NORDVIK

Hamnelia 20

4 soverom | 104 kvm | Fritidseiendom



Velkommen til

Hamnelia 20

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.09.2026









Nøkkelinformasjon

Koselig familiehytte med tunfølelse og nydelig utsikt! Ca 785 meter over havet | 4 soverom + hems | Moderne løsninger!

Prisantydning	**4 700 000,-**
Omkostninger	**118 590,-**
Totalpris	**4 818 590,-**
BRA-i	**104 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Fritidseiendom**
Byggeår	**2001**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Hamnelia 20! En koselig fjellhytte med flott beliggenhet på Norefjell i Sigdal kommune. Her får du en lun og gjennomført hytte med hyggelig fjellatmosfære, gode oppholdsarealer og flotte uteplasser. Store vindusflater slipper naturen tett på, og beliggenheten gir enkel tilgang til tur- og skimuligheter året rundt. Etter aktive dager i fjellet kan du nyte peisen, badstuen og den gode hyttestemningen. En hytte som bør oppleves!

- Flott beliggenhet på Norefjell
- 4 soverom og gode oppholdsarealer
- 56 m² terrasse med flott utsikt
- Peis og gjennomførte materialvalg
- Separat forberedt til badstue
- Nærhet til tur- og skiløyper

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 100 kvm
Total BRA: 100 kvm



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET TAKST







































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0167/26

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eiet)

Adresse og betegnelse
Hamnelia 20, 3359 EGGEDAL
Gnr 131, bnr 82 (ideell andel 1/1) i Sigdal kommune

Selgere
Beate Hurum Berg
Lars Olav Ruden

Kjøpesum og omkostninger
4 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
117 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
118 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
138 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 818 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 838 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2001

Etasje
1

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 104 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 114 kvm
TBA: 47 kvm

Beskrivelse:

Fritidsbolig
1. etasje:
BRA-i: 100 kvm. Entré, bod, hall, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, stue, kjøkken
Total BRA: 100 kvm.
TBA: 47 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 4 kvm. Hems
Total BRA: 4 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 10 kvm. Bod, bod 2/badstue
Total BRA: 10 kvm.

Ikke målbare arealer:

5 kvm.

Innhold
1.etg: Entré, bod, hall, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, stue, kjøkken.
2.etg: Hems.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktrekking
Vurdering av avvik: Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det er flere spiker i taktekkingen som stikker opp/har løsnet. Disse må festes og tettes for å hindre lekkasje. Shingel som skal ligge i møne mangler på deler av taket. Pappshingel som ligger mot vindski har løsnet, noe som gjør at fukt kan trenge inn bak taktekkingen. Vindskier er

værslitt/oppsprukket.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Shingel som skal ligge i møne må monteres. Shingel som ligger mot vindski må festes på korrekt måte. Alle vindskier som er værslitt/oppsprukket bør skiftes.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Vurdering av avvik: Det mangler takrenner og nedløp på deler av hytten. Beslag rundt pipen er ikke montert korrekt.
Tiltak: Takrenner og nedløp å monteres der hvor dette mangler. Beslag rundt pipen må monteres korrekt for å sikre en tett og varig løsning.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vurdering av avvik: Utvendig listverk rundt vinduene er ført ned mot vannbord uten tilstrekkelig spalte. Dette kan redusere uttørkingen av listverket og medføre økt risiko for fuktopptak og råteskader over tid. Det er en sprukket glassrute i stuen. Det er noe slitt treverk i vinduskarmene.
Tiltak: Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom listverk og vannbord slik at vann kan dreneres bort og treverket får bedre mulighet for uttørking. Vindu med sprukket glassrute bør skiftes. Vinduskarmene bør behandles for å forlenge treverkets levetid.

- Ytterdører
Vurdering av avvik: Det mangler beslag ved terskelen under balkongdøren.
Tiltak: Beslag må monteres for å lukke avviket.

- Terrasser og plattinger på terreng
Vurdering av avvik: Terrassebord har værslitt/oppsprukket trevirke. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm. Krav til rekkverkshøyde etter TEK17 er minimum 100 cm ved høyde til terreng over 0,5 meter.
Tiltak: Værslitt/oppsprukket trevirke må skiftes for å lukke avviket. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men for å lukke avviket må rekkverket ombygges.

- Utvendige trapper
Vurdering av avvik: Terrassebord har værslitt/oppsprukket trevirke.
Tiltak: Værslitt/oppsprukket trevirke må skiftes for å lukke avviket.

- Overflater - gulv
Vurdering av avvik: Det mangler gulvlister flere plasser. Noen plasser i entré/haller er flis knekt. Avslutningen på gulvet er enkelte plasser for kort slik at det er et mellomrom mellom enden av gulvet og lister og foringer. Gulvet gliper i enkelte skjøter og må utbedres.
Tiltak: Manglende gulvlister bør monteres. Knekte fliser bør skiftes eller utbedres. På steder hvor laminatgulvet er avsluttet for kort, bør avslutningen utbedres slik at åpninger mot lister og foringer skjules og det oppnås en tilfredsstillende utførelse.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Vurdering av avvik: Det er sprekk i ildfast stein. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
Tiltak: Ildfast stein med sprekker må skiftes. Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

- Dokumentasjon for våtrom
Vurdering av avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.

- Overflater, vegger og himling
Vurdering av avvik: Det er påvist svertesopp i silikonfuger i dusjsonen.
Tiltak: Silikongfuger med svertesopp bør fjernes og ny silikon må legges

- Overflater gulv
Vurdering av avvik: Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.
Tiltak: Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

- Vanntett sjikt, membran og sluk
Vurdering av avvik: Smøremembran på gulv og vegger er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten bruk av klemring. Membran er smurt ned på sluk. Sluket er plassert i dusjsonen og er avskjermet fra øvrig gulvareal. Eventuelt lekkasjevann fra resten av våtrommet vil derfor ikke kunne ledes uhindret til sluket.
Tiltak: Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør etableres en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra hele våtrommet kan ledes til sluk, eksempelvis ved å etablere tilfredsstillende lekkasjevei eller annet egnet avløp. Løsningen bør utføres fagmessig.

- Overflater og innredning
Vurdering av avvik: Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010. Det er ikke montert komfyrvakt for

kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
Tiltak: Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning. Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko. Skaff liste på alt som er gjort.

- Avtrekk
Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

- Innvendige vannledninger
Vurdering av avvik: Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er irr på rør.
Tiltak: Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium. Irrdannelse på kobberrør bør følges opp nærmere for å avdekke eventuell pågående korrosjon eller svekkelser i rørene. Det anbefales kontroll av rørenes tilstand og eventuell utskifting av berørte rørstrekk ved behov.

- Ventilasjon
Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

- Varmtvannsbereder/tank
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tiltak: Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ventilasjon
Vurdering av avvik: Rommet har ingen ventilasjon.
Tiltak: Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
Kostnadsestimat: Under 20 000

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm. Krav til rekkverkshøyde etter TEK17 er minimum 100 cm ved høyde til terreng over 0,5 meter.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

ØVRIG STANDARD
Gulv: 1-stavs parkett og fliser.
Vegger: Trepanel.
Tak: Trepanel.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen består av profilerte skapfronter med underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i laminat, og det er montert nedfelt induksjonstopp og oppvaskkum.
Det er hvitevarer, herunder kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Våtrom:
Badet er fra byggeår og er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger fliser og trepanel og gulv er flislagt, mens
taket har trepanel. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et gulvstående toalett og opplegg til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

Parkering
Parkeringsplass for 3 biler rett utenfor hytta i tillegg til at hytteområdet har gjesteparkering.

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BundeBygg AS; bygget ny terrasse. Støpt nye fundamenter, lagt bjelkelag og lagt terrassegulv (2019).

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TH Anlegg - gravd opp langs langvegg og fylt tilbake med drenerende masser. (2020)

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Krøderen elektro - la opp ett par nye stikkontakter til nye lamper

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Krøderen Elektro så over anlegget i 2019

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Privat brønn med drikkbart vann, (kontrollerte sist vannprøve i 2025, og ok). Privat minirenseanlegg (avløpsanlegg) hvor Biovac er leverandør

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BundeBygg AS; lagt ny parkett på de fleste flater, støpt gulv og lagt fliser i gang, malt alle overflater innvendig,

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Litt slitasje på vinduene, de har flasset av litt maling

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Var 1 mus der som kom inn en vår hvor vi gravde inn og forbredte for ekstra toalett. (2020). Satt opp "elektronisk musejagere, og ikke merket den siden.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Sigdal kommune har lagt opp VA i området, så man kan koble seg til offentlig nett om ønskelig. Ingen krav om det, såfremt man har serviceavtale på avløpsanlegget med Biovac.

Bygningssakkyndig
Torstein Amundsen

Byggemåte
Taktekking av pappshingel er besiktiget fra taket. Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart utførelse. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning. Vinduer med trerammer-/karmer og koblet glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2+1 lags glass. Terrassen er av trekonstruksjon med overliggende terrassebord. Det er trerekkverk med en høyde på 0,92 meter. Hytten har en utvendig trapp i tre fra terrassen til mark. Det er klargjort for badstue i utvendig bod men badstuovnen er ikke montert.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Elektrisitet
-Ved

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2200 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 9 021,-pr. 2025

Prognose for inneværende år 2026, er på kr 10 314,- og inkluderer:
-Slamtømming kr 4153,-
-Tilsyn avløpsanlegg kr 706,-
-Eiendomsskatt kr 5455,-

Kontakt Renovasjonsselskapet for Drammensregionens IKS (RFD) på post@rfd.no – telefon 32 04 97 00.
Kontakt Drammensregionens brannvesen IKS (DRBV) på drbv@drbv.no – telefon 32 04 44 00.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

-Årlig bygningsforsikring fra Tryg på kr 10 028,- pr år.
-Snøbrøyting om vinteren kr 2515,- pr år.
-Vedlikehold av vei ca. kr 400,- annethvert / tredje hvert år.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Vannavgift
Prisen for tilkobling av vann-og avgift er i 2025 satt til 200.000,- inkl mva står det i opplysningbrev fra selger. I de nyeste opplysninger fra selger opplyser kommunen at de har opplevd stort press fra områdene rundt hytteområdet, og senket tilknytningsavgiften for vann-og avløp til ca. kr 185.500,-.

Formuesverdi
Kr 511 073,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Tryg
Polisenr: 6656603

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 037 kvm (Eiertomt)
Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet. Dreneringen er skiftet av nåværende eier. Grunnmuren er av betong/betongsteiner. Hytten ligger på en relativt flat tomt i et skrånende terreng.

Adkomst
Fra Noresund kjører du helt opp til veikrysset hvor det står skisenter til høyre og Norefjell ski og spa rett frem. Hold rett fram mot Spahotellet (men ikke ta av opp mot hotellet fra Djupsjøveien - kjør rett frem) - det er nøyaktig 4,7 kilometer til du får bommen og skiltet Hamnelia på høyre side.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Hamnelia 20! En flott familiehytte med fantastisk utsikt og en attraktiv, usjenert beliggenhet på Norefjell i Sigdal kommune.

Hytta ligger høyt og fritt på en naturtomt i det etablerte hytteområdet Hamnelia. Her får du god avstand til naboene, samtidig som hytta ligger lett tilgjengelig. Beliggenheten gir et godt utgangspunkt for flotte tur- og naturopplevelser gjennom hele året. Om vinteren er Norefjell et attraktivt område for ski og vinteraktiviteter, mens sommeren byr på gode muligheter for turer og friluftsliv i naturskjønne omgivelser.

Det er et stort og åpent område foran hytta som etter gjeldende regulering ikke kan bebygges. Dette bidrar til en åpen og luftig beliggenhet og er en kvalitet som gjør at utsikten og omgivelsene foran hytta oppleves som spesielt gode.

Hamnelia 20 passer godt for deg som ønsker en hyggelig familiehytte på Norefjell, med naturen tett på og en rolig og usjenert beliggenhet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 22.11.2004.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 19.08.1999. Reviderte byggetegninger datert 22.09.1999 grunnet "forandring av tak pga fjell". Det finnes også byggetegninger for tilbygg datert 30.08.2005, disse stemmer delvis med dagens bruk:
-I entré er det blitt laget bod og fjernet rom nærmest stuedel.
-Det er bygget terrasse rundt boligen.

Vei, vann og avløp
Hytten har privat vannforsyning via privat brønn og har eget Biovac renseanlegg (2008).

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til Fritidsbebyggelse - nåværende.

Det står i kommunens reguleringsplanforslag forslag til utbygging for Friluftsformål og Fritidsbebyggelse-frittliggende over veien fra hyttens tomt.
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke hytte inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og hytteforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Hytteforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid

til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 55 000,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 1 500,-
Grunnpakke Fritid kr. 12 900,-
Markedspakke med elektronisk salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - 3.900 kr. 0,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 122 300,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. september 2026

Ansvarlig megler
Bendik Hall Blumenthal, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97766133

Megler 2
Ida Wendel Tømta, Medhjelper
Tlf. 45393988

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917427925

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Hamnelia 20

Høyde over havet

784 moh



Avstand til byer

Hønefoss	1 t 3 min
Drammen	1 t 38 min
Oslo	1 t 50 min

Aktiviteter

Eggedal skole	21 min
Noresund stadion	22 min
Skinnesmoen idrettsplass	33 min
Briskåsen aktivitetsanlegg	33 min
Krøderen skole	34 min
Krødsheradhallen	34 min
Norefjell Spa og Resort	8 min
Norefjell Golfklubb	19 min

Sport

Eggedal skole	21 min
Noresund stadion	22 min

Dagligvare

Joker Norefjell	8 min
Spar Eggedal	19 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 267 m
- 353 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Kjøretid til nærmeste anlegg: 7 min
- Skitrekk i anlegget: 14

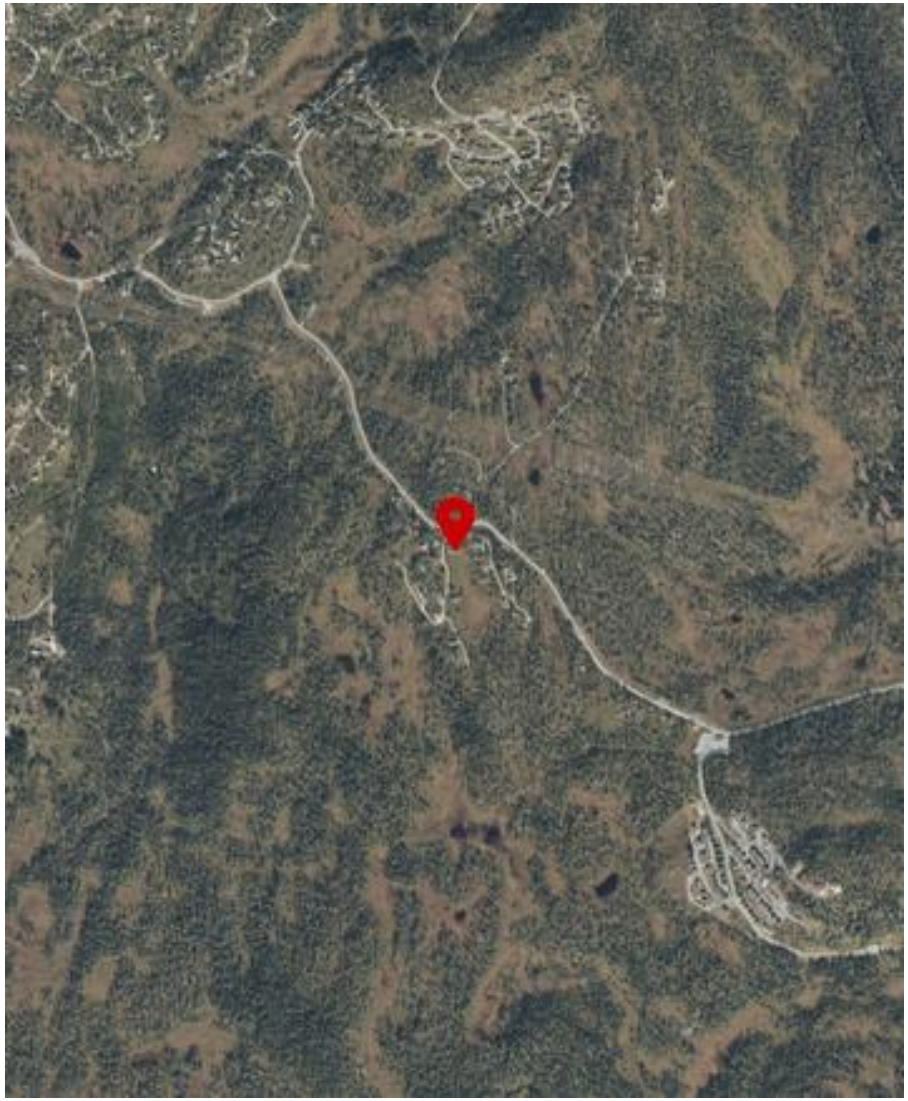


Offentlig transport

Søre Jellum Linje 112	19 min 12.6 km
Eggedal sentrum Linje 105	19 min 12.7 km
Oslo Gardermoen	2 t 1 min

Varer/Tjenester

Norefjellporten	23 min
Eggedal Vinmonopol	19 min





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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Hamnelia 20 , 3359 EGGEDAL

SIGDAL kommune

gnr. 131, bnr. 82

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 09.09.2026 **Rapportdato:** 15.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22638-1175 **Referansenummer:** LD5067

Foretak: HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS **Takstingeniør:** Torstein Amundsen

HOLTET TAKST

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS
Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Torstein Amundsen

torstein@holtettakst.no
468 03 580

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en frittliggende hytte fra 2001, beliggende i Hamnelia 20, 3359 EGGEDAL. Planløsningen består av entré, hall, bod, stue, spisestue, kjøkken, 4 soverom, hems og bad. Hytten fremstår i hovedsak som original fra byggeår med noe senere oppdrageringer. Det er registrert flere avvik på befaringstidspunktet. Rapporten må leses i sin helhet for fullstendig oversikt.

Hytten er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Fritidsbolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av pappshingel er besiktiget fra taket. Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart utførelse. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning.

Vinduer med trerammer-/karmer og koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2+1 lags glass.

Fra stue er det adkomst til en sydvestvendt terrasse på ca 47 kvm. Terrassen er av trekonstruksjon med overliggende terrassebord. Det er trerekkverk med en høyde på 0,92 meter.
Hytten har en utvendig trapp i tre fra terrassen til mark.

Det er klargjort for badstue i utvendig bod men badstuovnen er ikke montert.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1-stavs parkett og fliser.

Vegger: Trepanel.

Tak: Trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er elementpipe og peis med innsats. Det er en beiset tretrapp opp til hemsen. Innvendige dører er profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra byggeår og er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger fliser og trepanel og gulv er flislagt, mens taket har trepanel. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et gulvstående toalett og opplegg til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen består av profilerte skapfronter med underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i laminat, og det er montert nedfelt induksjonstopp og oppvaskkum.

Det er hvitevarer, herunder kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse. Synlige avløpsrør er av plast. Det er naturlig ventilasjon via veggventiler. Hytten varmes opp av vedovn i stuen, elektriske panelovner og varmekabler i gulv på bad. Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank plassert på badet.

Sikringsskap plassert i bod, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.
Hytten er utstyrt med brannvarsler og brannslukker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet. Dreneringen er skiftet av nåværende eier. Grunnmuren er av betong/betongsteiner. Hytten ligger på en relativt flat tomt i et skrånende terreng.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Bod

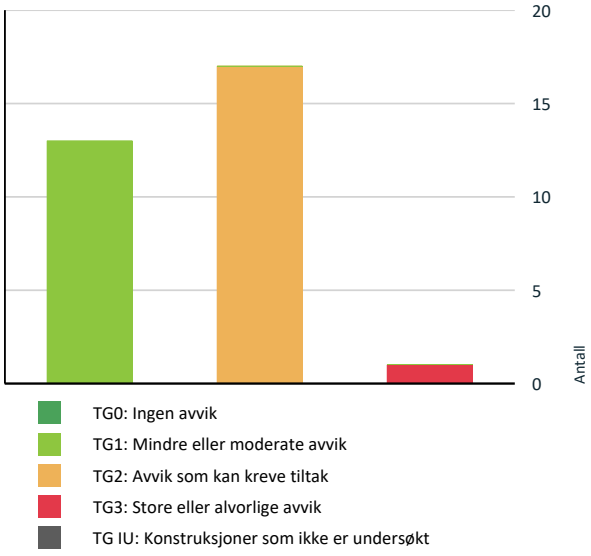
- Det foreligger ikke tegninger

Hamnelia 20 , 3359 EGGEDAL
Gnr 131 - Bnr 82
3332 SIGDAL

HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS
Anne Grimdalens vei 1C
4023 STAVANGER

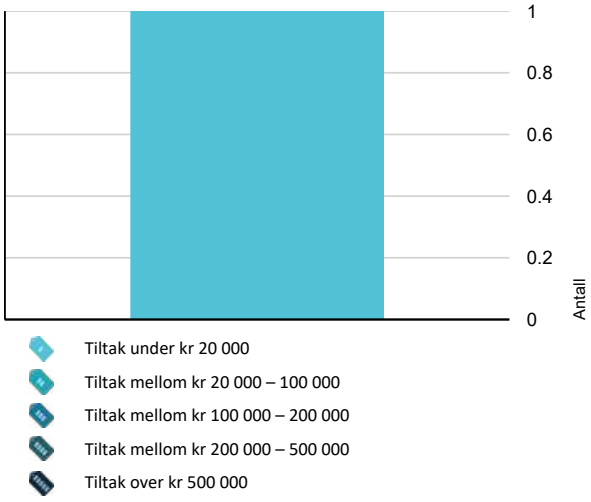
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm. Krav til rekkverkshøyde etter TEK17 er minimum 100 cm ved høyde til terreng over 0,5 meter. Gå til side
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2001

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygget benyttes som fritidsbolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	TH Anlegg - gravd opp langs langvegg og fylt tilbake med drenerende masser.
2019	Modernisering	BundeBygg AS; bygget ny terrasse. Støpt nye fundamenter, lagt bjelkelag og lagt terrassegulv.
	Modernisering	BundeBygg AS; lagt ny parkett på de fleste flater, støpt gulv og lagt fliser i gang, malt alle overflater innvendig.
	Modernisering	Krøderen elektro - la opp ett par nye stikkontakter til nye lamper.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av pappshingel er besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

• - Det er flere spiker i taktekkingen som stikker opp/har løsnet. Disse må festes og tettes for å hindre lekkasje.
- Shingel som skal ligge i møne mangler på deler av taket.
- Pappshingel som ligger mot vindski har løsnet, noe som gjør at fukt kan trenge inn bak taktekkingen.
- Vindskier er værslitt/oppsprukket.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• - Shingel som skal ligge i møne må monteres.
- Shingel som ligger mot vindski må festes på korrekt måte.
- Alle vindskier som er værslitt/oppsprukket bør skiftes.

Tilstandsrapport






TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og øvrige beslag er av overflatebehandlet stål i svart utførelse.

Vurdering av avvik:

• - Det mangler takrenner og nedløp på deler av hytten.
- Beslag rundt pipen er ikke montert korrekt.

Konsekvens/tiltak

• - Takrenner og nedløp å monteres der hvor dette mangler.
- Beslag rundt pipen må monteres korrekt for å sikre en tett og varig løsning.




TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer-/karmer og koblet glass.

———

Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

• - Utvendig listverk rundt vinduene er ført ned mot vannbord uten tilstrekkelig spalte. Dette kan redusere uttørkingen av listverket og medføre økt risiko for fuktopptak og råteskader over tid.
- Det er en sprukket glassrute i stuen.
- Det er noe slitt treverk i vinduskarmene.

Konsekvens/tiltak

• - Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom listverk og vannbord slik at vann kan dreneres bort og treverket får bedre mulighet for uttørking.
- Vindu med sprukket glassrute bør skiftes.
- Vinduskarmene bør behandles for å forlenge treverkets levetid.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2+1 lags glass.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

• Det mangler beslag ved terskelen under balkongdøren.

Konsekvens/tiltak

• Beslag må monteres for å lukke avviket.



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Fra stue er det adkomst til en sydvestvendt terrasse på ca 47 kvm. Terrassen er av trekonstruksjon med overliggende terrassebord. Det er trerekkverk med en høyde på 0,92 meter.

Vurdering av avvik:

• Terrassebord har værslitt/oppsprukket trevirke.

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm. Krav til rekkverkshøyde etter TEK17 er minimum 100 cm ved høyde til terreng over 0,5 meter.

Konsekvens/tiltak

• Værslitt/oppsprukket trevirke må skiftes for å lukke avviket.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men for å lukke avviket må rekkverket ombygges.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Hytten har en utvendig trapp i tre fra terrassen til mark.

Vurdering av avvik:

• Terrassebord har værslitt/oppsprukket trevirke.

Konsekvens/tiltak

• Værslitt/oppsprukket trevirke må skiftes for å lukke avviket.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er klargjort for badstue i utvendig bod men badstuovnen er ikke montert.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: 1-stavs parkett og fliser.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Vurdering av avvik:

• - Det mangler gulvlister flere plasser.
- Noen plasser i entré/haller er flis knekt.
- Avslutningen på gulvet er enkelte plasser for kort slik at det er et mellomrom mellom enden av gulvet og lister og foringer.
- Gulvet gliper i enkelte skjøter og må utbedres.

Konsekvens/tiltak

• - Manglende gulvlister bør monteres.
- Knekte fliser bør skiftes eller utbedres.
- På steder hvor laminatgulvet er avsluttet for kort, bør avslutningen utbedres slik at åpninger mot lister og foringer skjules og det oppnås en tilfredsstillende utførelse.

Tilstandsrapport






TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Trepanel.

Tak: Trepanel.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Merknad: Det mangler listverk/avslutning i møne slik at plast osv er synlig. Listverk bør monteres for en finere avslutning.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 forskjellige rom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

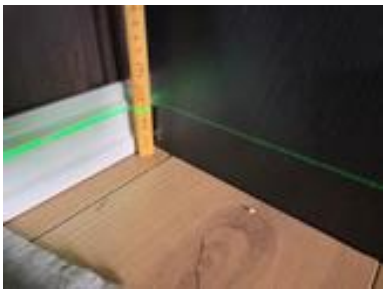
Måleavvik:
Hall.
10mm fra hjørne til hjørne.
7mm innenfor 2 meter.

Spisestue.
7mm fra hjørne til hjørne.
6mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

Tilstandsrapport







Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger i hytten, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden. Dersom hytten har rom for varig opphold mot grunnen, kan det være hensiktsmessig å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede verdier.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

• Det er sprekk i ildfast stein.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Ildfast stein med sprekker må skiftes.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.



Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er en beiset tretrapp opp til hemsen.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er profilerte dører.

Merknad: Enkelte dører tar i karm/terskel og bør justeres.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser om: Var 1 mus der som kom inn en vår hvor vi gravde inn og forbredte for ekstra toalett. (2020). Satt opp "elektronisk musejagere, og ikke merket den siden.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår og er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger fliser og trepanel og gulv er flislagt, mens taket har trepanel. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et gulvstående toalett og opplegg til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke noen dokumentasjon for utført arbeid på badet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis og trepanel på veggene. Himlingen har trepanel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist svertesopp i silikonfuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Silikongfuger med svertesopp bør fjernes og ny silikon må legges.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

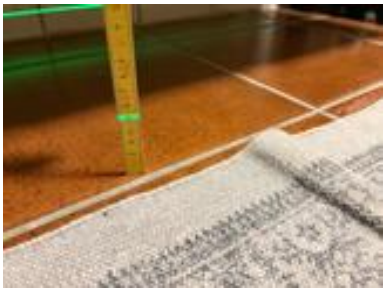
Vurdering av avvik:
• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

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









1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vegger og gulv har smøremembran. Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:
• - Smøremembran på gulv og vegger er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten bruk av klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Sluket er plassert i dusjsonen og er avskjermet fra øvrig gulvareal. Eventuelt lekkasjevann fra resten av våtrommet vil derfor ikke kunne ledes uhindret til sluket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• - Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør etableres en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra hele våtrommet kan ledes til sluk, eksempelvis ved å etablere tilfredsstillende lekkasjevei eller annet egnet avløp. Løsningen bør utføres fagmessig.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin, trykktank og varmtvannstank.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra badet.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen består av profilerte skapfronter med underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i laminat, og det er montert nedfelt induksjonstopp og oppvaskkum. Det er hvitevarer, herunder kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Skaff liste på alt som er gjort.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte kjøkkenventilatoren ved hjelp av papirark mot ventil, tilfredstillende avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TVkontroll.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak
• Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.
• Irrdannelse på kobberrør bør følges opp nærmere for å avdekke eventuell pågående korrosjon eller svekkelser i rørene. Det anbefales kontroll av rørenes tilstand og eventuell utskifting av berørte rørstrekk ved behov.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Synlige avløpsrør er av plast. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon via veggventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Hytten varmes opp av vedovn i stuen, elektriske panelovner og varmekabler i gulv på bad.
Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank plassert på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
- Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i bod, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Vurdering av avvik:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.







Branntekniske forhold

Beskrivelse

Hytten er utstyrt med brannvarsler og brannslukker.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er skiftet av nåværende eier. Av naturlige årsaker, er kontroll av drenerende masser og drenering begrenset, men antatt utført i henhold til praksis fra utførelsestidspunktet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong/betongsteiner.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Hytten ligger på en relativt flat tomt i et skrånende terreng.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyden er målt til 92 cm. Krav til rekkverkshøyde etter TEK17 er minimum 100 cm ved høyde til terreng over 0,5 meter.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men for å lukke avviket må rekkverket ombygges.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Tilstandsrapport

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bygget benyttes som bod.

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Boden er oppført i bindingsverkskonstruksjon med stående trekledning. Taket er et saltak tekket med pappshingel. Det er klargjort for badstue i boden men benker og badstuovn er ikke montert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

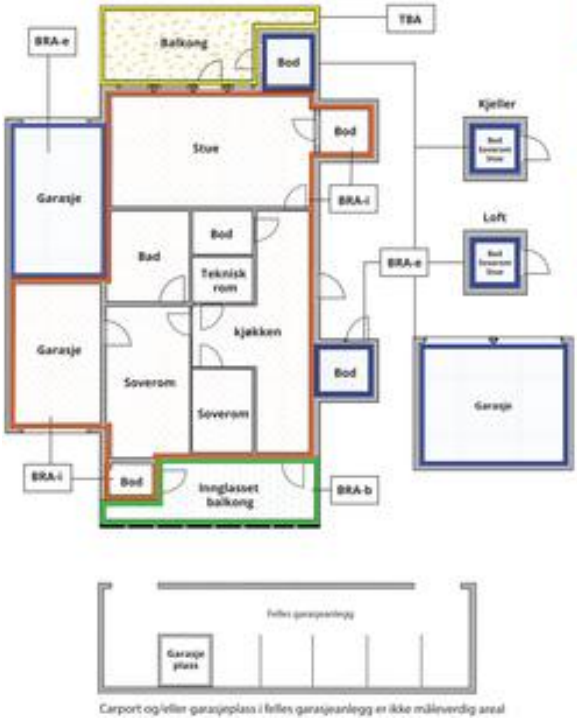
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje	100			100	47	5	105
Hems	4			4		11	15
SUM	**104**				**47**	**16**	**120**
SUM BRA	**104**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bod, hall, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, stue, kjøkken		
Hems	Hems		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Viser til punkt tilbygg/modernisering.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, bod 2/badstue	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Torstein Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3332 SIGDAL	131	82		0	1037.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hamnelia 20

Hjemmelshaver

Berg Beate Hurum, Ruden Lars Olav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytten er beliggende i Hamnelia 20, 3359 EGGEDAL.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Hytten har privat vannforsyning via privat brønn.

Tilknytning avløp

Hytta har eget Biovac renseanlegg (2008).

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	13.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Beate Hurum Berg	9578-5997-4-593616	2026-09-11 11:36:06
Lars Olav Ruden	9578-5998-4-1000289	2026-09-07 15:13:37

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
7. sep. 2026

Oppdragsnummer
23-0167/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hamnelia 20, 3359 EGGEDAL

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Beate Hurum Berg , Lars Olav Ruden

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. mars 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6656603
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke utført arbeid på våtrom

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BundeBygg AS; bygget ny terrasse. Støpt nye fundamenter, lagt bjelkelag og lagt terrassegulv (2019)

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TH Anlegg - gravd opp langs langvegg og fylt tilbake med drenerende masser. (2020)

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Krøderen elektro - la opp ett par nye stikkontakter til nye lamper

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Krøderen Elektro så over anlegget i 2019

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Privat brønn med drikkbart vann, (kontrollerte sist vannprøve i 2025, og ok). Privat minirenseanlegg (avløpsanlegg) hvor Biovac er leverandør

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BundeBygg AS; lagt ny parkett på de fleste flater, støpt gulv og lagt fliser i gang, malt alle overflater innvendig,

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Litt slitasje på vinduene, de har flasset av litt maling

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Var 1 mus der som kom inn en vår hvor vi gravde inn og forbredte for ekstra toalett. (2020). Satt opp "elektronisk musejagere, og ikke merket den siden.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Ja

Beskriv: Sigdal kommune har lagt opp VA i området, så man kan koble seg til offentlig nett om ønskelig. Ingen krav om det, såfremt man har serviceavtale på avløpsanlegget med Biovac.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 23-0167/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lars Olav Ruden	**2026-09-07**	**Beate Hurum Berg**	**2026-09-11**

Identifikasjon

Lars Olav Ruden

Identifikasjon

Beate Hurum Berg

Signicat

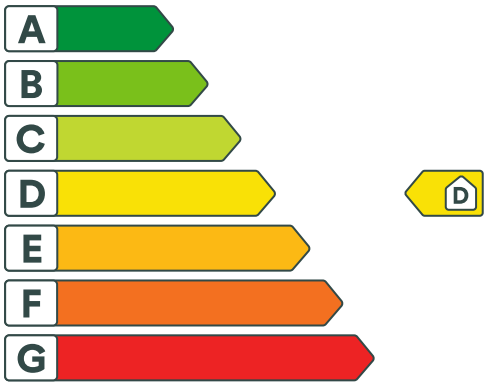
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Hamnelia 20, 3359 EGGEDAL**	
Dato for energimerking **08.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-346922**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **15050055**
Gårdsnummer **131**	Bruksnummer **82**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2000**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **100,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **180,39**

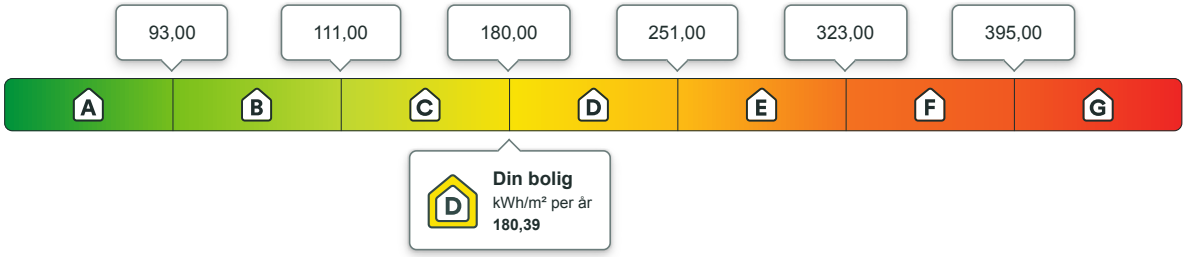
Hamnelia 20, 3359 EGGEDAL

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
22 456,76	**212,92**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Sigdal kommune
Bygg

Vår dato	Vår referanse
22.11.2004	99/02120
Deres dato	Deres referanse

Vår saksbehandler
Steinar Strøm, 32 71 14 27

Bjarne Kopseng

3358 NEDRE EGGEDAL

99/02120-008 006578/04
TE/BYG/SST
GNR 131/82

Ferdigattest

Igangsettingstillatelse er gitt 19.08.1999.

Gjelder:	*Nybygg fritidsbolig*
Byggested:	*gnr. 131 bnr. 82 Hamnelia (tomt 19)*
Tiltakshaver:	*Bjarne Kopseng*

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

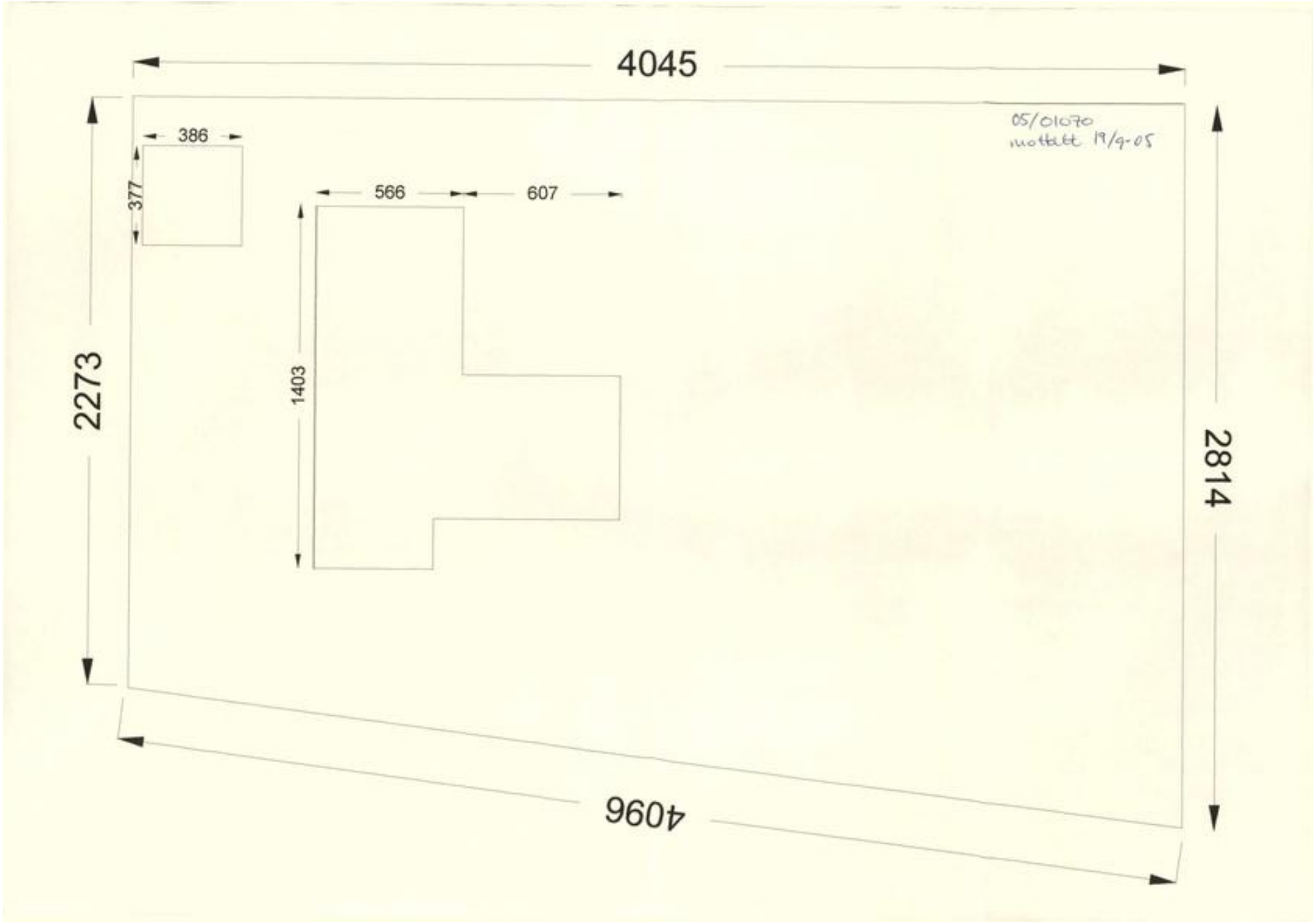
Med vennlig hilsen
for Sigdal kommune

Rita Kirsebom
teknisk sjef

Steinar Strøm
avdelingsingeniør

Kopi til:
Tone Holtet, 3536 Noresund

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Telefaks	Foretaksregisteret
Sigdal kommune 3350 Prestfoss	Prestfoss	32 71 14 27	32 71 14 10	NO nnn nnn nnn MVA


4045
386
377
566
607
1403
2273
2814
4096
05/01070
mottelt 19/9-05

05/01070 mottatt 19.9.05



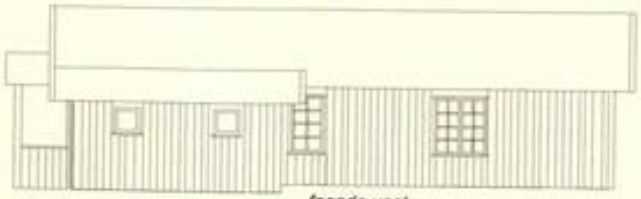
Fasade Nord



Fasade øst



fasade syd



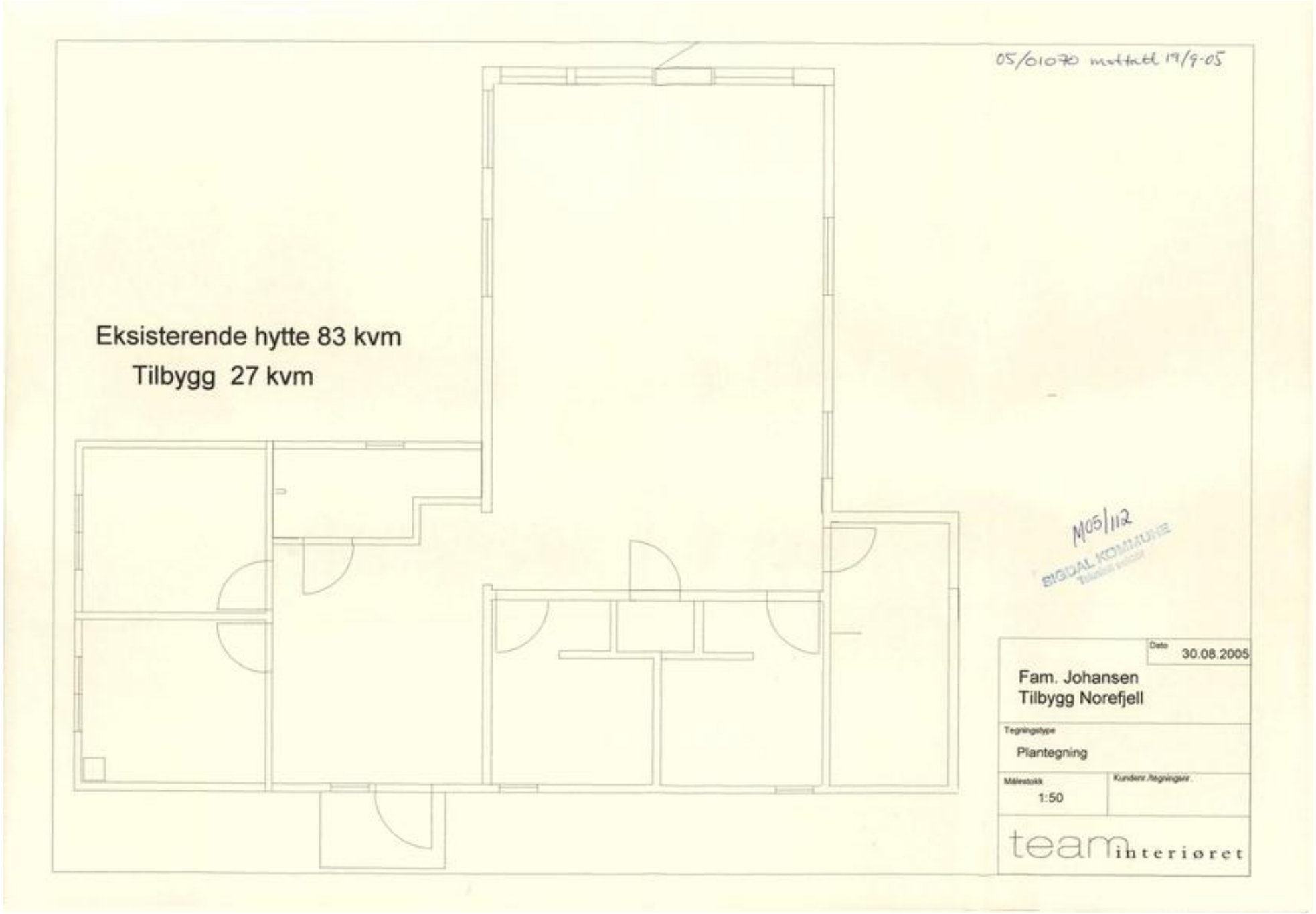
fasade vest

M05/112

SIGNAL KOMMUNE

Dato: 30.08.2005	
Fam. Johansen Tilbygg Norefjell	
Tegningstype: Fasader	
Målestokk: 1:100	Kundens tegningsnr:

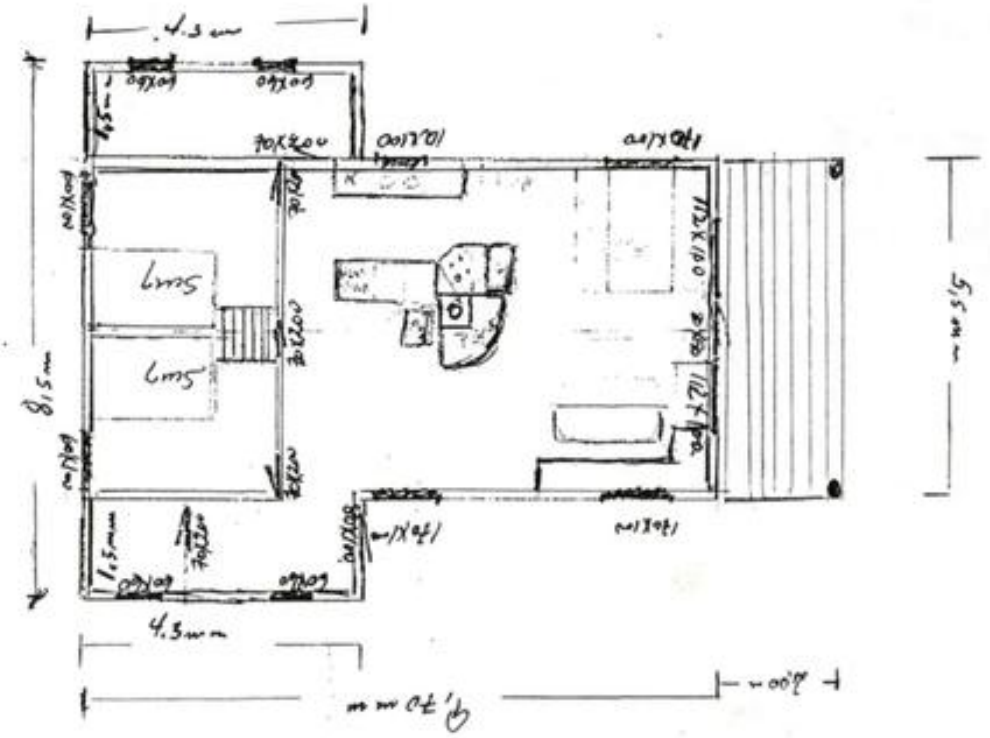
team interiørct


05/01070 mottatt 19/9-05
Eksisterende hytte 83 kvm
Tilbygg 27 kvm
M05/112
BYGDAL KOMMUNE
Dato 30.08.2005
Fam. Johansen
Tilbygg Norefjell
Tegningstype
Plantegning
Målestokk
1:50
Kundenr./tegningsnr.
team interiøret

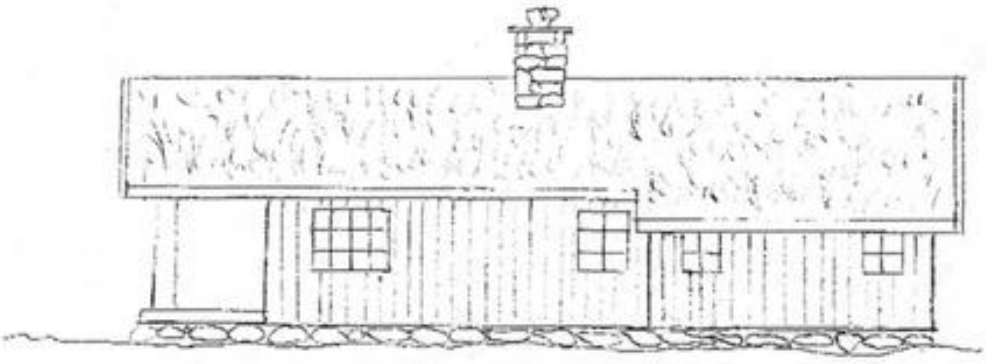
131/7
tomt 19

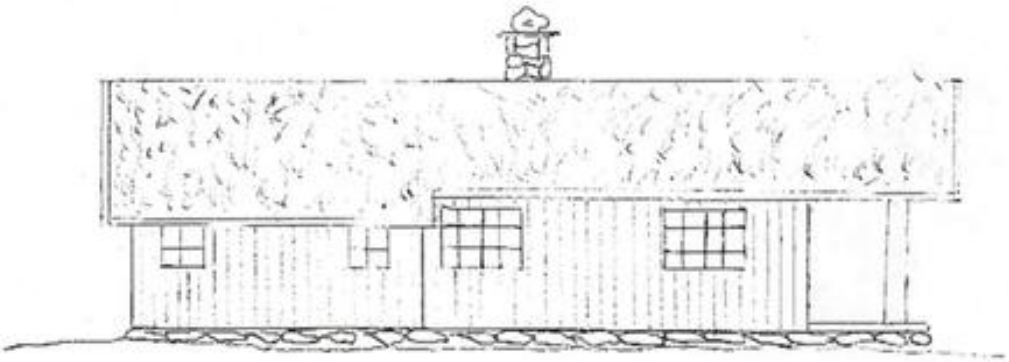
GODKJENT 19/8.99 på vilkår som
nevnt i sak D Th 0297/99

SIGDAL KOMMUNE
Teknisk etat



131/7
tomt 19

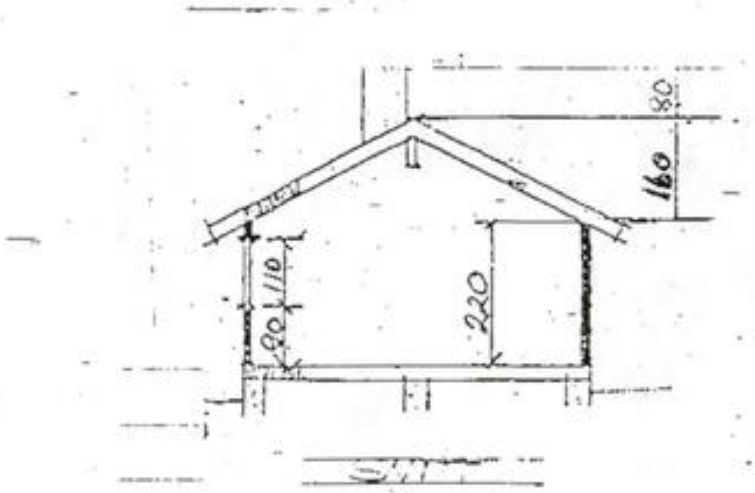




GODKJENT 19/8-99 på vilkår som
nevnt i sak D Th 0297/99

SIGDAL KOMMUNE
Tekniske etat

131/7
tomt 19

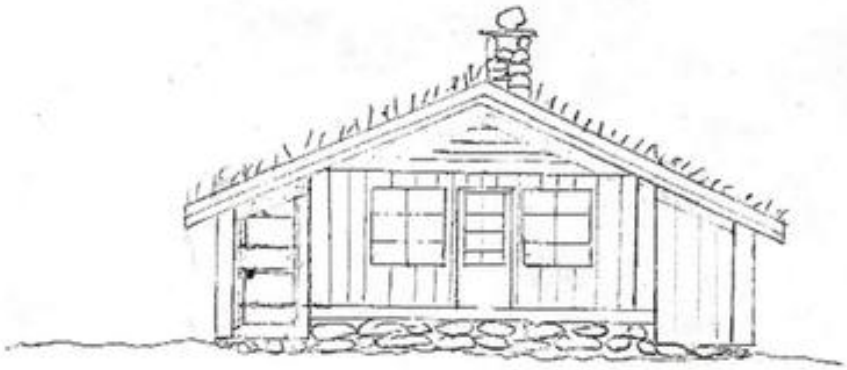


GODKJENT 19/8-99 på vilkår som nevnt i sak D Th 0297/99

EIGDAL KOMMUNE
Teknisk etat

13/7
tomt 19





GODKJENT 19/8.99 på vilkår
som nevnt i sak D7h 0297/99

SIGDAL KOMMUNE
Teknisk etat

Se nw. tegn dat 22/9.99.

GNR 131 BNR 82



GODKJENT REV. pr. 22/9.99

p.g.a "forandring av tak pga fjell"

SIGDAL KOMMUNE
Tekniske etat

DRAMMENSDISTRIKTETS SKOGEIERFORENING
Utmarksavdelingen
Pb.53, 3501 Hønefoss
Tlf.067-23555
Fax.067-26220

Hønefoss, 20.oktober 1992

REGULERINGSPLAN FOR HAMNELIA HYTTEOMRÅDE
Sigdal kommune, Buskerud.
Gnr.131, bnr.7. Bjarne Kopseng, 3358 N. Eggedal

---

1. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

1.1 Beliggenhet og adkomst
Området ligger på Norefjell, rett vest for delet mellom Krødsherad og Sigdal. Adkomst via Norefjellvegen (Noresund - Eggedal).

1.2 Eiendomsforhold
Grunneier:

* **131/7**	Bjarne Kopseng, 3358 N.Eggedal.
	Astrid Tandberg, 3350 Prestfoss
	Lina Tandberg, 3350 Prestfoss

Naboer:

* **131/7**	Paul Killand, 3358 N.Eggedal.
* **205/1**	Arne O. Ødegården, 3536 Noresund
* **205/6**	Norefjell Friluftsmark, v/Oslo kommune og Staten.

1.3 Tidligere planer
Grunneier har i kommuneplanens arealdel fått godkjent et større utbyggingsfelt i området, jfr plankart av 03.11.88. Etter befaring med kommunen er dette feltet siden justert slik at det samsvarer med foreliggende reguleringsplanforslag.

1.4 Naturgrunnlaget
Planområdet ligger fra 725 til 790 m.o.h., på nedsiden av Norefjellvegen. Lågbonitets skogsmark og delvis myrlendt.

1.5 Eksisterende anlegg
Bortsett fra Norefjellvegen er det ingen anlegg innenfor planområdet. Noen hytter i nærheten. Høgspent kraftlinje rett nord for området.

2. PLANEN

Det vises til **reguleringskart** og **reguleringsbestemmelser.**

2.1 Arealdisponering

Det regulerte område utgjør samlet ca. 310 da, slik fordelt:

* Byggegrunn	ca. 33 da.
* Veg/parkering	ca. 7 da.
* Spesialområde	ca. 1 da.
* Vatn	ca. 2 da.
* Skogbruk	ca. 275 da.

D.v.s. at nesten 90 % av det berørte planområde er regulert til fortsatt landbruk.

2.2 Adkomst og parkering

Adkomst via Norefjellvegen. Eksisterende parkeringsplasser ved vegen utvides; en hovedplass midt i området og en mindre plass noe lenger nordvest.

For de 3 tomter lengst vest planlegges gangadkomst fra den minste p-plassen. I hovedfeltet planlegges utbygd over tid enkel vegadkomst fram til p-plass mellom tomt 13 og 14, midt i området. Det blir kun gangveg til tomtene 1 - 10, samt 11 - 13. Vegen blir bommet ved hovedparkeringsplassen. Hytteeierne står dermed mer fritt m.h.t. bl.a vinterbrøyting samtidig som man begrenser kjøring kun til "egentrafikk" og således kan greie seg med kortere byggeavstandsgrense mot vegen (10 m fra midt veg til byggegrense).

Byggegrense mot Norefjellvegen settes til 30 m fra vegmidte.

2.3 Bebyggelse

Tomtene er markert i terrenget med en liten stolpe. Denne skal normalt falle innenfor det framtidige byggverks grunnmur.

Planen anviser 22 nye tomter.

2.4 Vannfortsyning

Det er friskt sigevatn i hele åssiden og ikke problemer å finne rikelig med vatn av tilfredsstillende kvalitet. Planen anviser 4 brønnpunkter. Fra brønnpunkt ved hovedparkeringsplass kan eventuelt føres vannledning ned til nedenforliggende tomter.

Brønnene bygges på tradisjonell måte med sikring mot forurensning av sigevatn og overflatevatn. Vi anbefaler brønnhus ved alle fire brønner.

Utover de planlagte brønner kan hyttefolket etablere egne brønner individuelt.

2.5 Sanitærteknisk standard

Feltet skal opparbeides med låg sanitærteknisk standard. Dette innebærer **biologisk toalett** og **ikke innlagt vatn.**

Hver tomt anlegger egen synkekum for avløpsvatn fra utslagsvask eller håndtømming. Sted for dette utvises i forbindelse med byggesøknad.

Fast søppel og husholdningsavfall bringes til sentral søppelbod/container ved hovedparkeringsplassen.

Som toalettype skal benyttes biologisk tolett av stor type, godkjent av Laboratorium for biologisk nedbrytning, d.v.s. at toalettet skal tilfredsstille kvalitetsnormer gitt av Statens Forurensningstilsyn (SFT).

2.6 Terreng- og landskapsbehandling. Form og farge.

Anleggsarbeider og byggearbeider skal tilstrebes utført på en måte som påfører nærmiljøet minst mulig synlige naturinngrep. De enkelte bygg oppføres i samsvar med gjeldende regler, jfr. reguleringsbestemmelsene. Enkelte tomter fristilles noe for bedre utsikt m.v.

Framtidig hogst i og omkring planområdet må ta særlig hensyn til miljøet omkring hyttene og hyttefolket.

***

Planen er utarbeidet av Drammensdistriktets Skogeierforening, Utmarksavdelingen, Pb.53, 3501 Hønefoss.

Hønefoss, 20.oktober 1992

Nils Bjørn Vistad
utmarkssjef

regplan.bk

Planid. 1993003

REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR

HAMNELIA HYTTEOMRÅDE
GNR. 131, BNR. 7

SIGDAL KOMMUNE

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

2. I byggeområdene kan oppføres hytter. Hyttenes plassering er angitt med peler i marka. Pelen skal ligge innenfor hyttas yttervegger. Mindre justeringer kan foretas etter bygningsrådets anvisninger, herunder endring av anbefalt møneretning (påført plankartet).

3. Maks. bebygd areal skal ikke overstige BYA = 200 m², hvorav 36 m² er avsatt til frittstående parkeringsplasser, uthus, anneks, bod eller tilsvarende kan bygges innenfor tillatt bebygd areal.

4. Alle terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Parkering skal skje på anviste parkeringsplasser. Det skal opparbeides parkeringskapasitet tilsvarende 2 plasser pr. tomt. Gangveger kan opparbeides/ ryddes slik at de er egnet for materialtransport og lignende.

5. Byggverk skal ligge lågest mulig i terrenget. Største tillatte mur- eller pilarhøgde over terrengnivå er 40 cm i flat terreng og 100 cm i skråterreng. Gesimshøgde må ikke overstige 260 cm. Bygningene skal ha én etasje og saltak mellom 20 og 35°. Tekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

6. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en utforming som harmonerer med bebyggelsen omkring. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.

7. Det er ikke tillatt å legge inn vatn og WC i hyttene før utslippstillatelse for området foreligger.

8. I området avsatt til vannformål (spesialområder) kan ikke utøves aktiviteter som kan risikere å skade formålet.

9. De til enhver tid gjeldende hytteregler og forskrifter for hyttebygging i Sigdal kommune skal følges.

10. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner tilsier det, tillates av bygningsrådet.

regplan.bk
NBV 20.10.92

Rev. 23.02.92. KB.
KS 19.08.93.
Mindre vesentlig endring 24.04.2008

Utskriftsdato: 08.09.2026

Sigdal kommune

Adresse: Borgestubakken 2, 3350 PRESTFOSS

Telefon: 32 71 14 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3332	**Gårdsnr.**	131	**Bruksnr.**	82	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hamnelia 20, 3359 EGGEDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Angående RENOVASJON:

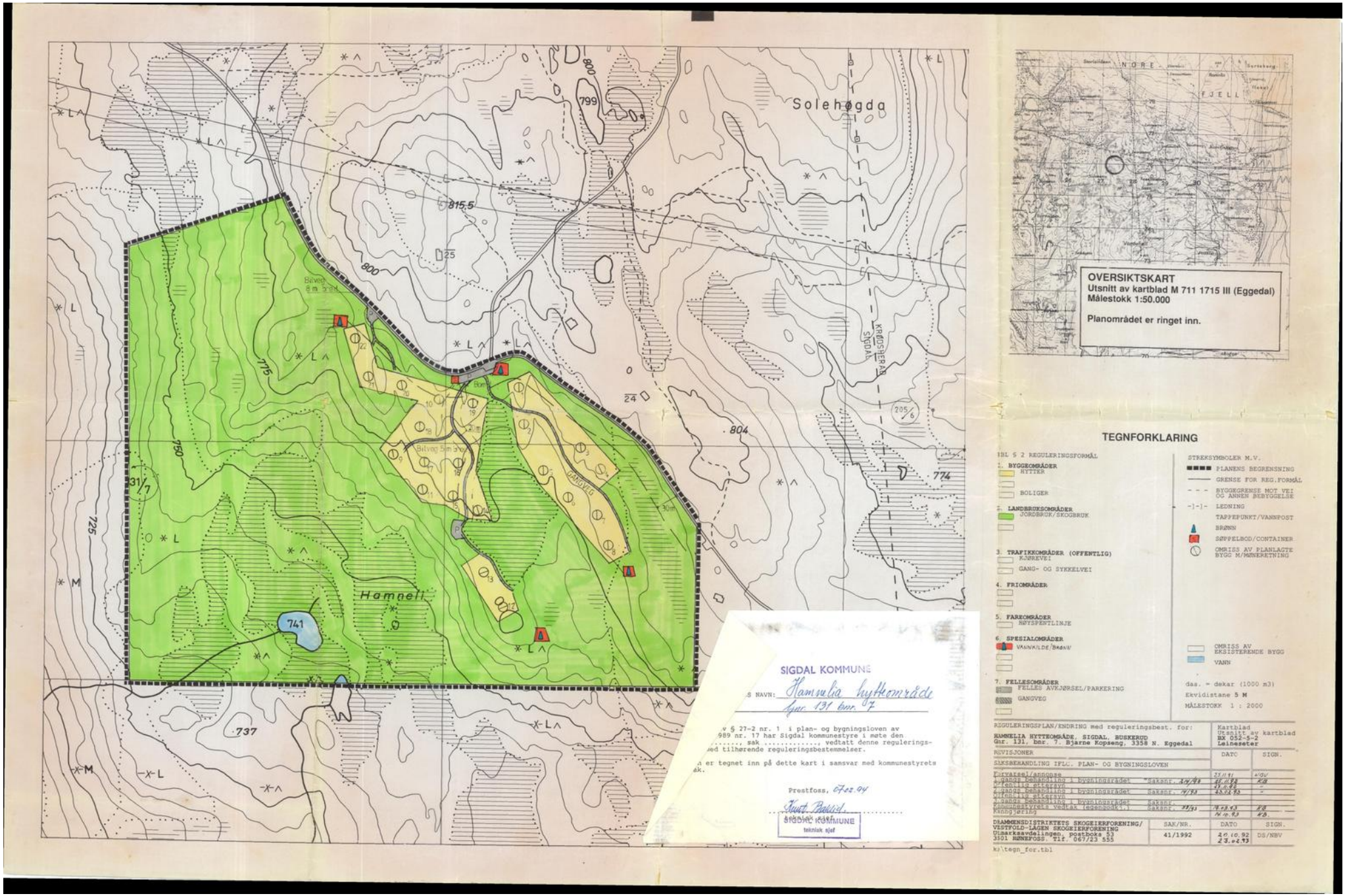
Kontakt Renovasjonsselskapet for Drammensregionens IKS (RFD)

post@rfd.no – telefon 32 04 97 00

Angående TILSYN, FEIING:

Kontakt Drammensregionens brannvesen IKS (DRBV)

drbv@drbv.no – telefon 32 04 44 00


Solehøgda
Hamneli
741
737
799
800
815.5
804
774
775
750
735
Bilveg 3m bred
GANGVEG
KRØSSBERG
SIGDAL
205/6
31/7
OVERSIKTSKART
Utsnitt av kartblad M 711 1715 III (Eggedal)
Målestokk 1:50.000
Planområdet er ringet inn.
TEGNFORKLARING
1. BYGGEOMRÅDER
HYTTER
BOLIGER
2. LANDBRUKSOMRÅDER
JORDBRUK/SKOGBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)
KJØREVEI
GANG- OG SYKKELVEI
4. FRIOMRÅDER
5. FAREOMRÅDER
HØYSPENTLINJE
6. SPESIALOMRÅDER
VANNKILDE/BRØNN
7. FELLESOMRÅDER
FELLES AVKJØRSEL/PARKERING
GANGVEG
STREKSYMBOLER M.V.
PLANENS BEGRENSNING
GRENSE FOR REG.FORMÅL
BYGGEGRENSE MOT VEI OG ANNEN BEBYGGELSE
LEDNING
TAPPEPUNKT/VANNPOST
BRØNN
SØPPELBOD/CONTAINER
OMRISS AV PLANLAGTE BYGG M/MØNERETNING
OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG
VANN
das. = dekar (1000 m3)
Ekvidistanse 5 M
MÅLESTOKK 1 : 2000
SIGDAL KOMMUNE
S NAVN: Hamnelia hyttområde
Gnr. 131 bnr. 7
v § 27-2 nr. 1 i plan- og bygningsloven av
989 nr. 17 har Sigdal kommunestyre i møte den
..... sak ....., vedtatt denne reguleringsplan
ed tilhørende reguleringsbestemmelser.
n er tegnet inn på dette kart i samsvar med kommunestyrets
ak.
Prestfoss, 07.03.94
Kurt Bakke
SIGDAL KOMMUNE
teknisk sjef
REGULERINGSPLAN/ENDRING med reguleringsbest. for:
HAMNELIA HYTTEOMRÅDE, SIGDAL, BUSKERUD
Gnr. 131, bnr. 7, Bjarne Kopseng, 3358 N. Eggedal
Kartblad
Utsnitt av kartblad
BX 052-5-2
Leiesteter
REVISJONER
DATO
SIGN.
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
Forvarsel/annonse 23/11 93 KOU
1. gangs behandling i Bygningsrådet "Saksnr. 24/93 25.11.93 KB
Offentlig ettersyn 25.11.93 "
2. gangs behandling i Bygningsrådet Saksnr. 14/93 25.04.93 "
Offentlig ettersyn "
3. gangs behandling i Bygningsrådet Saksnr. Saksnr. 33/93 14.10.93 KB
Kunngjøring
DRAMMENSDISTRIKTETS SKOGEIERFORENING/
VESTFOLD-LAGEN SKOGEIERFORENING
Utmarksavdelingen, postboks 53
3501 HØNEFOSS. Tlf. 067/23 555
SAK/NR. 41/1992
DATO 20.10.92 / 23.02.93
SIGN. DS/NBV
k:\tegn_for.tbl

Sigdal kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3332 - Sigdal kommune	**131**	**82**	**0**	**0**	Hamnelia 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)	1037.41m^2
Fritidsbebyggelse - Nåværende	Kommunedelplan - Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum (31.3.2022)	1037.41m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3332 1993003	Hamnelia hytteområde (19.8.1993)	Fritidsbebyggelse	1034.06m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

	PLANID	Plannavn
Nei		

REGULERING UNDER ARBEID

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

	PLANID	Plannavn
Nei		

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Ja		
	3332 2022003	Djupsjøen - Leppejuv

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Sigdal kommune	Kommunedelplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 131	Bnr: 82	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Hamnelia 20 3359 EGGEDAL			
	Annen info:	Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentru			



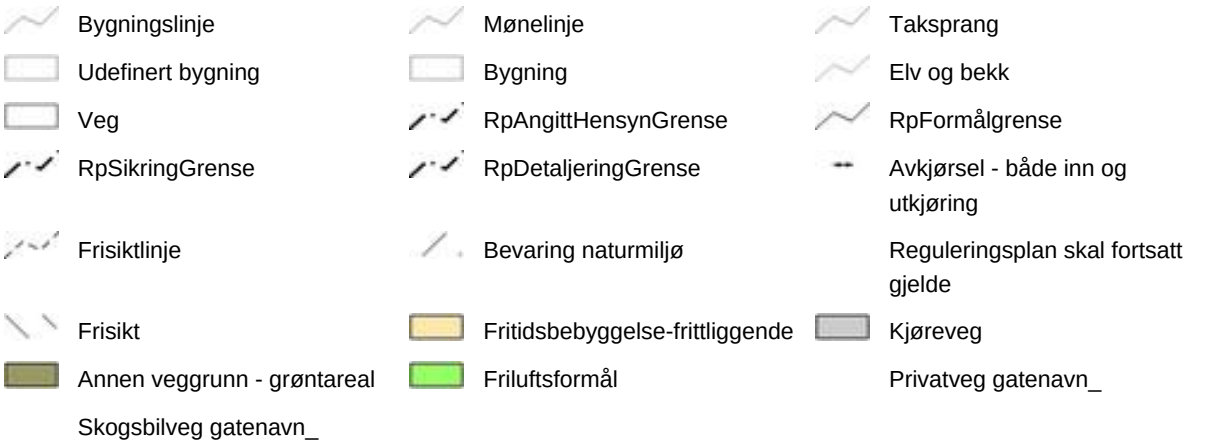
Tegnforklaring

- KpOmråde
- Taksprang
- Elv og bekk
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Fritidsbebyggelse - Fremtidig
- Skogsbilveg gatenavn_
- Bygningslinje
- Udefinert bygning
- Veg
- Grense for arealformål
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Mønelinje
- Bygning
- KpBestemmelseOmråde
- Fritidsbebyggelse - Nåværende
- Privatveg gatenavn_

Sigdal kommune	regplanforslag				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 131	Bnr: 82	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Hamnelia 20 3359 EGGEDAL			
	Annen info:	Djupsjøen - Leppejuv			



Tegnforklaring

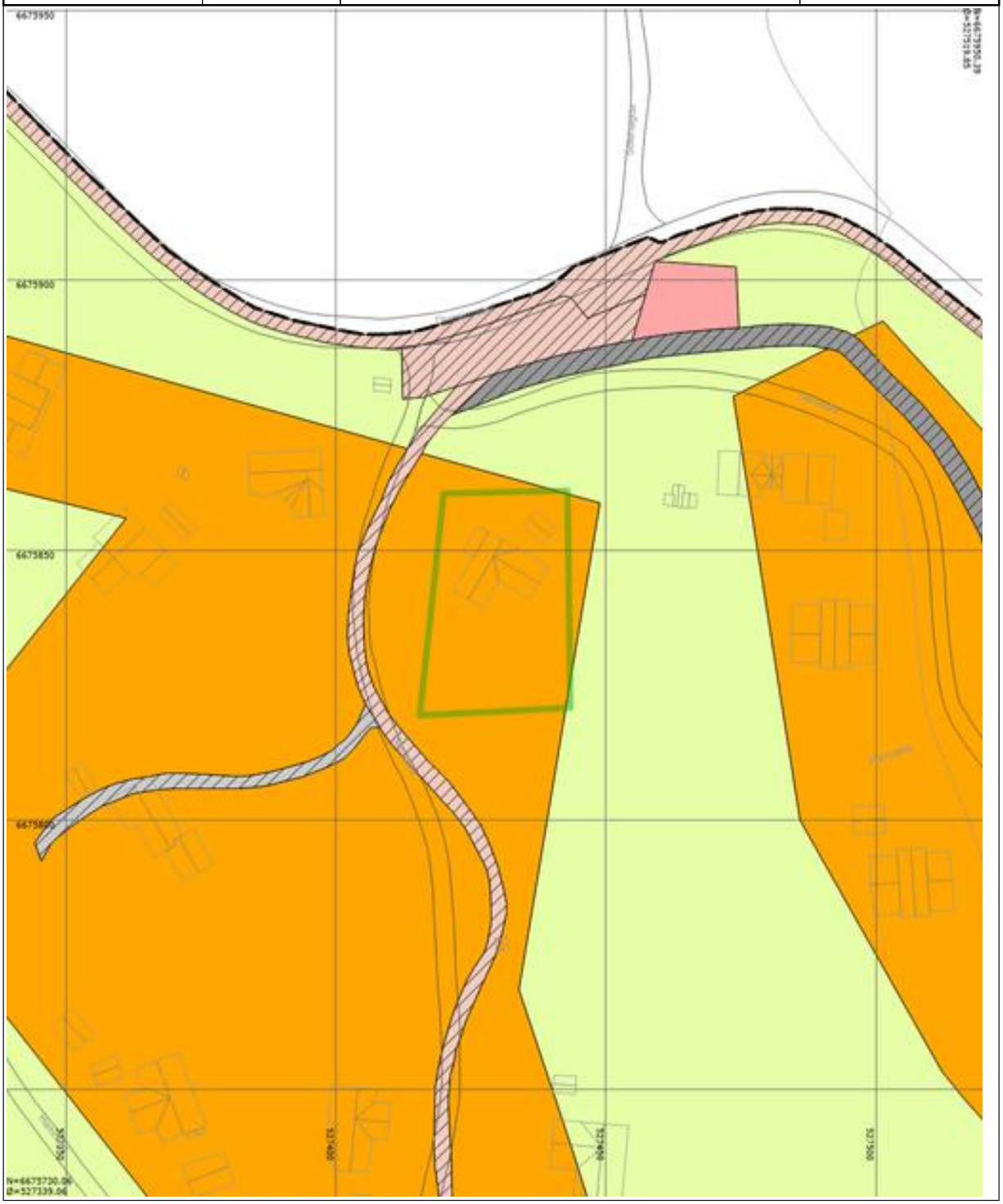


Sigdal kommune

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 131	Bnr: 82	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hamnelia 20 3359 EGGEDAL			
Annen info:	Hamnelia hytteområde			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring



Utskriftsdato: 08.09.2026

Sigdal kommune

Adresse: Borgestubakken 2, 3350 PRESTFOSS
Telefon: 32 71 14 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3332	**Gårdsnr.**	131	**Bruksnr.**	82	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hamnelia 20, 3359 EGGEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Eiendomsskatt fritidsbolig	4 830,00 kr
Slamtømming hytte årlig	1 768,70 kr
Slamtømming hytte årlig	1 922,50 kr
Tilsyn avløpsanlegg	500,00 kr
Sum	**9 021,20 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Slamtømming hytte årlig	15%	4	1038.45	1/1	0 %	4 153,80 kr	2 076,90 kr
Tilsyn avløpsanlegg	0%	1	706.00	1/1	0 %	706,00 kr	353,00 kr
Eiendomsskatt fritidsbolig	0%	2098334	2.60	1/1	0 %	5 455,00 kr	2 727,50 kr
					Sum	**10 314,80 kr**	**5 157,40 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 08.09.2026

Sigdal kommune

Adresse: Borgestubakken 2, 3350 PRESTFOSS

Telefon: 32 71 14 00

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3332	**Gårdsnr.**	131	**Bruksnr.**	82	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hamnelia 20, 3359 EGGEDAL								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Skatteår	2026
Takst	3 426 192,00 kr
Skatt	5 455,00 kr
Bunnfradrag	300 000,00 kr
Antall boenheter/bunnfradrag	1
Promillesats	2.6 ‰
Fritak	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Sigdal kommune

Adresse: Borgestubakken 2, 3350 Prestfoss

Telefon: 32 71 14 00

E-post: post@sigdal.kommune.no

Utskriftsdato: 08.09.2026

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3332	**Gårdsnr.**	131	**Bruksnr.**	82	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Hamnelia 20, 3359 EGGEDAL								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	☒
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr. 0,-

Beløpet er inklusiv renter og gebyr per dags dato.

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.

Sigdal kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3332 - Sigdal kommune	**131**	**82**	**0**	**0**	Grunneiendom	HAMNELIA 19	Ja	1037,4	1083	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
18.08.1999	Nei	Nei	Nei			Nord: 6675840.9 Øst: 527430.38 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			131/82	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			131/82	0
Annen forretningstype	18.05.2009	18.05.2009			131/82	0
					131/7	0
Kart- og delingsforretning	18.08.1999			Mottaker	131/82	1083
				Avgiver	131/7	-1083

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
15050055	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	103	103
15050055-1	Tilbygg	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	24	24

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Hamnelia	20			Nord: 6675843.53 Øst: 527433.53 System: EPSG:25832		Grunnkrets 302-Kopseng Kirkesokn 2-Eggedal Stemmekrets 5-Eggedal Postnummerområde 3359-EGGEDAL SKOLEKRETS 3-EGGEDAL

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
F-Fritidseiendom	R-Reguleringsplan: 190893	

J-Journalnummer: 56/99

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
1037,4	Nord: 6675840,90008189 Øst: 527430,37999852 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

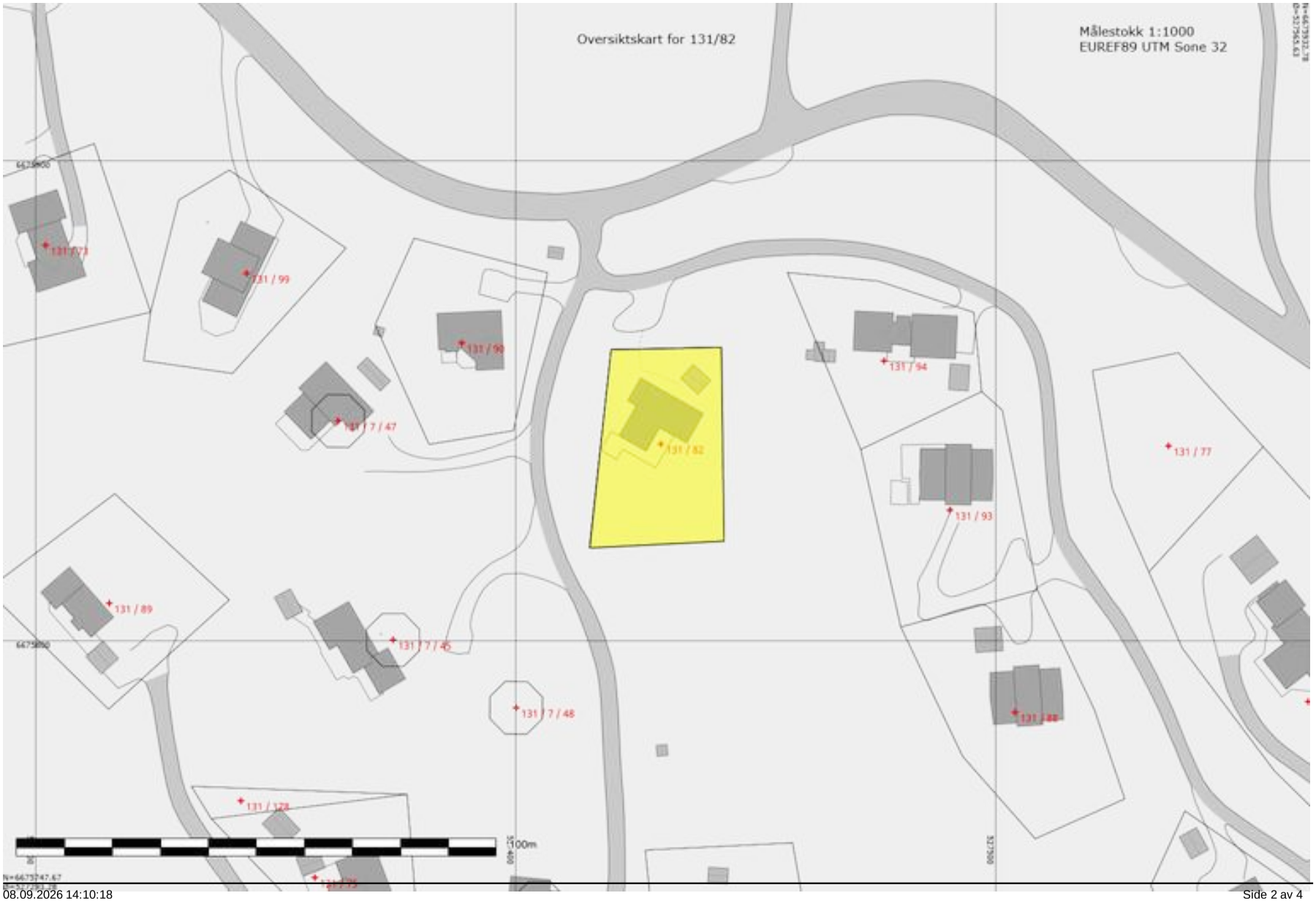
Sigdal kommune

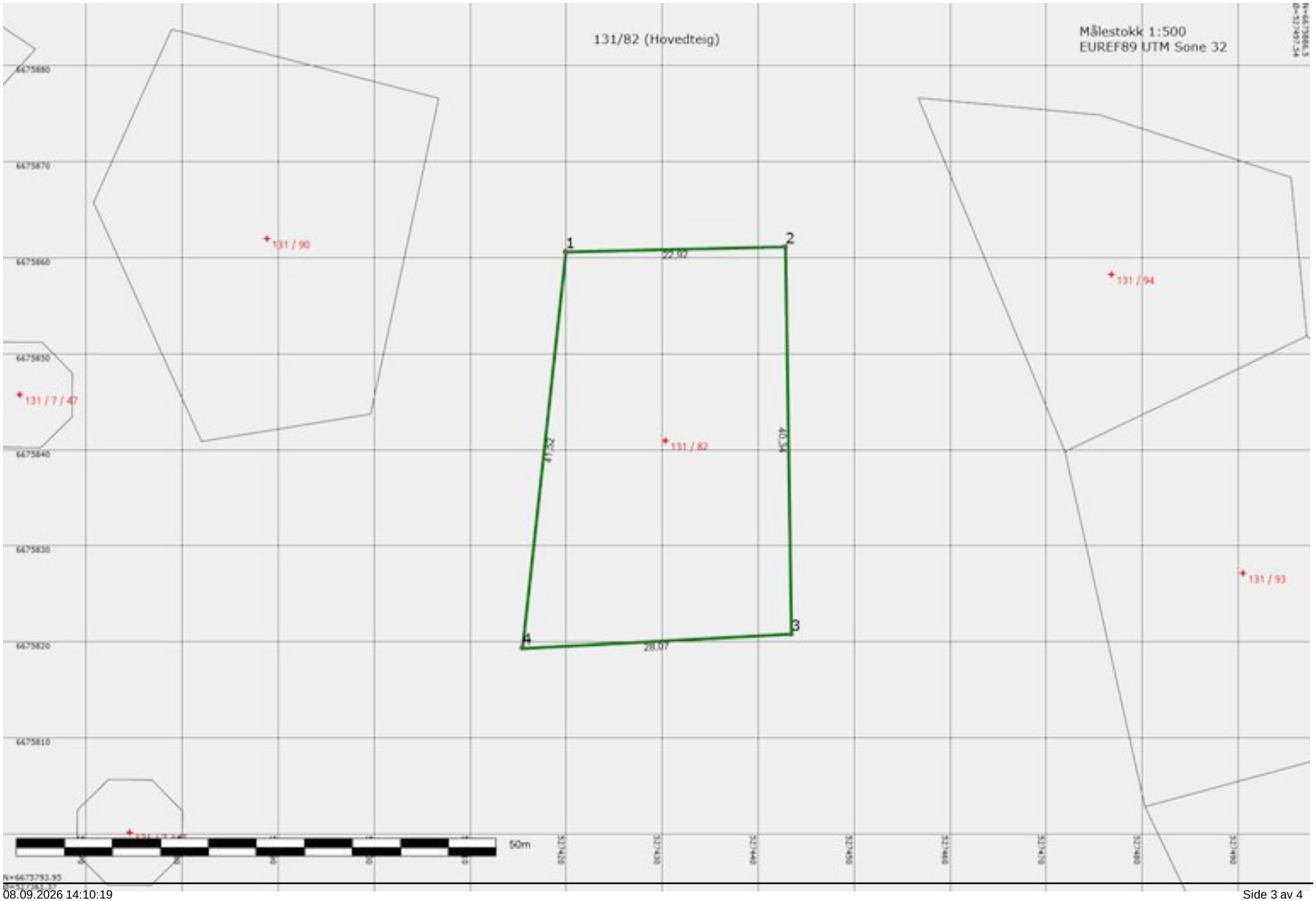
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3332 - Sigdal kommune	**131**	**82**	**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 131/82
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
131 / 99
131 / 90
131 / 7 / 47
131 / 82
131 / 94
131 / 77
131 / 93
131 / 89
131 / 7 / 45
131 / 7 / 48
131 / 88
131 / 128
100m


131/82 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
131 / 90
131 / 94
131 / 7 / 47
131 / 82
131 / 93
1
2
3
4
22.92
41.52
40.34
28.07
50m

Areal og koordinater

Areal: 1037,40 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6675840,90 Øst: 527430,38

Ytre avgrensning

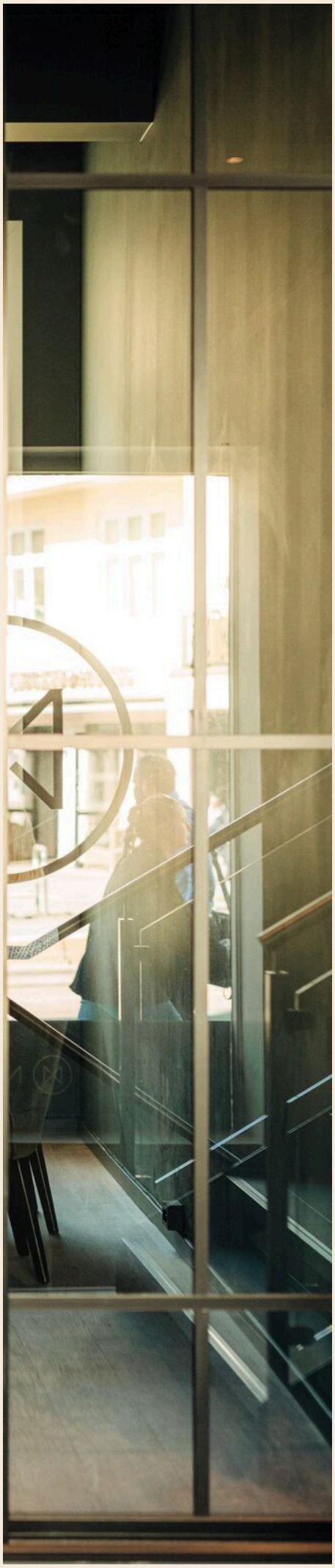
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6675860,61	527419,96	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			22,92	Ikke hjelpelinje		10	
2	6675861,11	527442,87	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			40,34	Ikke hjelpelinje		10	
3	6675820,77	527443,47	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			28,07	Ikke hjelpelinje		10	
4	6675819,34	527415,44	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			41,52	Ikke hjelpelinje		10	

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Hos Nordvik Ullevål dekker vi et stort og attraktivt markedsområde i Oslo nord og vest, med lokalkunnskap fra blant annet Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Blindern, Vinderen, Smestad, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen og Ullevål Hageby. I tillegg har vi solid kompetanse innen fritidsboliger i Norefjell, Haglebu, Flå og Nesfjellet. Denne kombinasjonen gir oss unik innsikt i både by- og hyttemarkedet. Når du velger oss, får du en eiendomsmegler med inngående kjennskap til ditt nærområde og forståelse for hva som skaper størst interesse blant de riktige kjøperne. Vi skreddersyr salgsstrategien til hver enkelt bolig, sørger for tett og personlig oppfølging gjennom hele prosessen og håndterer alle praktiske og juridiske forhold fra første møte til overtakelse.

Er du nysgjerrig på hva boligen din er verdt, eller har du behov for en e-takst? Vi tilbyr en uforpliktende verdivurdering og en hyggelig boligprat med en av våre meglere. Du kan også se våre boliger til salgs og få et inntrykk av markedet i ditt område.

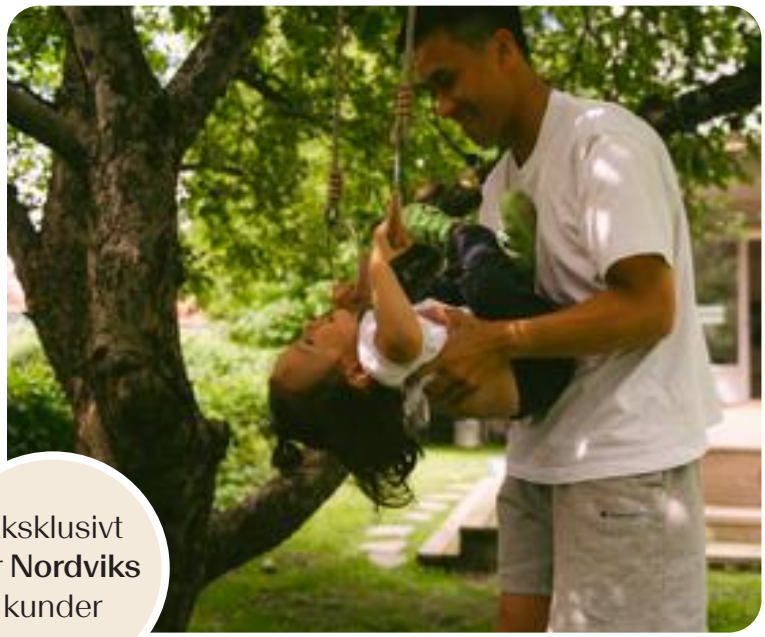


Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Hytteforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 700,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 800,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hytte- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0167/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hamnelia 20 3359 EGGEDAL
Matrikkel: Gnr 131, bnr 82 (ideell andel 1/1) i Sigdal kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Bendik Hall Blumenthal

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
b.blumenthal@nordvikbolig.no
977 66 133