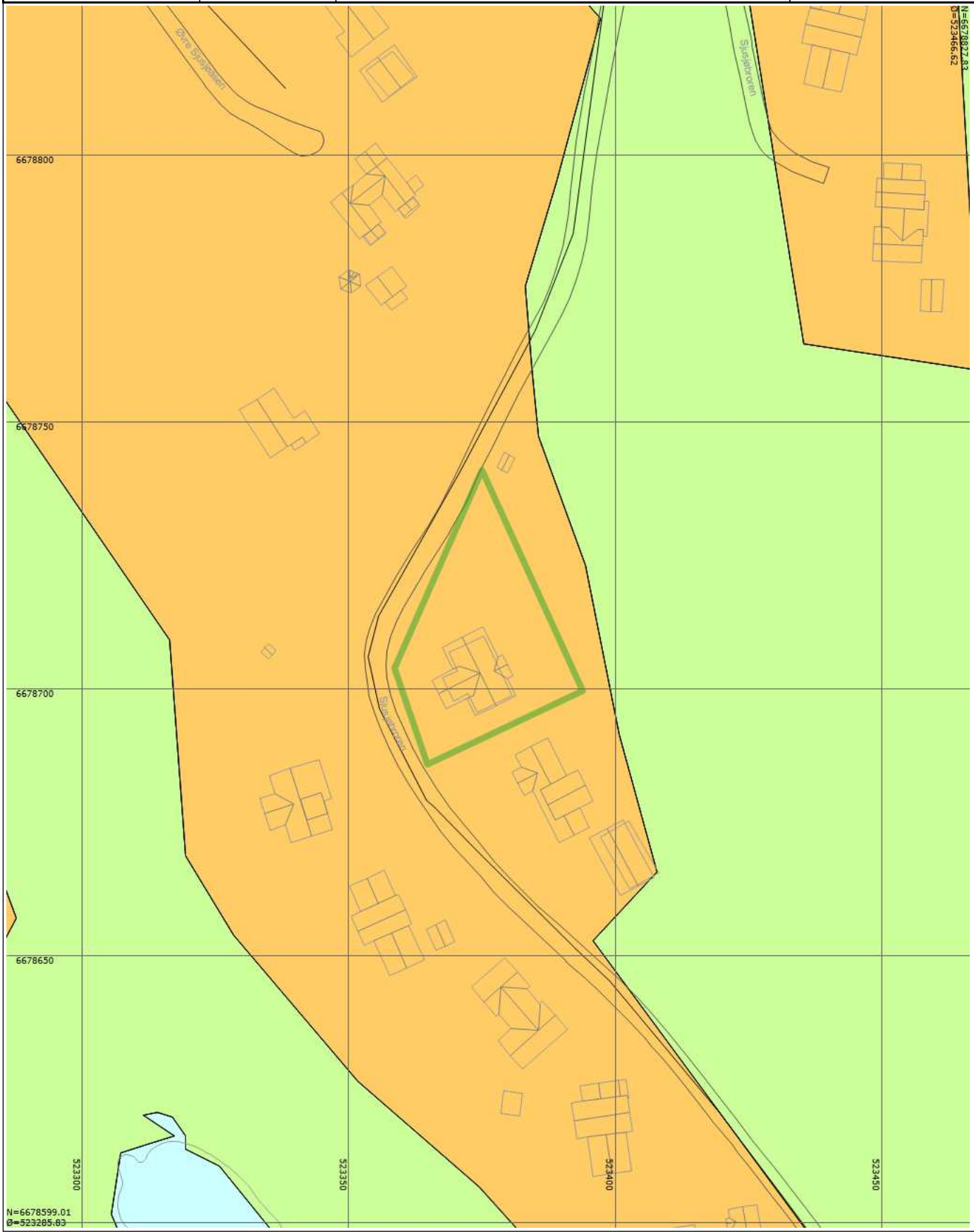
KS: 18.06.2010
Endret etter HU: 23.09.21 i §§ 5.1 b) og 5.1 e)

Sigdal kommune

Kommunedelplan

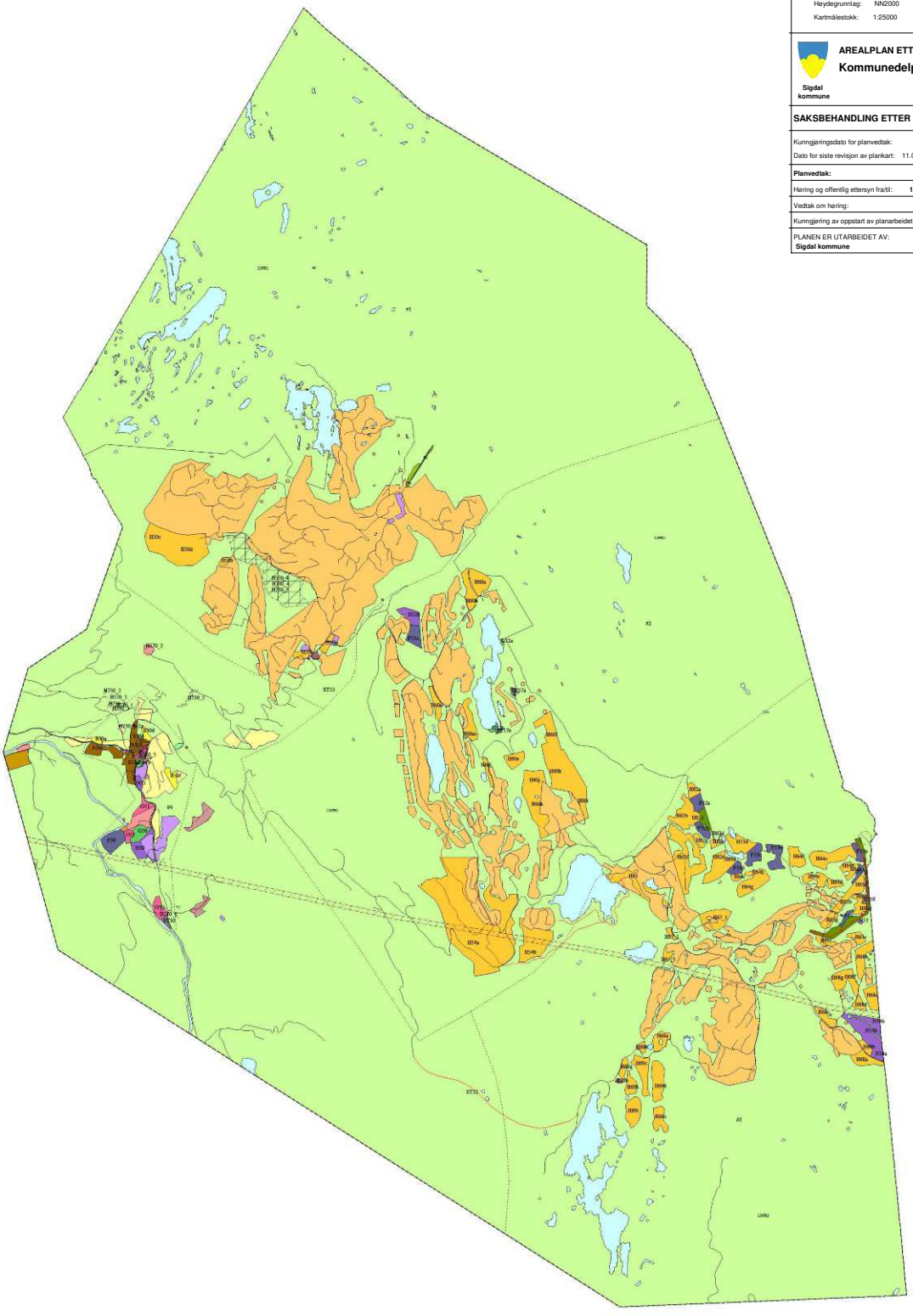
Eiendom:	Gnr: 143	Bnr: 600	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sjusjøbroren 20 3359 EGGEDAL			
Annen info:	Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentru			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- KpOmråde
- Taksprang
- Bygning
- KpBestemmelseOmråde
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- Privatveg gatenavn_
- Bygningslinje
- Udefinert bygning
- Veg
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Mønelinje
- Godkjente byggetiltak
- Innsjø
- Grense for arealformål
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende



TEGNFORKLARING Plandata

Nåværende / Fremtidig

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

	B50	Boligbebyggelse
	H50 - H69	Fritidsbebyggelse
	S50 - S51	Sentrumsformål
	O50 - O51	Tjenesteyting
	F50 - F54	Fritids- og turistformål
	R50	Råstoffutvinning
	N50 - N54	Næringsbebyggelse
		Idrettsanlegg
		Andre typer bebyggelse
		Grav og urnelund

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)

Parkering

Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

Naturområde

Friområde

Park

Landbruk-,natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)

LNFR1 — Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reindrift

LNFR2 — Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reindrift

Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL2008 §11-7 NR.6)

Bruk og vern av sjø og vassdrag- med tilhørende strandsone

Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

Faresone - Høyspenningsanlegg

Faresone - Annen fare

Sikringsone - Andre sikringssoner

Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Båndlegging etter lov om kulturminner

Bestemmelsesområde (PBL2008 §11-9)

1 - 5 — Krav om overordna dokument

Linje- og punktsymboler(PBL2008)

Faresone grense

Sikringsonegrense

Angitthensyngrense

Båndleggingsgrense

Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Nåværende / Fremtidig

Planens begrensning

Grense for arealformål

Hovedveg

Samleveg

Adkomstveg

Gang-/sykkelveg

Sykkelveg

Turveg/turdrag

Skitrekk

Kartopplysninger

Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89

Høydegrunnlag: NN2000

Kartmålestokk: 1:25000

Sigdal kommune

AREALPLAN ETTER PBL AV 2008

Kommunedelplan

Nasjonal arealplan-ID: **20181000**

Plantype: **Kommunedelplan**

Forslagsstiller: **Sigdal kommune**

Saksnummer: **2021/5007**

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kunngjøringsdato for planvedtak: Dato for siste revisjon av plankart: 11.02.2022	Behandlingsorgan	Møtesaksnr	Dato	Sign
Planvedtak:	**Kommunestyret**	**2022/8**	**03.02.2022**	
Høring og offentlig ettersyn fra/til: **15.09.2019 - 15.11.2019**				
Vedtak om høring:	**Kommunestyret**	**KS - 58/19**	**05.09.2019**	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet:				

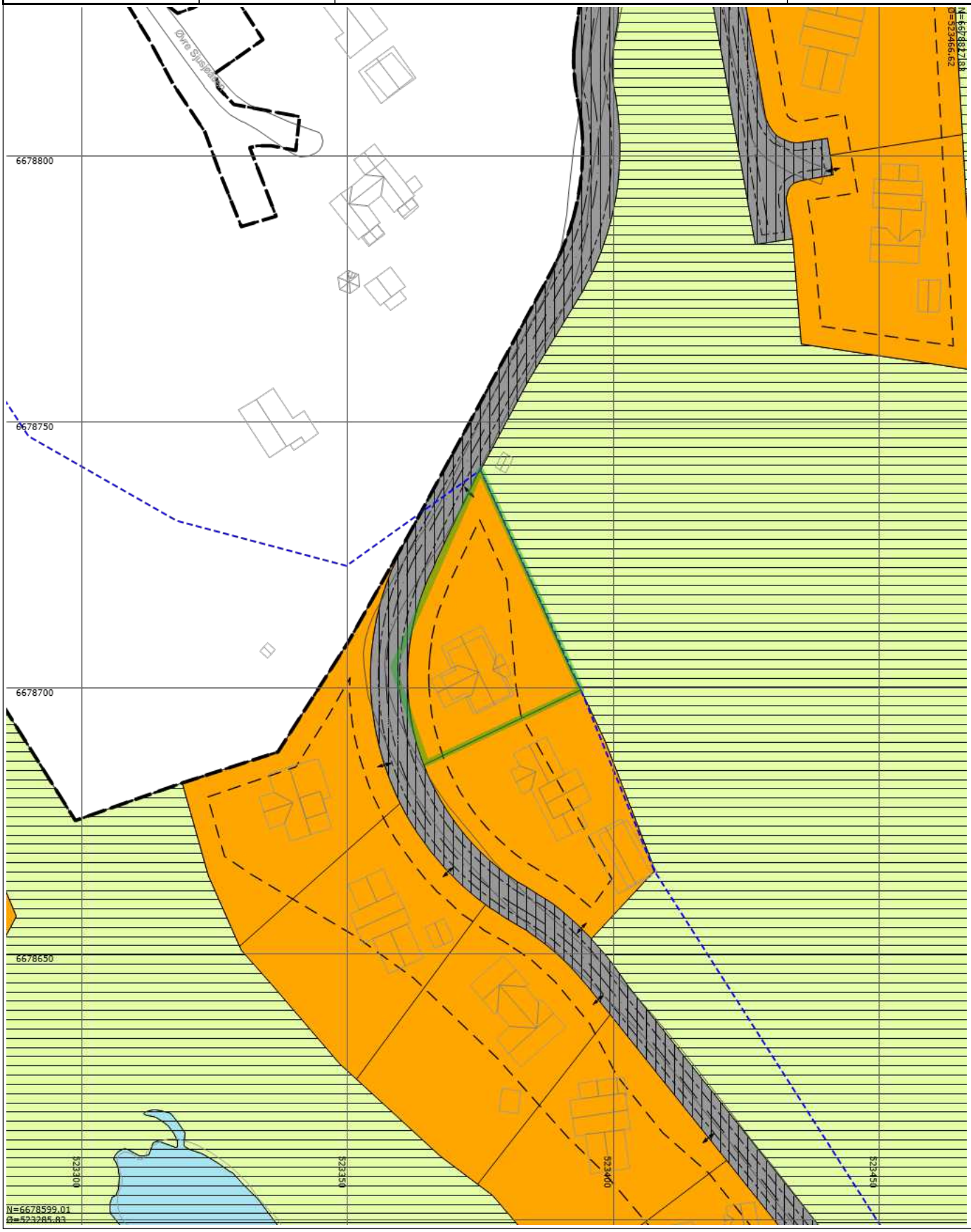
PLANEN ER UTARBEIDET AV:
Sigdal kommune

Sigdal kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 143	Bnr: 600	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sjusjøbroren 20 3359 EGGEDAL			
Annen info:	Norefjell Vest/Svarttjern-Rakketjern (Gn			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


RpOmråde vedtatt - på bakkenivå


RpOmråde


Bygningslinje


Mønelinje


Taksprang


Udefinert bygning


Godkjente byggetiltak


Bygning


Veg


Innsjø


RpGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring


Regulert tomtegrense


Byggegrense


Regulert senterlinje


Regulert kant kjørebane

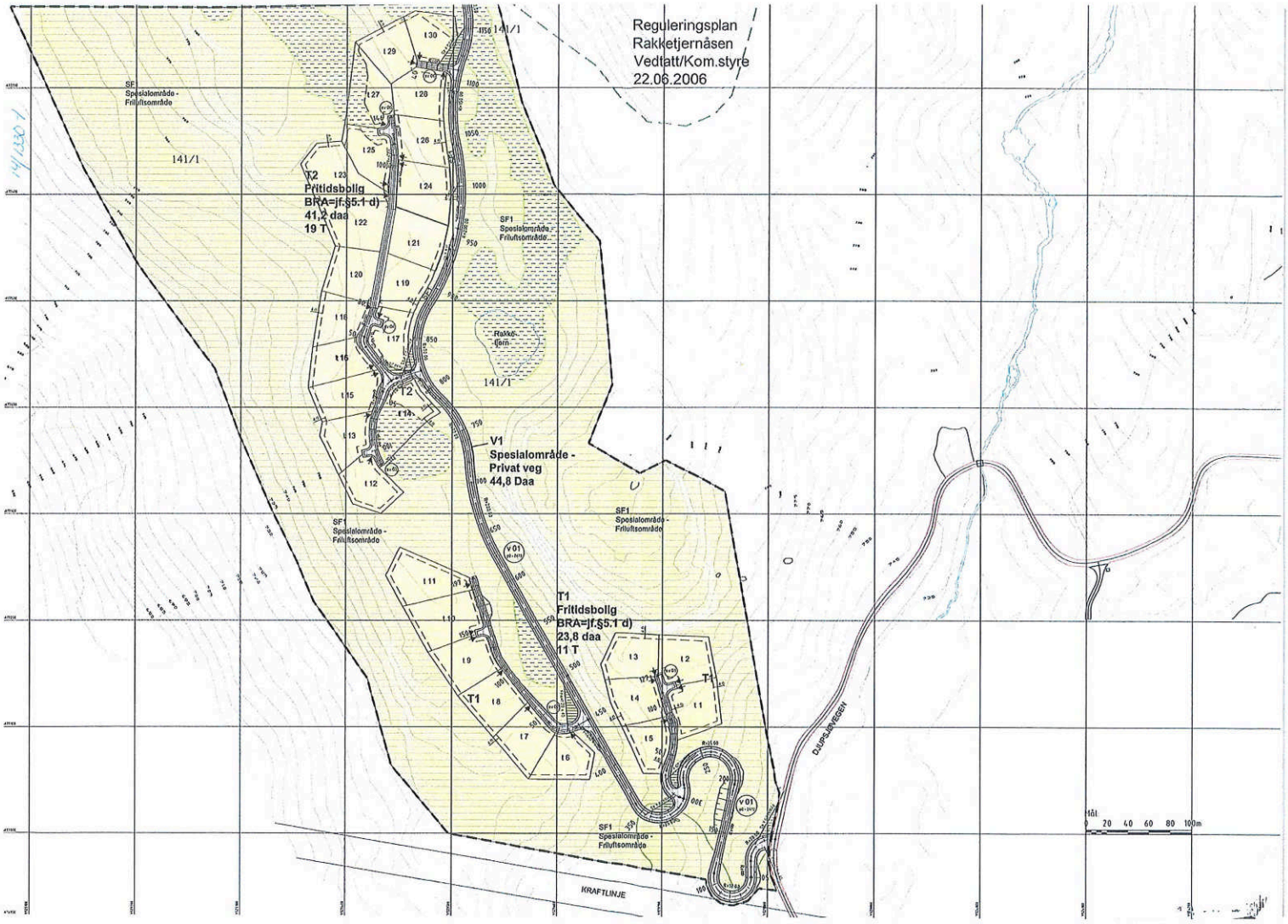

Fritidsbebyggelse


Privat veg


Friluftsområde


Friluftsområde i sjø og vassdrag

Privatveg gatenavn_

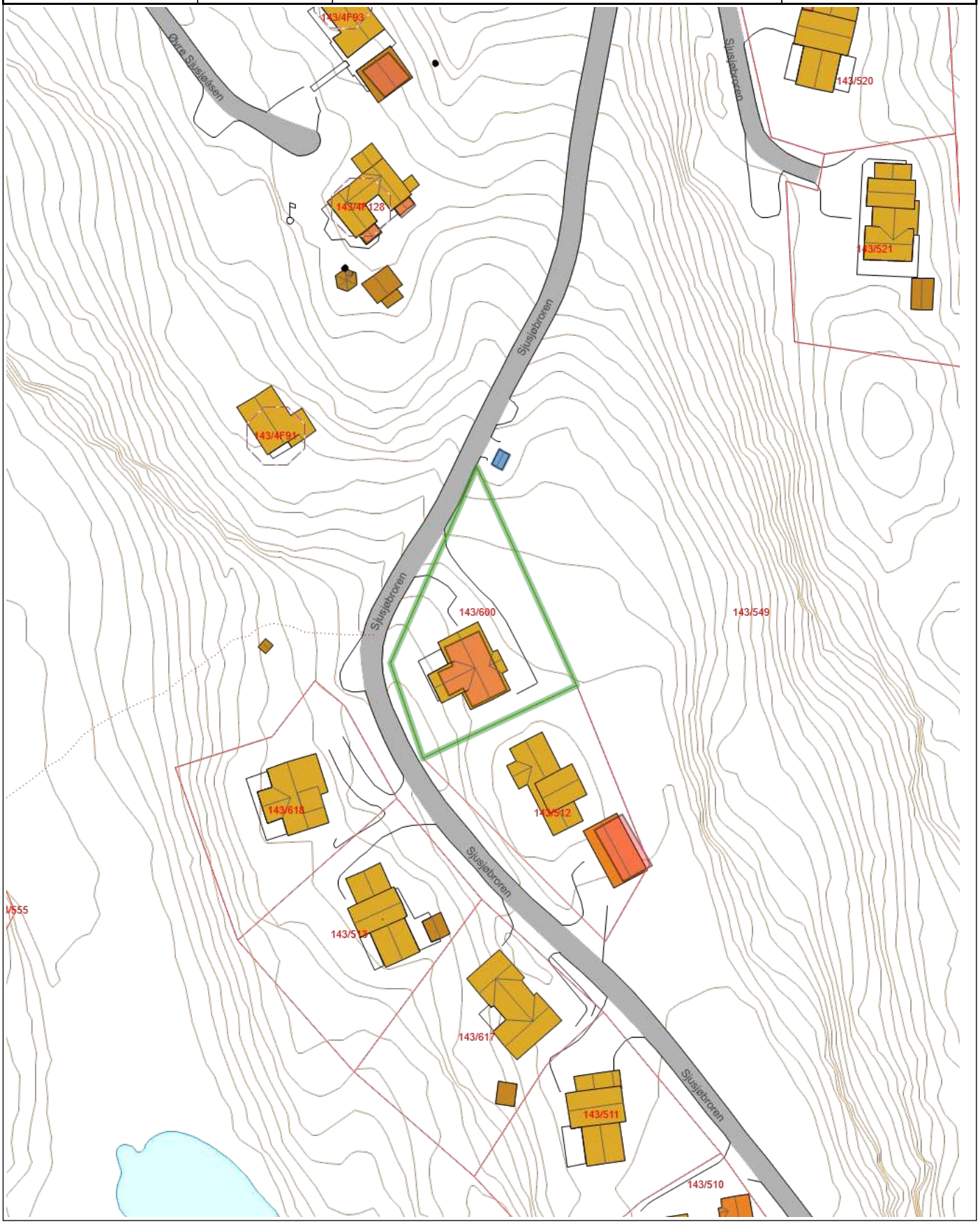

Reguleringsplan
Rakketjernåsen
Vedtatt/Kom.styre
22.06.2006
SF
Spesialområde -
Friluftsområde
141/1
T2
Fritidsbolig
BRA=jf.§5.1 d)
41,2 daa
19 T
SF1
Spesialområde -
Friluftsområde
Rakke-
tjern
V1
Spesialområde -
Privat veg
44,8 Daa
T1
Fritidsbolig
BRA=jf.§5.1 d)
23,8 daa
11 T
DUPSJØVEGEN
KRAFTLINJE
0 20 40 60 80 100m

Sigdal kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 143	Bnr: 600	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sjusjøbroren 20 3359 EGGEDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

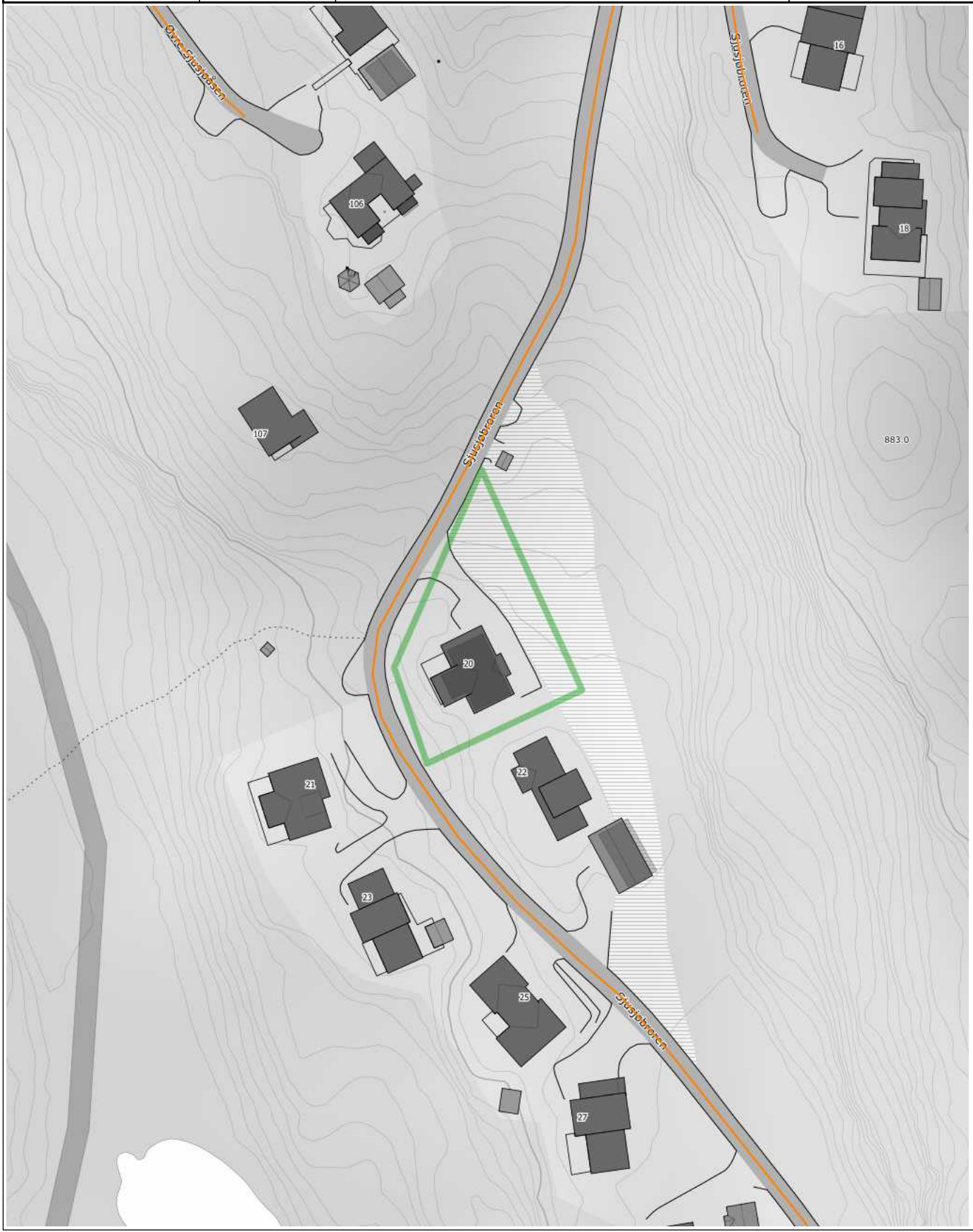
- Eiendomsgrense - God nøyaktighet
- Eiendomsgrense - Usikker
- Eiendomsteig
- Mast
- Flaggstang
- Voll
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Godkjente byggetiltak
- Udefinerte bygg
- Fritidsbolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Veg
- Innsjøkant
- Innsjø
- Høydekurve Sigdal
- Privatveg gatenavn.

Sigdal kommune

Vegstatuskart

Eiendom:	Gnr: 143	Bnr: 600	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sjusjøbroren 20 3359 EGGEDAL			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

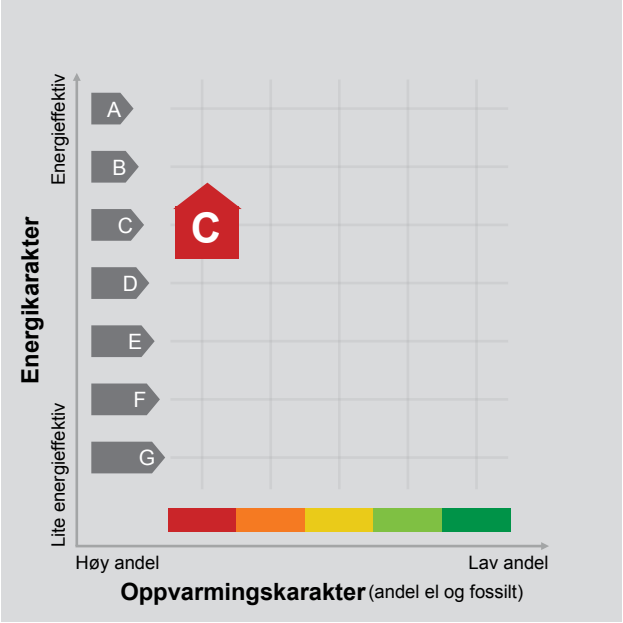


Tegnforklaring

 Privatveg

ENERGIATTEST

Adresse	Sjusjøbroren 20
Postnummer	3359
Sted	EGGEDAL
Kommunenavn	Sigdal
Gårdsnummer	143
Bruksnummer	600
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300637416
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	b4f4ada9-766b-4772-a433-d1d4e7afb7b9
Dato	23.02.2024



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

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

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

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

Målt energibruk 5 690 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 690 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Tiltak utendørs
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	98.3
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sjusjøbroren 20
Postnummer: 3359
Sted: EGGEDAL
Kommune: Sigdal
Bolignummer: H0101
Dato: 23.02.2024 15:58:28
Energimerkenummer: b4f4ada9-766b-4772-a433-d1d4e7afb7b9

Kommunenummer: 3332
Gårdsnummer: 143
Bruksnummer: 600
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300637416

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sjusjøbroren 20, 3359 Eggedal
Gnr. 143, Bnr. 600, Sigdal kommune.

Oppdragsnummer:
83251071

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Vetle Haug Kristensen

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 955 27 320

E-post: vetle.haug.kristensen@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.
