

aktiv.

Svartangveien 211, 3748 SILJAN

**Auen Urtegård – sjeldent gårdstun
ved Siljanelva med historie, sjel og
unikt potensial!**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998
E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60



Eiendomsmegler MNEF / Partner /

Charlotte Skjelbred

Mobil 938 47 947
E-post charlotte.skjelbred@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60

Auen Urtegård – sjeldent gårdstun ved Siljanelva med historie, sjel og unikt potensial!

Auen Urtegård er en sjelden og helt spesiell eiendom idyllisk beliggende ved Siljanelvas bredd i Siljan.

Dette er et stemningsfullt gårdstun med dype historiske røtter, sterk identitet og et unikt potensial – både som bolig, livsprosjekt og næringsgrunnlag. Hovedhuset fremstår som et eldre og sjarmerende hjem med lun atmosfære, gode oppholdsrom og en nydelig hagestue med utsyn mot vassdraget.

På tunet ligger også den eventyrlige Gamlestua fra ca. 1750, et særegent anneks med autentisk uttrykk og mange bruksmuligheter. Driftsbygning med verksted, fjøs, atelier, gårdsutsalg og produksjonsarealer gir rom for kreativ og naturbasert virksomhet.

Auen Urtegård er mer enn en eiendom – det er et sted med sjel, stillhet og historie, for deg som søker noe utenom det vanlige.

Velkommen til visning!

Se også auenurtegard.no for mer info, historie, bilder mm.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 6 500 000,-	Antall rom:	6
Omkostn.:	Kr 163 890,-	Gnr./bnr.	Gnr. 35, bnr. 2
Total ink omk.:	Kr 6 663 890,-		Gnr. 35, bnr. 9
Selger:	Anne Kristine Sannes Gundersen		Gnr. 35, bnr. 6
		Oppdragsnr.:	1311260017
Salgsobjekt:	Småbruk		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	1937		
BRA-i/BRA Total	168/231 kvm		
Tomtstr.:	137897 kvm		
Soverom:	3		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Gårdskart	113
.....	113
Landbrukstakst	114
Tilstandsrapport	162
Egenerklæring	190
Vedlegg til egenerklæringsskjema.	199
Utslippstillatelse	204
Matrikkelkart	205
Byggesøknad	214
Disposisjonsplan festetomter	218
Situasjonskart	219
Reguleringskart	221
Energiattest	222
Nabolagsprofil	228
Budskjema	236

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 168 kvm

BRA - e: 63 kvm

BRA totalt: 231 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 63 kvm Bod.

1. etasje

BRA-i: 98 kvm Vindfang, gang, kjøkken, garderobesrom, stue og vinterhage.

2. etasje

BRA-i: 70 kvm Gang/stue, bad/vaskerom, soverom, soverom 2 og soverom 3.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger:

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

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja.

Kommentar:

2023: Ny trykktank.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

137897 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er oppgitt å være totalt 137897 kvm fordelt på to teiger på hhv 53855 kvm og 84042 kvm. Av disse utgjør fulldyrka jord ca 25,7 daa, produktiv skog ca. 37,8 daa, annet markslag ca 9,2 daa, bebygd/samf/vann/bre ca 65,2 daa. Vær oppmerksom på at iht gårdskart for eiendommen er store deler av tomten i vann/sjø. Tiltrettelagt parkering for besøkende.

Kjøper må selv sette seg inn i alle festekontrakter, inntektsmuligheter rundt innløsning,

oppjustering av festeavgifter etc. Alle festekontrakter fåes ved henvendelse til megler. Tomtegrensene er digitalisert på dig.bord fra strek-kart, frihåndstegnet, beregnet og gps kinematisk. Kjøper må ta høyde for avvik i tomtestørrelse og tomtegrenser.

Arealer er hentet fra vedlagte gårdskart. Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Det er p.t. 23 festekontrakter på eiendommen. Festetomtene er bebygd med fritidsboliger fra 70-80 tallet. Totale inntekter for festeavtaler 2025 var 124 232,-. Inntekter fra bryggeavtalene for 2025 var 29 490,-. Alle festekontrakter, bryggeavtaler og oversikt over inntekter kan fås ved henvendelse til megler. Alle avtaler er indeksregulert mellom 2021-2025 (egen oversikt fås ved henvendelse til megler). Kjøper oppfordres til selv å gjennomgå samtlige festekontrakter, bryggeavtaler og tilhørende dokumentasjon, herunder vurdere eventuelle skattemessige konsekvenser, ulemper og fordeler knyttet til avtalene og inntektene.

Eier har også hatt inntekter for fiskekort på henholdsvis 2050,- i 2024 og 2025. Festeren 10 er ikke tinglyst på festeren, men signert avtale foreligger.

Dagboknr 1609 tinglyst 29.01.1990 gjelder tinglyst fiskerett for Gnr 35, bnr 8 i dokumentet (denne matrikkelen finnes ikke i kart), men er ført som tinglyst også for bnr 4 i grunnboken.

Dagboknr 1608 tinglyst 29.01.1990 gjelder vederlagsfri veirett, , båt plass i Siljanelva på hovedbølets tomt, fiskerett i Siljanelva og Svartangvannet på hovedbølets rettsområde til gnr 35. bnr. 7

Beliggenhet

Svartangveien 211 har en landlig og fredelig beliggenhet, omgitt av vakker natur som byr på ro og rekreasjon. Dette er det perfekte stedet for deg som ønsker å trekke deg tilbake fra bylivet og nyte friluftslivet til fulle. Området er kjent for flotte tur- og sykkelstier, fiskevann og idylliske skogsområder som kan utforskes året rundt.

Eiendommen ligger en kort kjøretur fra Siljan sentrum, hvor du finner dagligvarebutikk, skole og barnehage, samt lokale servicetilbud. Skien, Porsgrunn, Larvik og Sandefjord ligger innen rimelig avstand, og gir tilgang til et bredere utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud.

Transportmessig er beliggenheten praktisk, med gode veiforbindelser til Grenlandsområdet, Vestfold og E18, som gir enkel tilgang til Oslo og omegn.

Svartangveien 211 er et ideelt sted for deg som søker landlige omgivelser, hvor du kan nyte stillheten og nærheten til naturen. Dette er et fristed som gir deg muligheten til å

koble av og skape minner i rolige og harmoniske omgivelser.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning. Det er veivisningsskilter til gården fra både Telemark og Vestfoldsiden.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, fritidseiendom og gårdsbruk.

Offentlig kommunikasjon

Offentlig transport:

Sandefjord lufthavn Torp ca. 37 min

Skien stasjon ca. 26 min (23.3 km)

Buss: ved Kvelde kirke (Linje 214) ca 9.6 km

Buss: ved Kvelde bil og traktor (Linje 214) ca 10 km

Avstand til byer:

Skien 30 min

Larvik 30 min

Sandefjord 36 min

Porsgrunn 39 min

Oslo 1 t 48 min

Bygningssakkyndig

Glenn Espen Rognlien

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er opprinnelig oppført i 1937 og ble modernisert rundt 1990/1992.

Moderniseringen omfattet blant annet nye vann- og avløpsledninger, elektrisk anlegg, kjøkken, våtrom samt oppgradering av flere innvendige overflater. I perioden 2003/2005 ble boligen omkledd utvendig, inkludert etterisolering, og det ble montert nye vinduer og dører. I samme periode ble det også etablert tilbygg med vinterhage og nytt inngangsparti. I 2023 ble det montert ny trykktank til boligens vannforsyning.

Boligen går over tre plan med følgende planløsning:

Kjeller: Bod

1. etasje: Vindfang, gang, kjøkken, garderberom og vinterhage

2. etasje: Gang/stue, tre soverom samt bad/vaskerom

Bygningen fremstår med naturlig alders- og bruksslitasje. Det må påregnes løpende vedlikehold og oppgraderinger for å tilpasse boligen til dagens standard og tekniske

krav. Bemerkninger TG 3 :

Bad/vaskerom

Drenering

Taktekking og veggkonstruksjon - Tilbygg

Kjellervinduer

Dører

Gulv mot grunn

Rom under terreng

Kjellertrapp

Vask på soverom

Terreng

Drenering

Stedvis kan tilstands gradene være satt ut ifra den enkelte konstruksjonens alder og påregnelige med utskiftinger/oppgraderinger som følge av antatt begrenset resterende brukstid. Se for øvrig utfyllende rapport på hvert punkt. Det er også oppført låve, en eldre bygning (opprinnelig hovedhus), flere mindre hytter og lysthus på eiendommen». Disse er ikke medtatt i rapporten. Det er også utført en landbruks takst på eiendommen som foretar beskrivelse og areal måling av disse.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

Taktekking:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

På bakgrunn av alder, 1970 tallet, har taktekke begrenset forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må utføres.

Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Vask og fjerning av mose bør påregnes gjennomført omgående, da mose over tid vil kunne svekke taksteinens tilstand og bidra til redusert levetid.

Det er ikke registrert tegn til svikt eller lekkasje fra taktekkingen ved befaringen.

Tilstandsgrad er satt som følge av registrerte avvik samt det bemerkes at taktekke har liten forventet restlevetid. Nytt taktekke må påregnes i nærliggende fremtid.

Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner fremstår stedvis fulle av mose, barnåler og annen vegetasjon.

Dette kan hindre tilstrekkelig avrenning av vann og medføre økt risiko for fuktbelastning på takfot og fasade.

Pipebeslag viser tegn til økende værslitasje og elde, noe som over tid kan redusere beslagets funksjon og tetthet.

Det er registrert enkelte mindre skader på takrenner. Skadene vurderes som begrensede, men bør følges opp da de kan utvikle seg videre over tid.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takrenner må renses for mose, barnåler og annen vegetasjon. Videre bør nedløp og tilhørende drenerør spyles, da det er risiko for at disse er eller kan bli tettet, med påfølgende fare for mangelfull avrenning og fuktbelastning.

Det bør også monteres løvsil i takrenner og på nedløp for å forhindre fremtidige tiltettinger av disse.

Pipebeslag fremstår med økende værslitasje og elde, og bør påregnes oppgradert i nærliggende fremtid.

Øvrige beslag anbefales oppgradert i forbindelse med fremtidig utskiftning av resterende taktekking.

Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kledning ses med behov for ny overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak:

Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Det anbefales at hjørnekasser åpnes og horisontale lekter bak kledning kappes slik at lufting mellom disse etableres. Musesperre må monteres i område hvor lekter kappes.

Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

Det er observert eldre fuktskjolder. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen.

Loftet fremstår med noe begrenset gjennomlufting. Det er i tillegg registrert en del mindre vepsebol samt enkelte eldre angrep etter husbukk, men ingen skader som tilsier svikt.

Tegn til aktivitet fra mus.

Egen forsikringssak.

Utvendig konstruksjon mot sør med pynt ses med noe økende værslitasje/elde samt råte.

TG 3 settes på nevnte punkt.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres noe nedre lufting av loft langs hyllebod samt at det bør monteres fluenetting for å hindre inntrenging av veps ect.

Omfanget av eventuell forsikringssak er per i dag ikke kjent. Forholdet omtales i egen rapport.

Utvendig konstruksjon mot sør.

Vinsjer og pynt må utbedres omgående.

TG 3.

Vinduer:

Vurdering av avvik:

Vinduer fremstår med noe værslitte overflater, med avflassing av overflatebehandling.

Tilstandsgrad 2 er også gitt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt, og at isolerglassene må antas å ha redusert isolerende evne.

Konsekvens/tiltak:

Det bør påregnes overflatebehandling for å ivareta vinduenes funksjon og levetid.

Basert på alder og forventet levetid bør det planlegges oppgradering eller utskifting av vinduene innen 5-10 år, for å unngå redusert isolasjonsevne og økt risiko for varmetap eller fuktskader.

Dører:

Vurdering av avvik:

Alle nyere dører er utført med profilering i MDF materiale som er meget utsatt for fuktpåkjennning. Over tid har overflatebehandlingen blitt slitt, og fukt har trengt inn i dørbladene.

Det er som følge av dette registrert fuktskader på samtlige nyere dører.

Skadene vurderes å være av betydning for både funksjon og levetid.

Kjellerdøren er i enkel utførelse og fremstår uten isolerende egenskaper.

Boddør ses med fuktskader.

Konsekvens/tiltak:

På balkongdør i 2.etasje må dørvrider byttes.

Det bør påregnes at samtlige dører oppgraderes i nærliggende fremtid som følge av registrerte skader og redusert funksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.

Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Enkelte steder ses membran å ha sluppet fra beslag i ytterkant.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Ny liming/festning av løsnet membran mot frontbeslag må påregnes utført umiddelbart for å hindre vanninntrenging.

Det bør videre påregnes ny overflatebehandling av rekkverk samt etterstramming og kontroll av innfestninger.

Det bemerkes at denne typen taktekking har svært begrenset forventet restlevetid.

Oppgradering av konstruksjonen og taktekkingen bør derfor påregnes i nærliggende fremtid.

Utvendige trapper:

Vurdering av avvik:

Ingen avvik som tilsier svikt i betongtrappen er registrert.

Overbygg i trekonstruksjoner fremstår med norma værslitasje/elde.

Merk at dette ikke er en tett konstruksjon og noe overflatevann kan forekomme.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales at etableres ett tett overbygg samt drenering/avrenning i bunn.

INNVENDIG

Overflater:

Vurdering av avvik:

De innvendige overflater er av eldre dato og fremstår med bruksslitasje og elde.

Konsekvens/tiltak:

Oppgradering av de innvendige overflater bør påregnes.

Pipe og ildsted:

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Krypkjeller:

Vurdering av avvik:

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Det bemerkes på generelt grunnlag at krypkjellere er en risiko konstruksjon med høy forekomst av skjulte skader.

Konsekvens/tiltak:

Bedre ventilering må etableres.
Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader.

Innvendige trapper:
Vurdering av avvik:
Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
Konsekvens/tiltak:
Trappen og rekkverk/sikring må påregnes skiftes ut for å tilfredsstillte dagens krav til trapp.

Innvendige dører:
Vurdering av avvik:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak:
Enkelte dører må justeres.
Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning:
Vurdering av avvik:
Det er påvist fuktskjolder i overflater.
Alder på kjøkkeninnredning og tekniske installasjoner medfører risiko for funksjonssvikt og slitasje, selv om kjøkkenet kan være i brukbar stand.
Konsekvens/tiltak:
Overflater må utbedres eller skiftes.
Tiltak må påregnes. Oppgradering/utskiftning bør vurderes på sikt, spesielt dersom boligen planlegges modernisert.

Avtrekk:
Vurdering av avvik:
Ventilatoren har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Ved funksjonstesting ble det registrert begrenset lufttrekk ved påsetting.
Forholdet indikerer redusert funksjon, og ventilatoren vurderes å være naturlig preget av elde og slitasje.
Konsekvens/tiltak:
Redusert trekk kan medføre utilstrekkelig osavtrekk ved matlaging, og løst filter kan påvirke både funksjon og sikker bruk over tid.
Forholdene vurderes som vedlikeholds og funksjonsavvik, men fremstår ikke som akutte.
Utbedring bør påregnes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger:

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Trykkvannsrør i kobber har begrenset teknisk levetid, og alder tilsier økt risiko for lekkasjer og slitasjerelaterte feil over tid. Det foreligger ingen dokumentasjon på utskiftninger eller rehabilitering av rørsystemet.

Konsekvens/tiltak:

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør:

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsinstallasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet, og det er ikke avdekket forhold som gir indikasjon på skade eller behov for umiddelbare tiltak.

Konsekvens/tiltak:

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon:

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.

Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt og ikke fast tilkoblet, hvilket ikke er i samsvar med gjeldende forskriftskrav for denne typen installasjon. Dette representerer et avvik fra dagens sikkerhetskrav.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det er registrert noe mindre setninger samt riss og sprekker i grunnmur, forenlig med

byggegrunn bestående av løsmasser i kombinasjon med berg samt byggets alder. Skadene fremstår som begrensede og det er ikke observert forhold som indikerer akutt eller pågående konstruktiv svikt.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas lokal utbedring.

Påviste skader må utbedres.

Forholdet kan medføre økt risiko for lokal fuktinntrengning og videre rissutvikling over tid, men funksjonssvikt er per i dag ikke påvist.

Eventuelle åpne sprekker må tettes for å redusere risiko for fuktinntrengning.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Vankvalitet er ikke dokumentert etter 2016 og dette bør gjennomføres da brønnvann ofte har ``hardt`` og dette kan påvirke trykkvannsrør sin kvalitet/levetid.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsanlegget må sjekkes.

Det bør konrolleres vannkbalitet.

Septiktank:

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Forhold som har fått TG3:

UTVENDIG

Taktekking - Vindfang:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Boligens taktekke består av to-trinns tetting og er opplyst oppført av fagfolk i 2003.

Taktekke består av bordet undertak, takpapp, luftlekker, inndelingslekker og dobbel krummet takstein av betong.

Vurdering av avvik:

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

Undertak/takpapp er ikke ført opp bak kledningen, og vannbrett er kun festet i kledningen uten tilstrekkelig innfesting eller bakliggende tetting.

Dette medfører økt risiko for vanninntrengning i veggkonstruksjonen.

Under befaringen pågikk vask av fasadene, og i den forbindelse ble det registrert lekkasje/vanninntrengning fra dette området. Eier opplyste på befaring at dette var første gang ble registrert.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må utføres.

Undertak må sikres og/eller oppføres i henhold til gjeldende krav og anbefalt utførelse. Dette innebærer at kledning over taktekking må demonteres for å gi nødvendig adkomst. Undertaket må deretter føres tilstrekkelig opp bak kledningen slik at korrekt overlapp og fuktsikring oppnås.

Videre må vannbrett monteres korrekt på veggens utlekting/bakliggende konstruksjon, og ikke direkte på kledningen, for å sikre kontrollert vannavrenning og redusert risiko for fuktinntrenging i veggkonstruksjonen.

Veggkonstruksjon - vindfang:

Veggkonstruksjon på tilbygg er oppført i lett bindingsverk, etablert direkte utenpå eksisterende kledning på hovedbygningen. Konstruksjonen er utvendig kledd med stående bordkledning, som ifølge opplysninger sist ble malt ca. 2015. Det pågikk fasadevask under befaring.

Vurdering av avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

På befaring pågikk fasade vask og det ble registrert synlig lekkasje på gulv som har oppstått fra utettheter i taktekke mot boligens veggliv.

Omfang er ukjent, men det må her kunne påregnes skjult svikt/fukt/råte i veggkonstruksjonen mellom tilbygg-bolig, da registrerte avvik har vært tilstede siden byggeår.

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom vegg innenfra ikke tørke opp.

Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

Musesperre må etableres.

Det anbefales at hjørnekasser åpnes og horisontale lekter bak kledning kappes slik at lufting mellom disse etableres. Musesperre må monteres i område hvor lekter kappes.

Kjellervinduer:

Boligens kjellervinduer er av eldre dato, trolig fra byggeår. Vinduer består av trerammer med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak:

Vinduer er trolig fra byggeår og må påregnes oppgradert omgående som følge av alder, utetthet i omramming samt begrensede isolerende egenskaper.

INNVENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Konstruksjonen er lukket og ikke direkte tilgjengelig for inspeksjon. Den er antatt oppført som tradisjonelt trebjelkelag med bærende plater/gulvbord og underliggende himling bestående av bord og plater. Isolasjonen vurderes å være utført i henhold til praksis på byggeår, og det antas benyttet eldre isolasjonsmaterialer som sagflis eller tilsvarende.

Vurdering av avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist/opplyst om aktivitet fra skadedyr i trebjelkelag.

Det ses tydelig tegn til mus (registrerte skadedyr) i konstruksjonen og det pågår en forsikringssak på dette punktet.

Konsekvens/tiltak:

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

Det bemerkes at omfang av forsikringssak er ikke kjent.

Kjellergulv:

Kjellergulv består av tynn støpt betongdekke over løsmaser/jordmasser.

Vurdering av avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Eldre kjellergulv har ikke dampspærre under betongdekke og fuktopptrekk vil dermed forekomme.

Konsekvens/tiltak:

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

Det er viktig at tilkomst av fukt begrenses og dette må ses i sammenheng med drenering og bortledning av overflatevann.

Rom Under Terreng:

Punktet må sees i sammenheng med "Drenering". Rom under terreng anses generelt som en risikokonstruksjon. Det kan ikke utelukkes at det foreligger, eller på sikt kan oppstå, fuktrelaterte skader som følge av grunnforhold, konstruksjonsoppbygning og ytre fuktpåvirkning. Overflater og konstruksjon består av:

Gulv: Kjellergulv er utført som et tynt, støpt betongdekke over løsmasser/jordmasser.

Vegger: Grunnmur av betong.

Himling: Bordet himling.

Hulltaking er ikke foretatt, da veggene består av åpen mur og vurderes tilgjengelige for visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er registrert insekter - symptom på fuktig miljø.

Kjellergulv har større fall avvik en tillatte toleranse krav. Det bemerkes at dette er en kjeller og rommet vil ikke kunne utnyttes til varig opphold.

Eldre gulv har heller ikke dampspærre mot grunn og fuktopptrekk vil kunne forekomme.

Det ses tydelig tegn til mus i konstruksjonen og det pågår en forsikringssak på dette punktet.

Det er registrert mindre forhøyninger av fukt med måleinstrument i bjelkelag mot grunnmur.

Fare for skjult svikt vil kunne være tilstede.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Omfanget av eventuell forsikringssak er per i dag ikke kjent. Forholdet omtales i egen rapport.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller i gulv utbedres.

Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen i fremtiden skal gjennomgå en mer omfattende rehabilitering, kan slike tiltak vurderes i den sammenheng.

Det er viktig å begrense fuktinnsig. Dette må sees i sammenheng med tilfredsstillende bortledning av overflatevann fra terreng samt fungerende drenering rundt bygningen.

Videre bør organisk materiale ikke lagres i kjeller, og det må påses at rommene opprettholder tilfredsstillende temperatur.

Organisk materiale må ikke lagres i kjeller.

Kjellertrapp:

Det er tilkomst til kjeller via en eldre bratt tretrapp far gang.

Vurdering av avvik:

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak:

Trappen må påregnes skiftes ut.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell:

Badet er oppført i ca. 1990, og er antatt etablert i henhold til teknisk forskrift som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Det foreligger ingen dokumentasjon eller nærmere opplysninger vedrørende utførelse, oppbygging eller senere oppgraderinger av badet. Basert på rommets alder utløses automatisk tilstandsgrad 3 (TG 3), samt anbefaling om at full renovering bør gjennomføres innen rimelig tid. Overflater i våtrommet består av:

Gulv: Belegg med oppkant, fall mot sluk samt oppkant/flomsikring

Vegger: Våtromstapet og malte plater

Himling: Malte plater

Installasjoner: Badet er utstyrt med servanttinnredning, toalett og dusj/badekar, samt opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon: Rommet ventileres via ventil i himling og har tilluft via dørspalte

Vurdering av avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Gulvgjennomføringer er ikke tette.

Våtromstapet er stedvis revet/skadet.

Vindu er plassert innenfor våtsone.

Sveiseskjøter i gulvbelegg fremstår stedvis som løse.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vask soverom:

På soverom i 1.etasje er det etablert en vask som er eldre enn 1990.

Vurdering av avvik:

Det drypper fra rørskjøter.

Det drypper fra rørskjøter/blandebatteri.

Lekkasje ledes kun til vask.

Konsekvens/tiltak:

Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.

Varmesentral:

Det er montert luft til luft varmpumpe i boligen. Varmepumpen er opplyst å være defekt og var ikke i funksjon ved befaring. Det er ikke utført funksjonstest.

Vurdering av avvik:

Varmepumpen er opplyst å være defekt.

Konsekvens/tiltak:

Ny varmpumpe bør etableres.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering:

Punktet må sees i sammenheng "Rom under terreng". Boligen er oppført på løsmasser, antatt bestående av jordmasser med begrenset drenerende funksjon, og er delvis fundamentert på berg. Det er ikke registrert indikasjoner på fungerende drenering rundt bygningen. Boligen ligger i lett skrånende terreng, og tilføres dermed overflatevann fra et større nedslagsfelt, noe som kan medføre økt vannbelastning mot grunnmur og fundamenter. På tilbygg med krypkjeller ses det stedvis montert

fuktsikring med knotteplast og denne er opplyst å være fra ca. 2003.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Terrengforhold:

Boligen ligger i lett skrånende terreng, og tilføres dermed overflatevann fra et større nedslagsfelt, noe som kan medføre økt vannbelastning mot grunnmur og fundamenter.

Det er stedvis også registrert motfall på terreng inn mot boligens grunnmurer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostander ses i sammenheng med drenering.

Forhold som har fått TG IU (ikke undersøkt):

Ingen.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 04.05.2026 av Glenn Espen Rognlien teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i tillegg utfylt ekstra egenerklæring som er vedlagt salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1990. Firmanavn: VVS Bademiljø, Gimsøy

Beskrivelse av arbeidet: Alt av rørarbeid og sluk. Dobbel vask, boblebad med dusj, toalett, bedé, opplegg for vaskemaskin.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 1990. Firmanavn: A. Steinhaug Installasjon, Siljan

Beskrivelse av arbeidet: Alt nytt elektrisk opplegg på badet.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 1990. Firmanavn: Farveglede telemiljø as, Skien.

Beskrivelse av arbeidet: Vanntett belegg på gulv.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1990. Beskrivelse av arbeidet: Tapetsering.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Rommet var tidligere kjøkken, så hele badet var nytt i 1990. Alt av sluk og røropplegg nytt i 1990.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører,

garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja. Luftepipe: Lekkasje ved beslaget til

luftepipe fra bad pågikk fra 1990 og fram til det ble utbedret i 2009. Vann har

rent langs takbjelke og ned langs fasaden. Stuetak har fortsatt synlige spor etter den tidligere lekkasjen, men

takbjelken er skiftet. På balkongen i 2. etasje: Der er det lagt Isola asfaltbasert

takpapp. Det har vært mindre lekkasjer i sveisene rundt stolpene til rekkverket.

2 Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Byggmester Kjell Lofstad

Beskrivelse av arbeidet: Luftepipe: Takbjelke ble skiftet og beslaget på luftepipe ble montert

korrekt.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: På balkongen i 2. etasje: De første årene utbedret med

asfaltlim. Etter dette har det

blitt malt med utendørs maling vår og høst hvert år siden for å unngå lekkasjer.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere

eiere? Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Firmanavn: Byggmester Svein Tore Hagen, Siljan

Beskrivelse av arbeidet: Byttet alle vinduer og dører (4-16-4 Energiglass fra Gjærum trevare as, Skien).

Utlekning 15 cm. Ny isolasjon (vegg og loft). Ny fasadekledning. Ny glassveranda, inngangsparti og balkong.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller

vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1992

Beskrivelse av arbeidet: Se vedlegg.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja. Det er en fjellrabbe inne i kjelleren og her er det fuktig når det regner mye. Kjelleren er generelt en fuktig grovkjeller. Stoppekrana til Gamlestua er uttett og står derfor og drypper litt. Det er fuktutfordring i bunnen av utvendig kjellertrapp. Det mangler lufteventiler i separat kjellerdel under glassveranda, derfor står døren ut oppe her.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Tømrer Lars Vaagland

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet dørstokk i bunn av utvendig kjellertrapp.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Ja

I vindfanget og på loftet er det mus om vinteren.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? Ja

Den gamle trykktanken i kjelleren rustet og det oppsto lekkasje.

Det har vært lavt trykk på kranene i dobbelvasken på badet de siste par årene. Det er ukjent årsak til dette, og det

har ikke vært undersøkt nærmere. Trykket er OK i resten av huset.

Avløpet fra fjøset er tett og må utbedres. Avløpet fra kjøkkenet på låven er også tidvis tett.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Rørleggermester Arve Lier Olsen

Beskrivelse av arbeidet: Ny trykktank

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Firmanavn: And Sjørholt Brønnpumper, Skien

Beskrivelse av arbeidet: Nytt borevann

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Firmanavn: Helge Lia gravemaskindrift, Skien

Beskrivelse av arbeidet: 100 m filtreringsgrøft.

Septiktank.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller

lignende? Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe,

kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? Ja

Varmepumpe i stua fungerer ikke.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten

av deg eller tidligere eiere?

Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja

Det ene glasset i peisdøra i stua har knekt ved et uhell.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1994

Beskrivelse av arbeidet: Ny peis i stua

(byggesett)

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1993

Beskrivelse av arbeidet: Se vedlegg

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte

reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende? Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen? Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Ny glassveranda (16 m²) og nytt vindfang/inngangparti

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja

Byggetillatelse gitt.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen? Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde? Ja

Nærhet til Siljanelva. Bratt terreng i Auenkollen.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter? Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere

eiere? Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Ja

2004: Behandling mot husbukk (i gamlestua) og borebille (i kjøkkeninnredning på våningshuset). Garanti på 21 år på behandlingen. Har ikke registrert disse skadedyrene senere.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen? Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja
Autoåpner til garasjeport må restartes og trenger ny fjernkontroll. Låvevegg inn mot skråning har råteskader i nederkant mot terreng. Det har vært mus i de innredede rommene i låven.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? Ja
Oppvaskmaskin på kjøkken fungerer ikke. Eldre varmtvannsbereder på tørkerommet i låven har siden 1990 ikke vært i bruk. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med

Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Ja

Det er 23 festetomter tilknyttet eiendommen, som har veirett frem til hytter. Mange har også rett til båtfeste og brygge. Landbrukseiendom med konsesjonsplikt.

Innhold

Kjeller: Bod.

1. Etasje: Vindfang, gang, kjøkken, garderobesrom, stue og vinterhage.
2. Etasje: Gang/stue, bad/vaskerom, soverom, soverom 2 og soverom 3.

Drift og potensiale

Auen Urtegård: et sjeldent gårdstun med sjel, historie og unikt potensial
Auen Urtegård er en helt spesiell eiendom vakkert beliggende ved Siljanelvas breidd i Siljan, Telemark. Dette er ikke bare et bosted, men et levende gårdsmiljø med særpreget historie og en etablert identitet knyttet til urter, økologi, hagebruk og naturopplevelser. Gården har siden 1990 vært drevet etter regenerative og økologiske prinsipper, og eiendommen er kjent som et stemningsfullt gårdsparadis med stillhet, atmosfære og nærhet til vann, natur og kulturlandskap.

Boligen: eldre, koselig og full av atmosfære

Hovedhuset fremstår som et eldre, men svært hyggelig og innbydende hjem med lun og hjemmekoselig karakter. Planløsningen gir en god kombinasjon av funksjonelle rom og stemningsfulle oppholdsarealer. I 1. etasje finner man stue, kjøkken, garderobe, gang og entré, samt en flott hagestue med gulvvarme og vinduer hele veien rundt. Herfra får man et nydelig utsyn mot Siljanvassdraget, og rommet blir et naturlig samlingspunkt hele året.

I 2. etasje ligger tre soverom, bad og loftsstue, noe som gir plass til både familie, gjester og fleksibel bruk. I tillegg har huset en kjeller. Boligen passer godt for kjøpere som ønsker et hjem med sjarm og personlighet, og som setter pris på en landlig og fredelig ramme rundt hverdagen.

Gamlestua: et eventyrlig anneks med sjelden sjarm

På eiendommen finner man også den svært sjarmerende Gamlestua, et anneks med en helt egen atmosfære. Denne bygningen beskrives på gårdens egen nettside som et særpreget overnattingssted og privat museum, og skal være fra ca. 1750. Her får man en unik kombinasjon av historie, karakter og bruksmuligheter. Interiør, gamle møbler og innredning følger salget, noe som gjør at bygningens autentiske uttrykk bevares.

Gamlestua inneholder stue, bibliotek, to soverom, kjøkken med åpen grue og loft. Dette er et bygg som vil appellere til dem som ønsker noe utenom det vanlige, enten som gjestehus, atelier, utleieenhet eller et helt spesielt samlingssted for familie og venner. På loftet er det plass til å servere 25 til 30 personer i selskap eller kurs.

Driftsbygning med mange muligheter

Låven rommer to utedoer, fjøs, lager, atelier, gårdsutsalg og produksjonslokale for tørking av urter. Dette gir eiendommen et betydelig tilleggsnivå utover det rent boligmessige. Her ligger det godt til rette for videreføring av dagens profil, småskala næring, galleri, verksted, kursvirksomhet, gårdsbutikk eller annen kreativ og naturbasert virksomhet. At gården allerede har vært brukt til salg av urteprodukter, honning, frø, bøker, kunst, håndverk, kurs, omvisninger og kanoutleie understreker

eiendommens særegne bruksverdi og potensial.

Eiendommen: mer enn en gård

Auen Urtegård har gjennom mange år opparbeidet seg et navn som besøksgård og opplevelsessted. Nettstedet beskriver eiendommen som en økologisk urtegård med krydder- og medisinplanter, roser, gamle stauder og liljer. Det tilbys også kanoutleie på Siljanelva, og området fremheves for sitt rike fugle- og dyreliv og familievennlige padlemuligheter mot Farrisvannet. Dette understreker hvor naturskjønt og opplevelsesrikt stedet er.

Eiendommen har også en tydelig botanisk og geologisk identitet. Gårdens planteskole drives med utgangspunkt i stedegent plantemateriale, og området beskrives som kalkholdig og sandig, med larvikitt i berggrunnen. Forhold som har bidratt til et rikt biologisk mangfold og gode vekstvilkår.

Historie, kultur og særpreg

Auen gård antas å ha middelaldersk opprinnelse, og gårdens historiske forankring er en viktig del av helhetsinntrykket. Ifølge gårdens egen nettside mottok eiendommen også utmerkelsen Olavsrosa i 2002 for arbeid med å ta vare på norsk kulturarv. Dette bidrar til å understreke at Auen Urtegård er en eiendom av en helt annen karakter enn en ordinær landbrukseiendom eller bolig. Se nettsiden til gården for utfyllende historie fra middelalderen og frem til i dag.

Oppsummert

Auen Urtegård er en sjelden anledning for kjøperen som ønsker mer enn bare et småbruk. Her får man et stemningsfullt hovedhus, et helt unikt anneks i Gamlestua, driftsbygninger med spennende bruksmuligheter og en eiendom med opparbeidet identitet, historie og atmosfære. 23 festetomter gir god næringsinntekt for investering og utvikling av nye prosjekter. Beliggenheten ved Siljanvassdraget, kombinasjonen av bolig, kulturarv og næringsmessig potensial, samt gårdens etablerte navn, gjør dette til en eiendom som skiller seg tydelig ut i markedet.

For mer info om tidligere drift på gården kan du se auenurtegard.no

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Diverse løsøre og materialer medfølger eiendommen. Dette gjelder både i gamlestua, atelier og låve. Selger tar med seg etter fritt ønske det hun ønsker. Kjøper godtar at resterende overtas - enten om det anses som brukelig eller avfall.

Vev i hovedhus medfølger handelen.

7 kanoer medfølger handelen.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Luftstrekk fiber Telenor.

Parkering

Parkering på egen eiendom ved låven. Opparbeidet gjesteparkering. Dobbel stor garasje i låve.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Det er registrert i kartverket til Miljø direktoratet rødlistet arter og kritiske på eiendommen.

Hos Miljødirektoratet sitt naturbasekart er det listet opp blant annet:

- Siland (mergus serrator). Verdikategori: stor verdi. Rødlistekategori: Livskraftig (LC).

Artsgruppe: Fugler.

- Ask (Fraxinus excelsior). Verdikategori: Svært stor verdi. Rødlistekategori: Sterkt truet (EN).

- Gulspurv (Emberiza citrinella). Verdikategori: Stor verdi. Rødlistekategori: Sårbar (VU).

Det finnes flere rødlistede arter i området. Kjøper må ta høyde for at det finnes flere rødlistede arter enn oppgitt i ovennevnte liste.

Energi

Oppvarming

Pipestokk er fra byggeår, 1937.

Vedovn i kjeller (eier har opplyst at denne aldri vært benyttet i deres eiertid)

Peis i stue.

Vedovn på kjøkken og soverom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha brukt ca. 20 000 kWh strøm i året. Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 500 000

Omkostninger kjøper

6 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

162 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

163 890 (Omkostninger totalt)

180 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

183 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 663 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 680 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 683 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 12 829 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift, tømming septiktank annenhvert år, tilsyn avløpsanlegg og eiendomsskatt.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Kommunale avgifter betales pr i dag hvert kvartal. Det er mulig å endre til faktura hver mnd, såfremt totalbeløpet overstiger kr. 6000,- pr år. Søknad sendes evt kommunen.

Eiendomsskatt

Kr 4 706 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4706,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. Eiendomsskatten er inkl i beløpet for kommunale avgifter.

Formuesverdi primærbolig

Kr 636 255 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Jordbrukseiendom formuesverdsettes samlet med bygninger og rettigheter som hører til eiendommen. Våningshus på jordbrukseiendom verdsettes ikke særskilt, men inngår i den samlede verdien på jordbrukseiendommen. Formuesverdien på gårdsbruket/ jordbrukseiendommen skal ikke utgjøre mer enn 80 prosent av markedsverdi eller kostpris (inkludert grunn). Det gjelder en særskilt begrensning for fastsettelse av formuesverdi på våningshus. Formuesverdien på våningshus skal maksimalt utgjøre 25 prosent av markedsverdien. Ettersom formuesverdien av våningshus på gårdsbruk inngår i den samlede formuesverdien på gårdsbruket, må total markedsverdi og formuesverdi fordeles mellom våningshus med passende arrondert tomt (tomten som er knyttet til bolig/fritidsbolig) og resten av eiendommen. 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 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Oppgitt formuesverdi kr 636 255 gjelder for gbnr: 35/2. Kjøper må være oppmerksom på at det kan forekomme formuesverdi på flere av tomtene. Skattemessig må kjøper selv undersøke gjeldende skatteregler for seg med hensyn til festeavtaler.

Årlig velforeningsavgift

Kr 350

Velforening

Sørsiljan velforening (valgfritt)

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 35, bruksnummer 2 i Siljan kommune. Gårdsnummer 35, bruksnummer 9 i Siljan kommune. Gårdsnummer 35, bruksnummer 6 i Siljan kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Det gjøres oppmerksom på at opplyste festeavgifter i nedenforstående utskrift fra grunnboken er fra opprinnelig festeavtaler og har senere blitt regulert.

4010/35/2:

22.12.2004 - Dokumentnr: 19516 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 500

Bestemmelser om regulering av leien

Festetid 10 nye år fra 01.06.2003
Bestemmelser om forlengelse
Bestemmelse om benyttelse
22.12.2004 - Dokumentnr: 19516 - Best. iflg. festekontrakt
Gjelder feste
Forbud mot næringsvirksomhet
Med flere bestemmelser

22.12.2004 - Dokumentnr: 19516 - Festekontrakt - vilkår
Årlig festeavgift: NOK 500
Bestemmelser om regulering av leien
Festetid 10 nye år fra 01.06.2003
Bestemmelser om forlengelse
Bestemmelse om benyttelse

01.01.2020 - Dokumentnr: 720118 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0811 Gnr:35 Bnr:9

01.01.2024 - Dokumentnr: 486297 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3812 Gnr:35 Bnr:9

17.04.1893 - Dokumentnr: 900167 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:1
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
Bestemmelse om at vannfallet i Svartangen ikke medfølger i
salget
Bestemmelse om veg
BESTEMMELSE OM RETT TIL VELTEPLASS/TØMMEROPPLAG M.V.
BESTEMMELSE OM TØMMERFLØTNING M.V.

28.05.1964 - Dokumentnr: 401269 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:4
Bestemmelse om fiskerett

23.03.1972 - Dokumentnr: 401001 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 10 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 500
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:18 F

13.09.1973 - Dokumentnr: 706100 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:15

13.09.1973 - Dokumentnr: 706100 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 10 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 500

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:15 F

27.11.1973 - Dokumentnr: 709367 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 10 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 500

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:16 F

17.04.1974 - Dokumentnr: 4250 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 10 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 500

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:25 F

30.07.1974 - Dokumentnr: 9475 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 10 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 500

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:7 F

06.03.1975 - Dokumentnr: 2610 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 10 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 500
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:17 F

21.05.1975 - Dokumentnr: 5668 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 10 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 500
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:6 F

21.05.1975 - Dokumentnr: 5669 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 10 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 500
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:20 F

26.08.1976 - Dokumentnr: 11612 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 10 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 500
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:13 F

14.07.1978 - Dokumentnr: 9367 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 750
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:22 F

10.08.1979 - Dokumentnr: 11158 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 10 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 750
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:8 F

05.12.1983 - Dokumentnr: 19740 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 10 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 500
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:1 F

05.12.1983 - Dokumentnr: 19742 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 500
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:2 F

10.07.1984 - Dokumentnr: 12046 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 10 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,030
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
ANFØRT PRIORITET ETTER:
DAGBOKNR 12050/1984
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:4 F

Nye vilkår - feste
Årlig festeavgift: NOK 3 243

10.07.1984 - Dokumentnr: 12048 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:3

10.07.1984 - Dokumentnr: 12048 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 10 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 500

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:3 F

17.08.1984 - Dokumentnr: 14076 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:5

17.08.1984 - Dokumentnr: 14076 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 10 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 500

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:5 F

24.11.1989 - Dokumentnr: 21466 - Best. om båt/bryggeplass

Rettighetshaver: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:6

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

29.01.1990 - Dokumentnr: 1608 - Bestemmelse om fiskerett

Rettighetshaver: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:7

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Bestemmelse om veg

29.01.1990 - Dokumentnr: 1609 - Bestemmelse om fiskerett

Rettighetshaver: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.1995 - Dokumentnr: 2848 - Festekontrakt - vilkår

Årlig festeavgift: NOK 1 948

Leietiden er 10 år med rett til

fornyning

Forbud mot næringsvirksomhet

Bestemmelser om regulering av leien

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:21 F

04.05.1998 - Dokumentnr: 5081 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 500
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:9 F

04.05.1998 - Dokumentnr: 5081 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:9
Bestemmelse om vannrett
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter

01.03.2011 - Dokumentnr: 168493 - Festekontrakt - vilkår
Årlig festeavgift: NOK 1 664
Gjelder fra dato: 01/01-1971
Bestemmelser om regulering av leien
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:11 F

01.03.2011 - Dokumentnr: 168493 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:11

26.09.2012 - Dokumentnr: 793402 - Jordskifte
Sak 0800-2012-0002 AUEN Grensegangsak
Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.2016 - Dokumentnr: 700240 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:5
Bestemmelse om brygge

14.06.2021 - Dokumentnr: 708437 - Festekontrakt - vilkår
Årlig festeavgift: NOK 6 000
Gjelder fra dato: 24/09-1971
Bestemmelser om regulering av leien
Bestemmelser om forlengelse
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:12 F

14.06.2021 - Dokumentnr: 708437 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:12
05.11.1890 - Dokumentnr: 900102 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4010 Gnr:35 Bnr:1

13.04.1964 - Dokumentnr: 400830 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4010 Gnr:35 Bnr:4

14.11.1989 - Dokumentnr: 20681 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4010 Gnr:35 Bnr:6

11.01.1990 - Dokumentnr: 555 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0811 Gnr:35 Bnr:8

18.01.1990 - Dokumentnr: 941 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4010 Gnr:35 Bnr:7

28.11.1994 - Dokumentnr: 17636 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:21

21.04.1998 - Dokumentnr: 4540 - Registrering av festnr.
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:9

23.06.2004 - Dokumentnr: 9602 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2

23.06.2004 - Dokumentnr: 9602 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2

17.12.2008 - Dokumentnr: 1014257 - Registrering av festenr.

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:10

15.01.2009 - Dokumentnr: 30917 - Registrering av festenr.

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:11

01.01.2020 - Dokumentnr: 1455886 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0811 Gnr:35 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2021 - Dokumentnr: 106198 - Registrering av festenr.

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:12

01.01.2024 - Dokumentnr: 487824 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3812 Gnr:35 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1987 - Dokumentnr: 398 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:5

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Bestemmelse om fiskerett m.v.

24.11.1989 - Dokumentnr: 21466 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 10 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 500

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

24.11.1989 - Dokumentnr: 21466 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 10 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 500
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
14.11.1989 - Dokumentnr: 20681 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 815980 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0811 Gnr:35 Bnr:6

01.01.2024 - Dokumentnr: 486296 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3812 Gnr:35 Bnr:6

24.11.1989 - Dokumentnr: 21466 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighet hefter i: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

4010/35/9:
22.12.2004 - Dokumentnr: 19516 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Årlig festeavgift: NOK 500
Bestemmelser om regulering av leien
Festetid 10 nye år fra 01.06.2003
Bestemmelser om forlengelse
Bestemmelse om benyttelse

22.12.2004 - Dokumentnr: 19516 - Best. iflg. festekontrakt
Gjelder feste
Forbud mot næringsvirksomhet
Med flere bestemmelser

22.12.2004 - Dokumentnr: 19516 - Festekontrakt - vilkår
Årlig festeavgift: NOK 500
Bestemmelser om regulering av leien
Festetid 10 nye år fra 01.06.2003
Bestemmelser om forlengelse
Bestemmelse om benyttelse

01.01.2020 - Dokumentnr: 720118 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0811 Gnr:35 Bnr:9

01.01.2024 - Dokumentnr: 486297 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3812 Gnr:35 Bnr:9

17.04.1893 - Dokumentnr: 900167 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:1
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
Bestemmelse om at vannfallet i Svartangen ikke medfølger i
salget
Bestemmelse om veg
BESTEMMELSE OM RETT TIL VELTEPLASS/TØMMEROPPLAG M.V.
BESTEMMELSE OM TØMMERFLØTNING M.V.

28.05.1964 - Dokumentnr: 401269 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:4
Bestemmelse om fiskerett

23.03.1972 - Dokumentnr: 401001 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 10 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 500
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:18 F

13.09.1973 - Dokumentnr: 706100 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:15

13.09.1973 - Dokumentnr: 706100 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 10 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 500
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:15 F

27.11.1973 - Dokumentnr: 709367 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 10 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 500
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:16 F

17.04.1974 - Dokumentnr: 4250 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 10 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 500
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:25 F

30.07.1974 - Dokumentnr: 9475 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 10 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 500
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:7 F

06.03.1975 - Dokumentnr: 2610 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 10 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 500
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:17 F

21.05.1975 - Dokumentnr: 5668 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 10 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 500
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:6 F

21.05.1975 - Dokumentnr: 5669 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 10 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 500

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:20 F

26.08.1976 - Dokumentnr: 11612 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 10 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 500

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:13 F

14.07.1978 - Dokumentnr: 9367 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 80 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 750

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:22 F

10.08.1979 - Dokumentnr: 11158 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 10 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 750

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:8 F

05.12.1983 - Dokumentnr: 19740 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 10 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 500

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:1 F

05.12.1983 - Dokumentnr: 19742 - Festekontrakt - vilkår

ÅRLIG AVGIFT NOK 500

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:2 F

10.07.1984 - Dokumentnr: 12046 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 10 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,030

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

ANFØRT PRIORITET ETTER:

DAGBOKNR 12050/1984

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:4 F

Nye vilkår - feste

Årlig festeavgift: NOK 3 243

10.07.1984 - Dokumentnr: 12048 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:3

10.07.1984 - Dokumentnr: 12048 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 10 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 500

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:3 F

17.08.1984 - Dokumentnr: 14076 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:5

17.08.1984 - Dokumentnr: 14076 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 10 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 500

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:5 F

24.11.1989 - Dokumentnr: 21466 - Best. om båt/bryggeplass

Rettighetshaver: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:6

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

29.01.1990 - Dokumentnr: 1608 - Bestemmelse om fiskerett

Rettighetshaver: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:7

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Bestemmelse om veg

29.01.1990 - Dokumentnr: 1609 - Bestemmelse om fiskerett

Rettighetshaver: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.1995 - Dokumentnr: 2848 - Festekontrakt - vilkår

Årlig festeavgift: NOK 1 948

Leietiden er 10 år med rett til

fornyning

Forbud mot næringsvirksomhet

Bestemmelser om regulering av leien

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:21 F

04.05.1998 - Dokumentnr: 5081 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 500

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:9 F

04.05.1998 - Dokumentnr: 5081 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:9

Bestemmelse om vannrett

Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter

01.03.2011 - Dokumentnr: 168493 - Festekontrakt - vilkår
Årlig festeavgift: NOK 1 664
Gjelder fra dato: 01/01-1971
Bestemmelser om regulering av leien
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:11 F

01.03.2011 - Dokumentnr: 168493 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:11

26.09.2012 - Dokumentnr: 793402 - Jordskifte
Sak 0800-2012-0002 AUEN Grensegangsak
Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.2016 - Dokumentnr: 700240 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:5
Bestemmelse om brygge

14.06.2021 - Dokumentnr: 708437 - Festekontrakt - vilkår
Årlig festeavgift: NOK 6 000
Gjelder fra dato: 24/09-1971
Bestemmelser om regulering av leien
Bestemmelser om forlengelse
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:12 F

14.06.2021 - Dokumentnr: 708437 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:12

05.11.1890 - Dokumentnr: 900102 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4010 Gnr:35 Bnr:1

13.04.1964 - Dokumentnr: 400830 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4010 Gnr:35 Bnr:4

14.11.1989 - Dokumentnr: 20681 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4010 Gnr:35 Bnr:6

11.01.1990 - Dokumentnr: 555 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0811 Gnr:35 Bnr:8

18.01.1990 - Dokumentnr: 941 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4010 Gnr:35 Bnr:7

28.11.1994 - Dokumentnr: 17636 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:21

21.04.1998 - Dokumentnr: 4540 - Registrering av festnr.
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:9

23.06.2004 - Dokumentnr: 9602 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2

23.06.2004 - Dokumentnr: 9602 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2

17.12.2008 - Dokumentnr: 1014257 - Registrering av festnr.
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:10

15.01.2009 - Dokumentnr: 30917 - Registrering av festnr.
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:11

01.01.2020 - Dokumentnr: 1455886 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0811 Gnr:35 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2021 - Dokumentnr: 106198 - Registrering av festenr.
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:12

01.01.2024 - Dokumentnr: 487824 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3812 Gnr:35 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1987 - Dokumentnr: 398 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:5
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om fiskerett m.v.

24.11.1989 - Dokumentnr: 21466 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 10 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 500
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

24.11.1989 - Dokumentnr: 21466 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 10 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 500
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

14.11.1989 - Dokumentnr: 20681 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 815980 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0811 Gnr:35 Bnr:6

01.01.2024 - Dokumentnr: 486296 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3812 Gnr:35 Bnr:6

24.11.1989 - Dokumentnr: 21466 - Best. om båt/bryggeplass

Rettighet hefter i: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

4010/35/6:

22.12.2004 - Dokumentnr: 19516 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 500

Bestemmelser om regulering av leien

Festetid 10 nye år fra 01.06.2003

Bestemmelser om forlengelse

Bestemmelse om benyttelse

22.12.2004 - Dokumentnr: 19516 - Best. iflg. festekontrakt

Gjelder feste

Forbud mot næringsvirksomhet

Med flere bestemmelser

22.12.2004 - Dokumentnr: 19516 - Festekontrakt - vilkår

Årlig festeavgift: NOK 500

Bestemmelser om regulering av leien

Festetid 10 nye år fra 01.06.2003

Bestemmelser om forlengelse

Bestemmelse om benyttelse

01.01.2020 - Dokumentnr: 720118 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0811 Gnr:35 Bnr:9

01.01.2024 - Dokumentnr: 486297 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3812 Gnr:35 Bnr:9

17.04.1893 - Dokumentnr: 900167 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:1
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
Bestemmelse om at vannfallet i Svartangen ikke medfølger i
salget
Bestemmelse om veg
BESTEMMELSE OM RETT TIL VELTEPLASS/TØMMEROPPLAG M.V.
BESTEMMELSE OM TØMMERFLØTNING M.V.

28.05.1964 - Dokumentnr: 401269 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:4
Bestemmelse om fiskerett

23.03.1972 - Dokumentnr: 401001 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 10 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 500
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:18 F

13.09.1973 - Dokumentnr: 706100 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:15

13.09.1973 - Dokumentnr: 706100 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 10 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 500
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:15 F

27.11.1973 - Dokumentnr: 709367 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 10 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 500
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:16 F

17.04.1974 - Dokumentnr: 4250 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 10 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 500

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:25 F

30.07.1974 - Dokumentnr: 9475 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 10 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 500

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:7 F

06.03.1975 - Dokumentnr: 2610 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 10 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 500

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:17 F

21.05.1975 - Dokumentnr: 5668 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 10 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 500

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:6 F

21.05.1975 - Dokumentnr: 5669 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 10 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 500

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:20 F

26.08.1976 - Dokumentnr: 11612 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 10 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 500
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:13 F

14.07.1978 - Dokumentnr: 9367 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 750
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:22 F

10.08.1979 - Dokumentnr: 11158 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 10 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 750
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:8 F

05.12.1983 - Dokumentnr: 19740 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 10 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 500
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:1 F

05.12.1983 - Dokumentnr: 19742 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 500
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:2 F

10.07.1984 - Dokumentnr: 12046 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 10 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,030

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

ANFØRT PRIORITET ETTER:

DAGBOKNR 12050/1984

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:4 F

Nye vilkår - feste

Årlig festeavgift: NOK 3 243

10.07.1984 - Dokumentnr: 12048 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:3

10.07.1984 - Dokumentnr: 12048 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 10 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 500

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:3 F

17.08.1984 - Dokumentnr: 14076 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:5

17.08.1984 - Dokumentnr: 14076 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 10 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 500

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

Gjelder denne registerenheten med flere

Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:5 F

24.11.1989 - Dokumentnr: 21466 - Best. om båt/bryggeplass

Rettighetshaver: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:6

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

29.01.1990 - Dokumentnr: 1608 - Bestemmelse om fiskerett
Rettighetshaver: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:7
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om veg

29.01.1990 - Dokumentnr: 1609 - Bestemmelse om fiskerett
Rettighetshaver: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.1995 - Dokumentnr: 2848 - Festekontrakt - vilkår
Årlig festeavgift: NOK 1 948
Leietiden er 10 år med rett til
fornyning
Forbud mot næringsvirksomhet
Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:21 F

04.05.1998 - Dokumentnr: 5081 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK 500
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:9 F

04.05.1998 - Dokumentnr: 5081 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:9
Bestemmelse om vannrett
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter

01.03.2011 - Dokumentnr: 168493 - Festekontrakt - vilkår
Årlig festeavgift: NOK 1 664
Gjelder fra dato: 01/01-1971
Bestemmelser om regulering av leien
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:11 F

01.03.2011 - Dokumentnr: 168493 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:11

26.09.2012 - Dokumentnr: 793402 - Jordskifte
Sak 0800-2012-0002 AUEN Grensegangsak
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder grenser.

03.08.2016 - Dokumentnr: 700240 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:5
Bestemmelse om brygge

14.06.2021 - Dokumentnr: 708437 - Festekontrakt - vilkår
Årlig festeavgift: NOK 6 000
Gjelder fra dato: 24/09-1971
Bestemmelser om regulering av leien
Bestemmelser om forlengelse
Gjelder denne registerenheten med flere
Gjelder matrikkelenhet: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:12 F

14.06.2021 - Dokumentnr: 708437 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:12

05.11.1890 - Dokumentnr: 900102 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4010 Gnr:35 Bnr:1

13.04.1964 - Dokumentnr: 400830 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4010 Gnr:35 Bnr:4

14.11.1989 - Dokumentnr: 20681 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4010 Gnr:35 Bnr:6

11.01.1990 - Dokumentnr: 555 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0811 Gnr:35 Bnr:8

18.01.1990 - Dokumentnr: 941 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4010 Gnr:35 Bnr:7

28.11.1994 - Dokumentnr: 17636 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:21

21.04.1998 - Dokumentnr: 4540 - Registrering av festenr.
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:9

23.06.2004 - Dokumentnr: 9602 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2

23.06.2004 - Dokumentnr: 9602 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2

17.12.2008 - Dokumentnr: 1014257 - Registrering av festenr.
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:10

15.01.2009 - Dokumentnr: 30917 - Registrering av festenr.
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:11

01.01.2020 - Dokumentnr: 1455886 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0811 Gnr:35 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2021 - Dokumentnr: 106198 - Registrering av festenr.
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:12

01.01.2024 - Dokumentnr: 487824 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3812 Gnr:35 Bnr:2

Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1987 - Dokumentnr: 398 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:5

Bestemmelse om båt/bryggeplass

Bestemmelse om fiskerett m.v.

Ifbm. overdragelse av gbnr 35/5 er det avtalt at selgeren har rett til adkomst og båt plass ved Svartangvannet. Selger og kjøper har gjensidig fiskerett i hele vannet. Utenom vekstperioden forbeholder selgeren seg rett til tømmerlegge på jordet mellom vannet og fylkesvei H215 på gbnr 36/2. Selgeren skal sørge for tømmerleggeplassen er ryddet innen hvert års 1 april.

Gjerdehold om den solgte eiendom er selgeren uvedkommende.

24.11.1989 - Dokumentnr: 21466 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 10 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 500

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

24.11.1989 - Dokumentnr: 21466 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 10 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 500

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

14.11.1989 - Dokumentnr: 20681 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 815980 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0811 Gnr:35 Bnr:6

01.01.2024 - Dokumentnr: 486296 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3812 Gnr:35 Bnr:6

24.11.1989 - Dokumentnr: 21466 - Best. om båt/bryggeplass

Rettighet hefter i: Knr:4010 Gnr:35 Bnr:2

Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Dagboknr 1609 tinglyst 29.01.1990 gjelder tinglyst fiskerett for Gnr 35, bnr 8 i dokumentet (denne matrikkelen finnes ikke i kart), men er ført som tinglyst også for bnr 4 i grunnboken.

Dagboknr 1608 tinglyst 29.01.1990 gjelder vederlagsfri veirett, , båt plass i Siljanelva på hovedbølets tomt, fiskerett i Siljanelva og Svartangvannet på hovedbølets rettsområde til gnr 35. bnr. 7

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen for tilbygg av hagestue, datert 14.12.00.

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for tilbygget.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av tilbygget.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger verken tegninger eller annen dokumentasjon for andre bygninger på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har eget borrevann. Kostnader for veien med hensyn til vedlikehold og brøyting deles med 3 andre hytter. De 3 hyttene betaler for 50%, mens hovedeiendommen betaler resterende 50%. P.t. har ikke gbnr 35/4 vært med på betaling av kostnader. For 2025 var kostnaden for brøyting totalt 6000,- kr. Hytteeierne mot Svartangvannet organiserer veivedlikehold og brøyting selv.

Det opplyses at Svartangveien 215 fnr 4 har pumpehus og brønn på hovedbølet.

Siljan kommune varslet 29.08.2023 tilsyn på renseanlegget.

Tilsyn ble utført 11.09.2023.

Det ble ikke funnet tegn til brudd på utslippstillatelsen fra 1990 eller andre forhold som skulle tilsi at det forekommer forurensning fra eiendommen, avløpsforholdene så dermed tilfredsstillende ut.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget begynner å bli gammelt og en kan ikke se bort ifra at anlegget må skiftes ut etter hvert. Kjøper må derfor påregne kostnader ifm endring av avløpsløsning til minirensanlegg eller tilsvarende.

Eier opplyser at det er frivillig medlemskap i Sør Siljan velforening til p.t 350,- kr året.

Adkomst: privat vei.

Vann: privat vann.

Avløp: privat avløp.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredgrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Utdrag fra kommunedelplanen:

3.2 Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet (§11-9, nr 6 og 8)

Vassdrag

Langs alle vassdrag med årssikker vannføring (elver, bekker, vann og tjern) skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte på minimum 10 m på hver side som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og bidrar til flomsikring.

Det er i kommuneplanen også bestemmelser om "Tiltak på eksisterende boliger, fritidsboliger i LNF", "Bruksendring av driftsbygninger", "Bruksendring av landbruksbygninger, boplasser og skogshusvære" og "Fløtningsanlegg"

Siljanvassdraget er vernet vassdrag.

Eiendommen ligger innenfor Nåværende kommuneplanens arealdel 2024-2036 (4.2.2025) med følgende planstatus:

Adkomstvei

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Byggegrense

Flomfare

Fritidsbebyggelse

Hensyn grønnstruktur

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet

næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Ras- og skredfare

Deler av eiendommen er regulert iht plannr.4010 2 for Auen Hyttfelt (22.7.1969)

Verneklasse/SEFRAK

Ingen av bygningene er registrert i SEFRAK, men det gjøres oppmerksom på at minst "Gamlestua" er gjenstand for slik registrering grunnet alder på bygget.

SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig.

Selger har risikoen for at det er avtalt for høy kjøpesum etter konsesjonsloven § 9 a. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept, dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr.

I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan partene i fellesskap velge at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne.

Dersom partene blir enige om at avtalen skal gjelde og gjennomføres til høyeste godkjente pris fra landbruksmyndighetene, inngås ny kjøpekontrakt (justert til godkjent pris) og konsesjon søkes på nytt. Eiendommen overtas av kjøper senest innen 2 måneder etter at konsesjon er gitt (på godkjent pris) og vedtaket er kunngjort partene. Endring eller konkret fastsettelse av overtakelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Dersom partene, innen to uker etter at de er gjort kjent med landbruksmyndighetens vedtak, ikke blir enige om at avtalen likevel skal gjelde, er partene fri fra sine kontraktsforpliktelser og bærer hver sine påløpte kostnader. Partene kan ikke fremme krav mot hverandre som følge av slik oppsigelse av avtalen.

Kjøper har risikoen for at konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens øvrige bestemmelser, herunder § 9 første ledd nr. 1- 4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd).

I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtakelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket. Kjøper må gjøre sin bankforbindelse kjent med ovennevnte konsesjonsrisiko og at

eventuelle pantedokumenter og vilkår for frigivelse av kjøpesum må utformes på bakgrunn av utfall av søknadsprosessen i forbindelse med konsesjon.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til salgsoppgave

- Landbrukstakst datert 19.02.2026
- Boligsalgsrapport datert 23.04.2026
- Egenerklæringsskjema
- Vedlegg til egenerklæringsskjema
- Grunnboksutskrifter datert 13.05.2026
- Utskrift av tinglyste rettigheter og festekontrakter med vilkår.
- Oversikt festere
- Kommuneplankart
- Nåværende kommuneplanens arealdel 2024-2036 (4.2.2025)
- Reguleringskart for Auen hyttefelt
- Disposisjonsplan for Auen hyttefelt datert 22.07.1969
- Matrikkelrapport
- Eiendomsinfo med planstatus
- Bygningsskade erstatning villa, rapport datert 05.05.26
- Besiktigelsesrapport datert 08.04.26

Det presiseres at ikke alle ovennevnte dokumenter ligger vedlagt i salgsoppgaven, men må fås ved henvendelse til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av

kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 6 900 Oppgjørshonorar
- 18 000 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Visninger/Overtakelse per stk. 3000,- (4500,- helg)

Ansvarlig megler

Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

Ansvarlig megler bistås av

Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

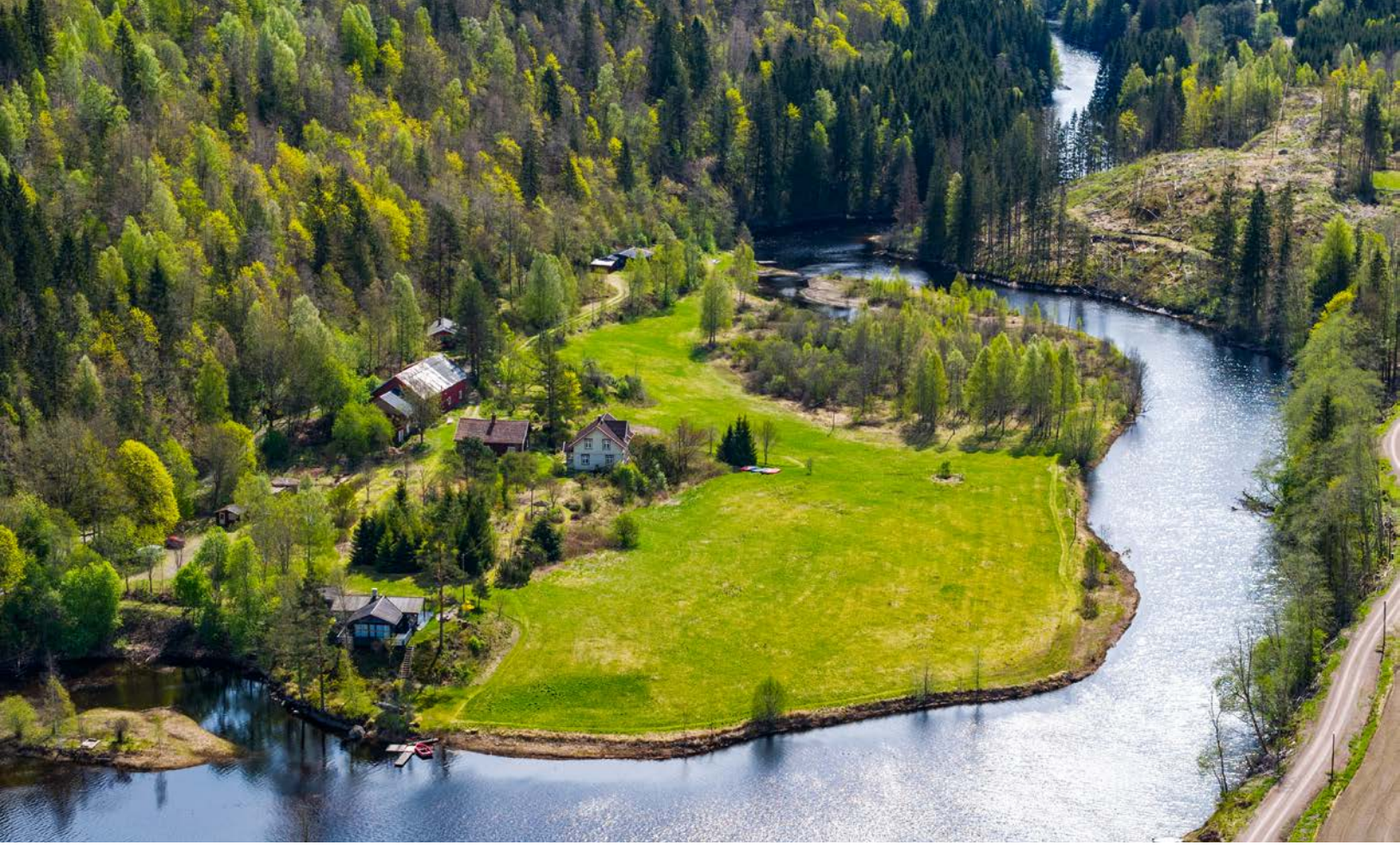
Charlotte Skjelbred
Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig
charlotte.skjelbred@aktiv.no
Tlf: 938 47 947

Oppdragstaker

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 996525341
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord

Salgsoppgavedato

15.05.2026

























































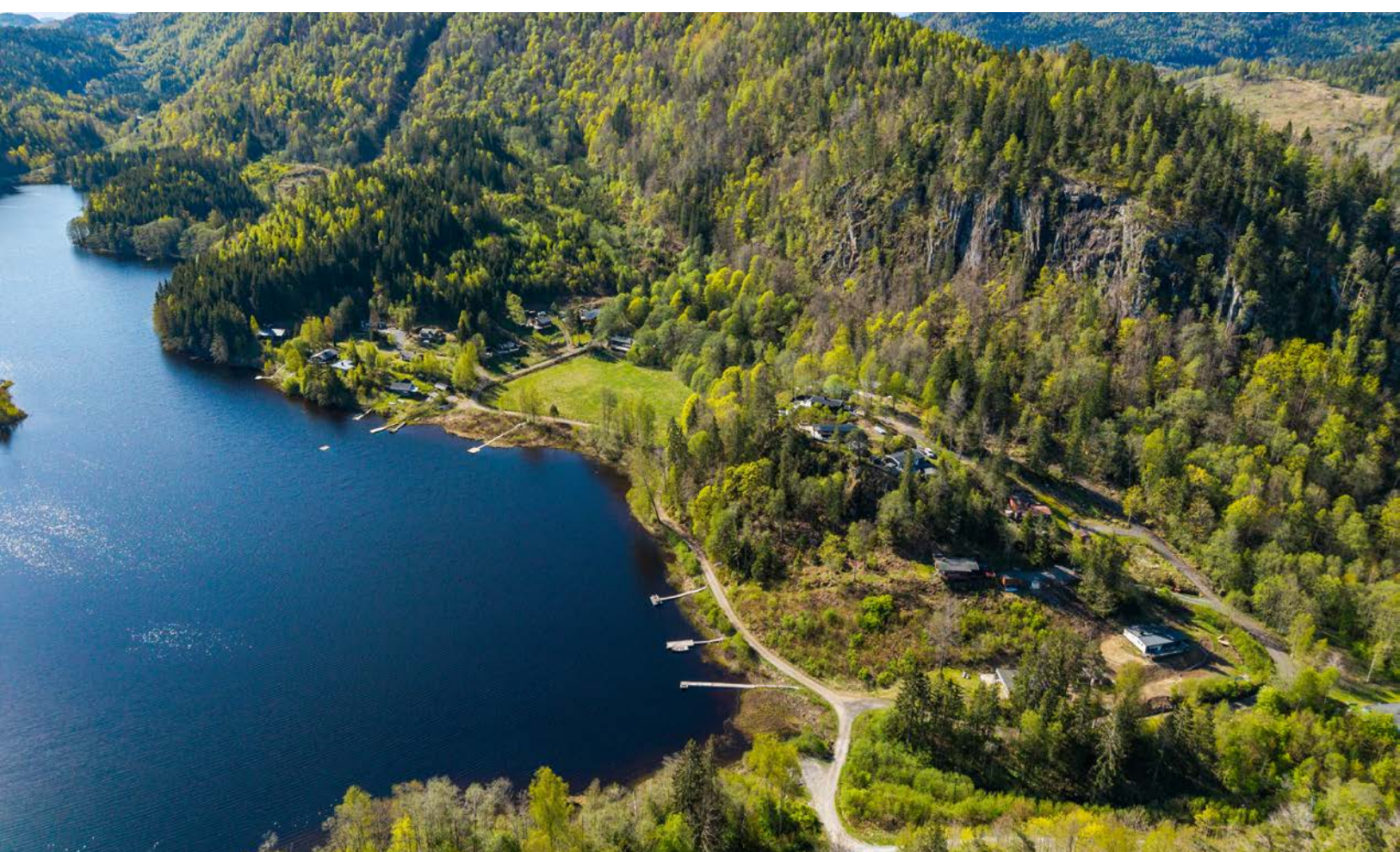


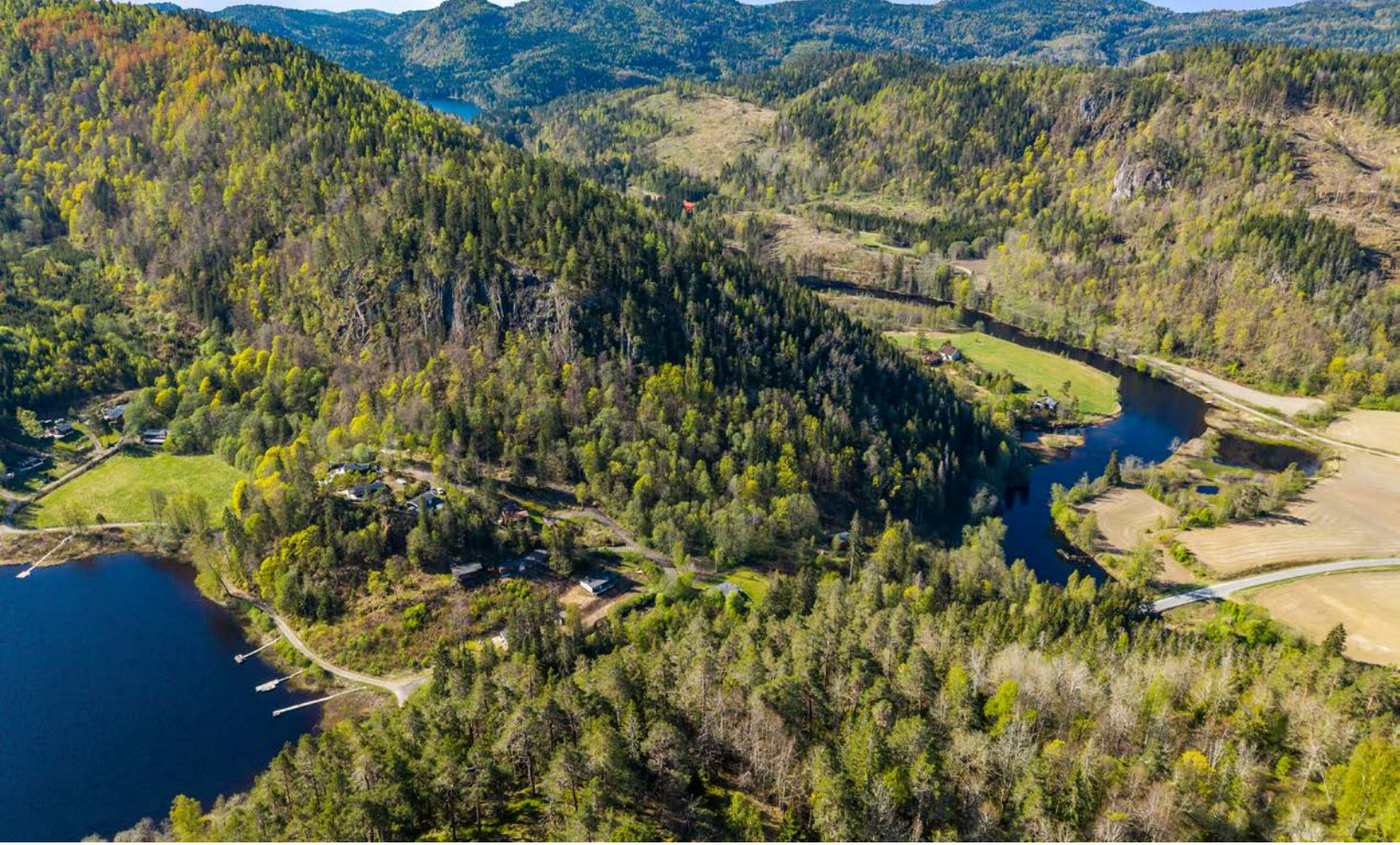


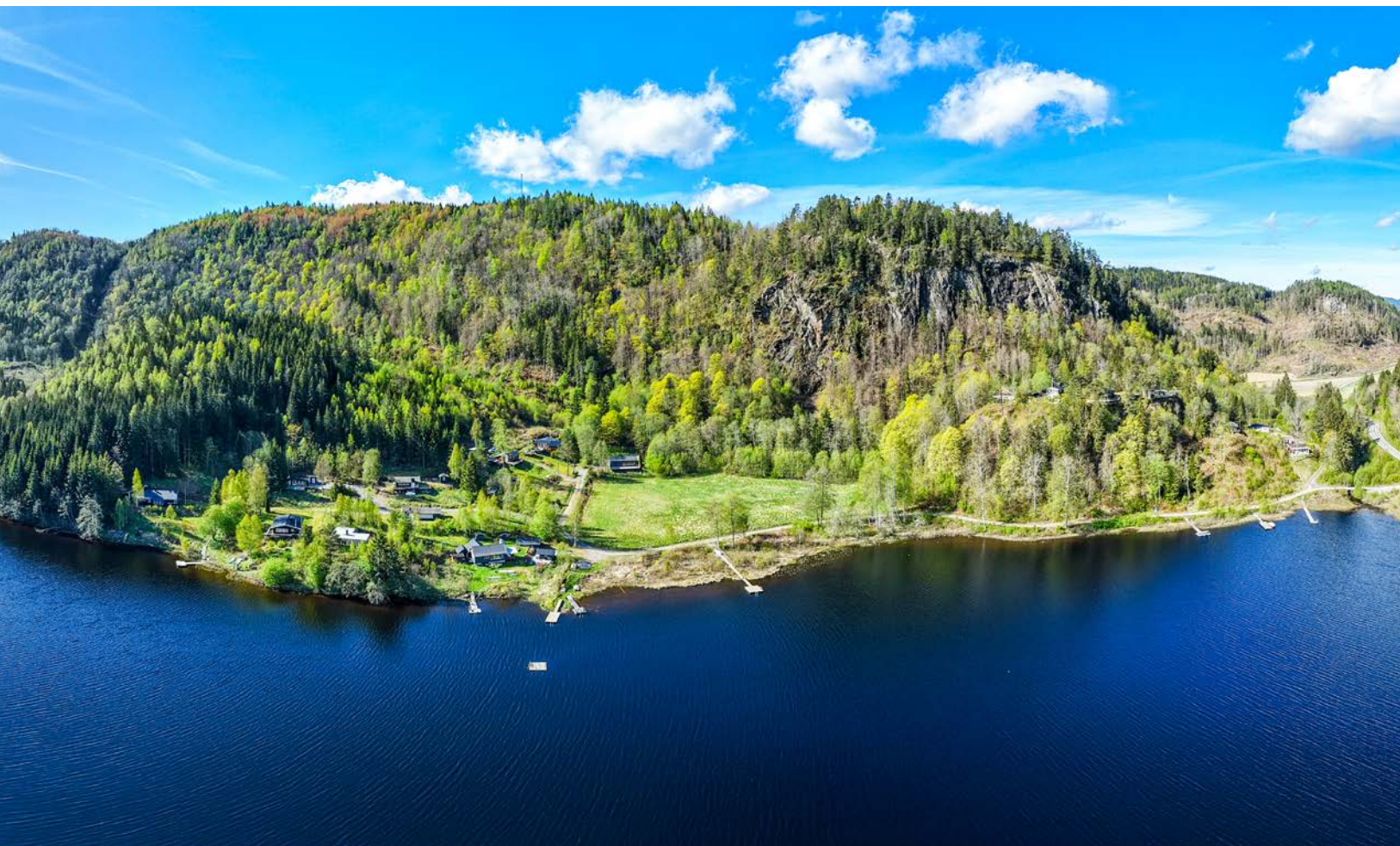
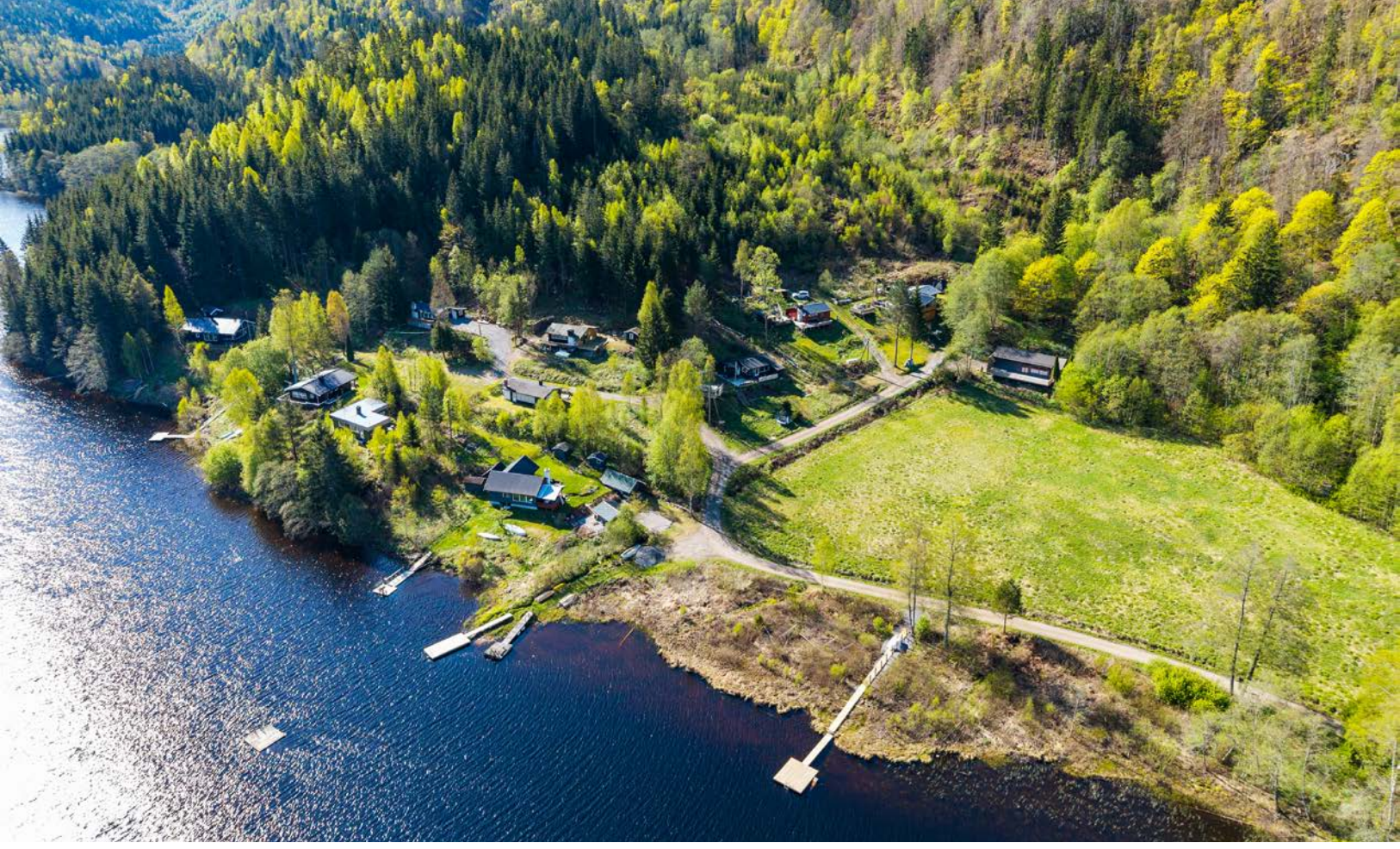




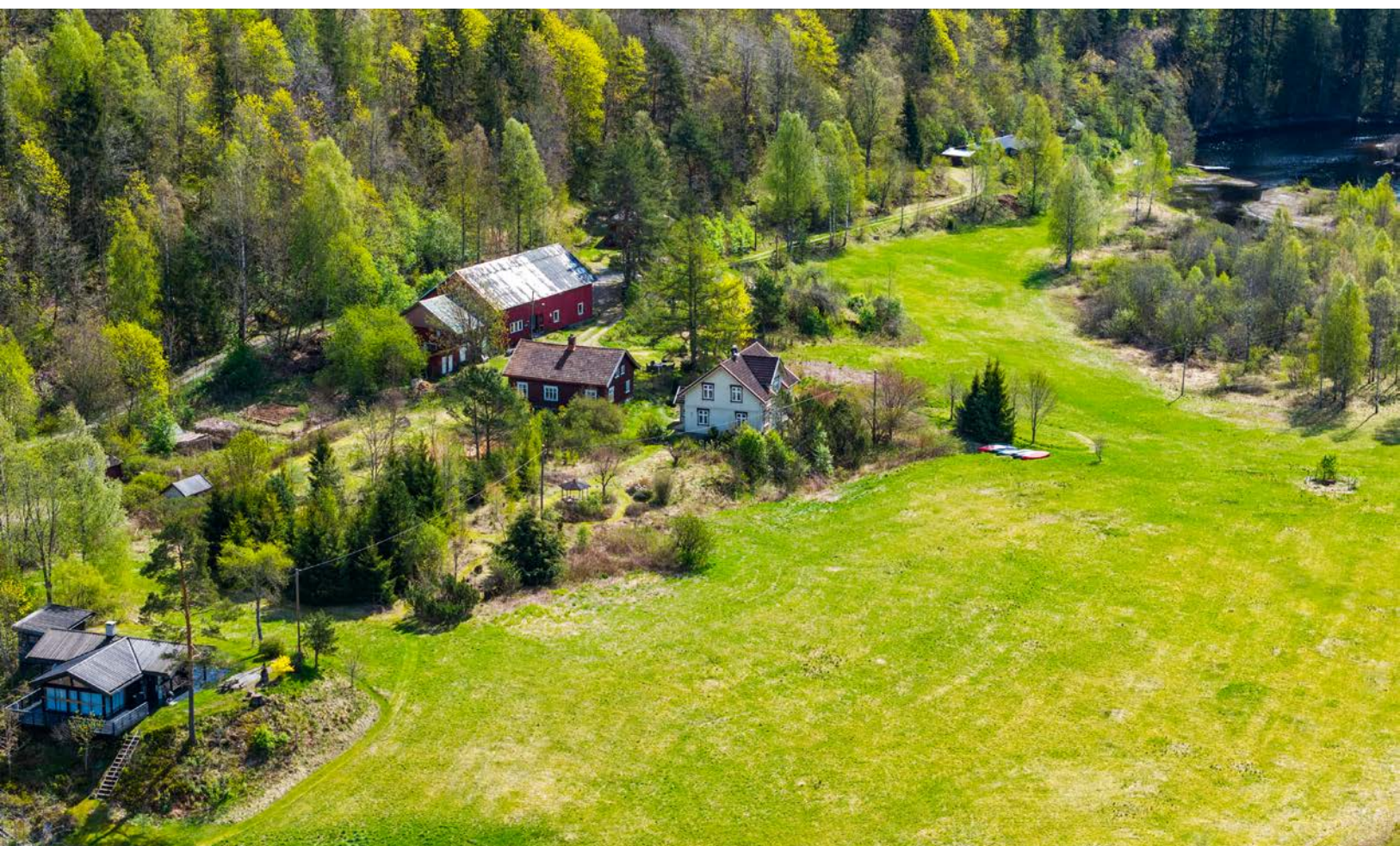
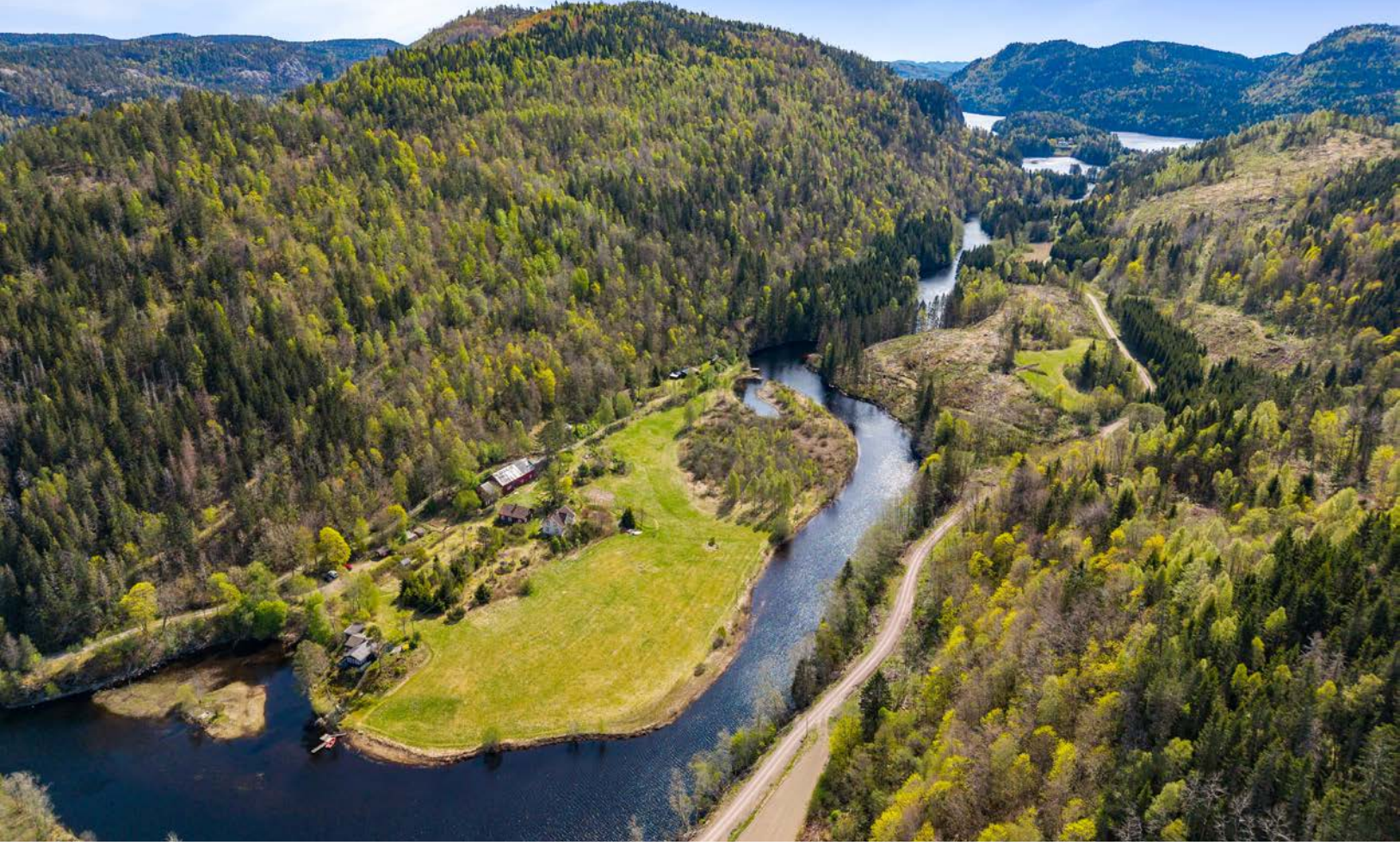


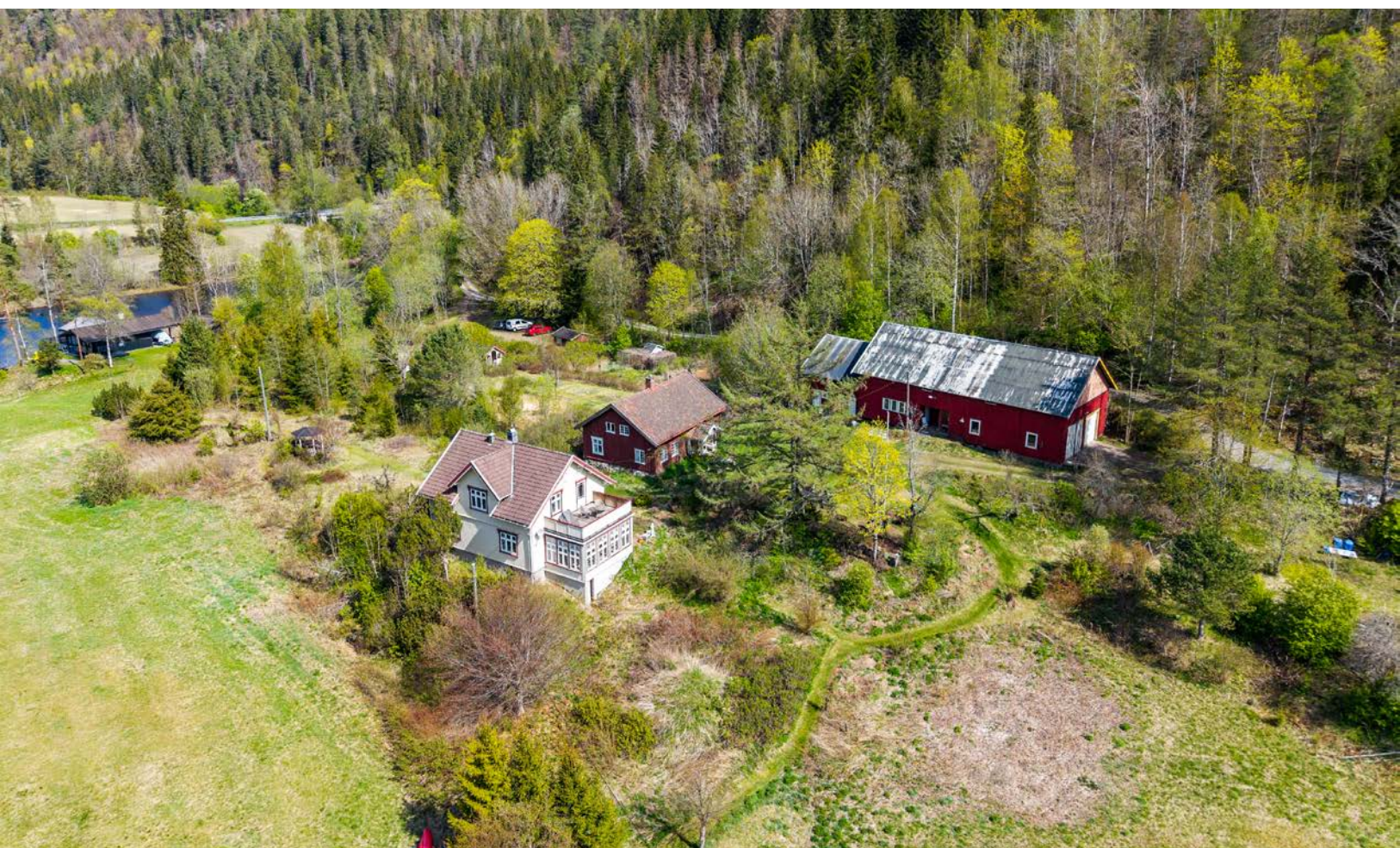




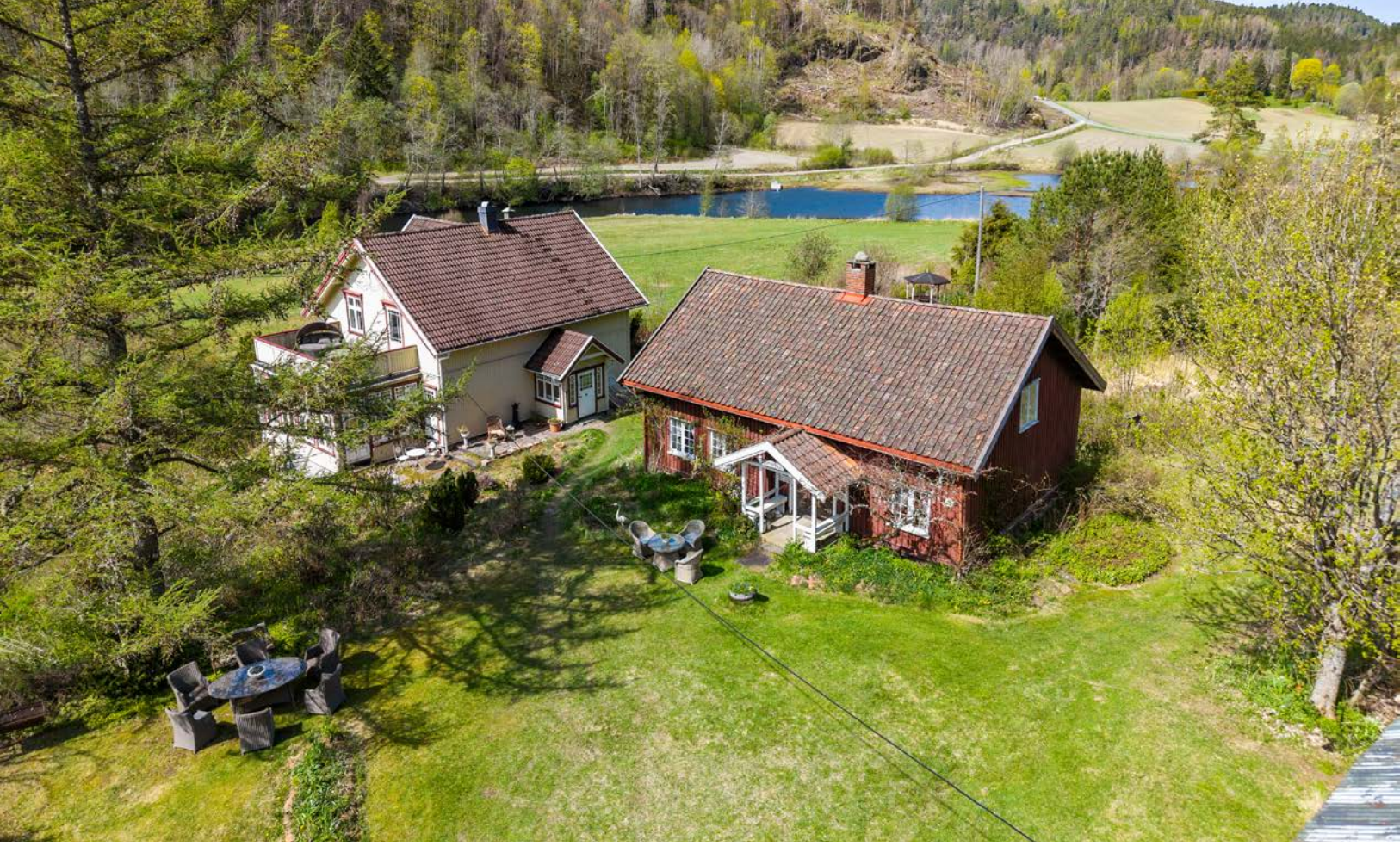


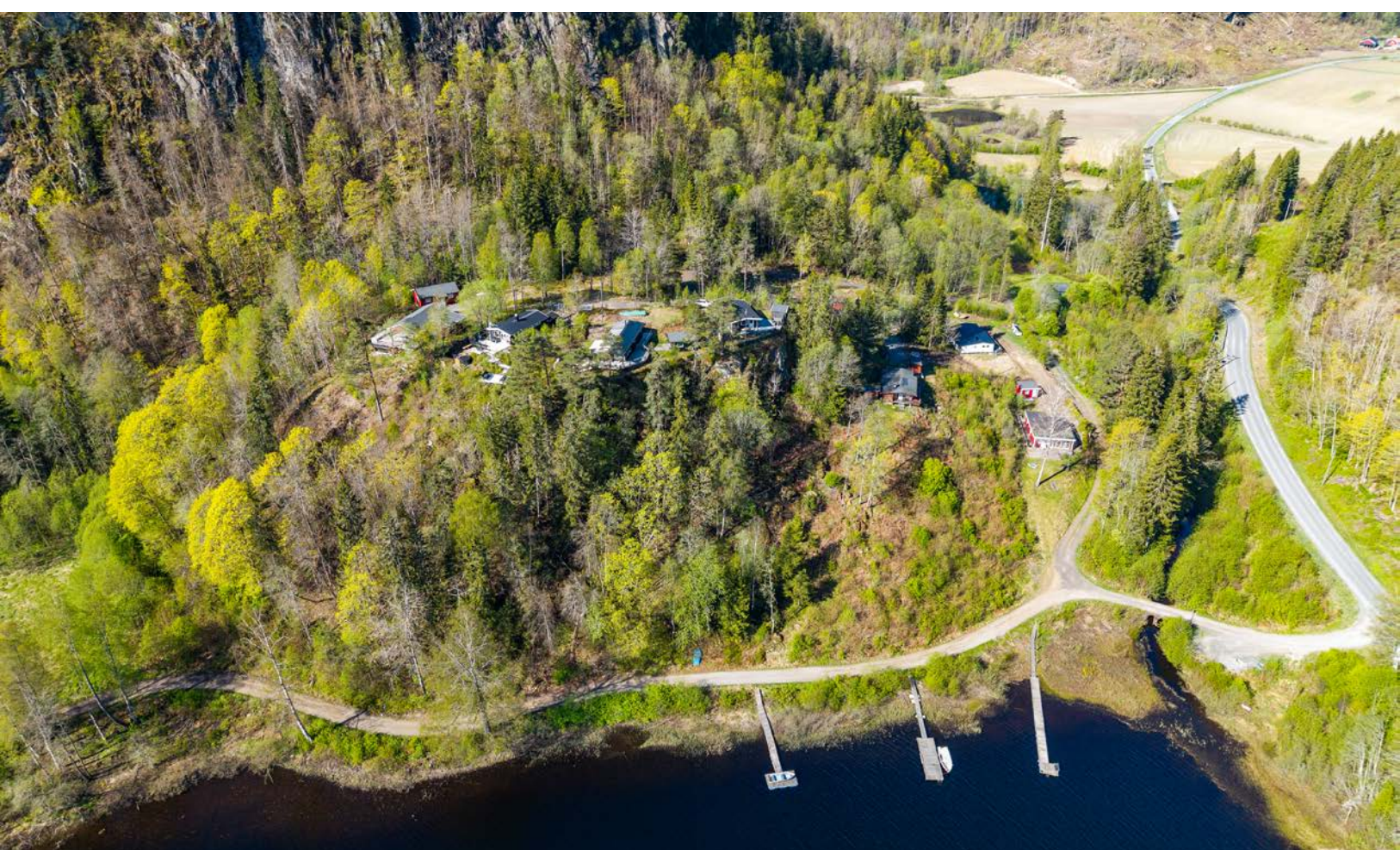




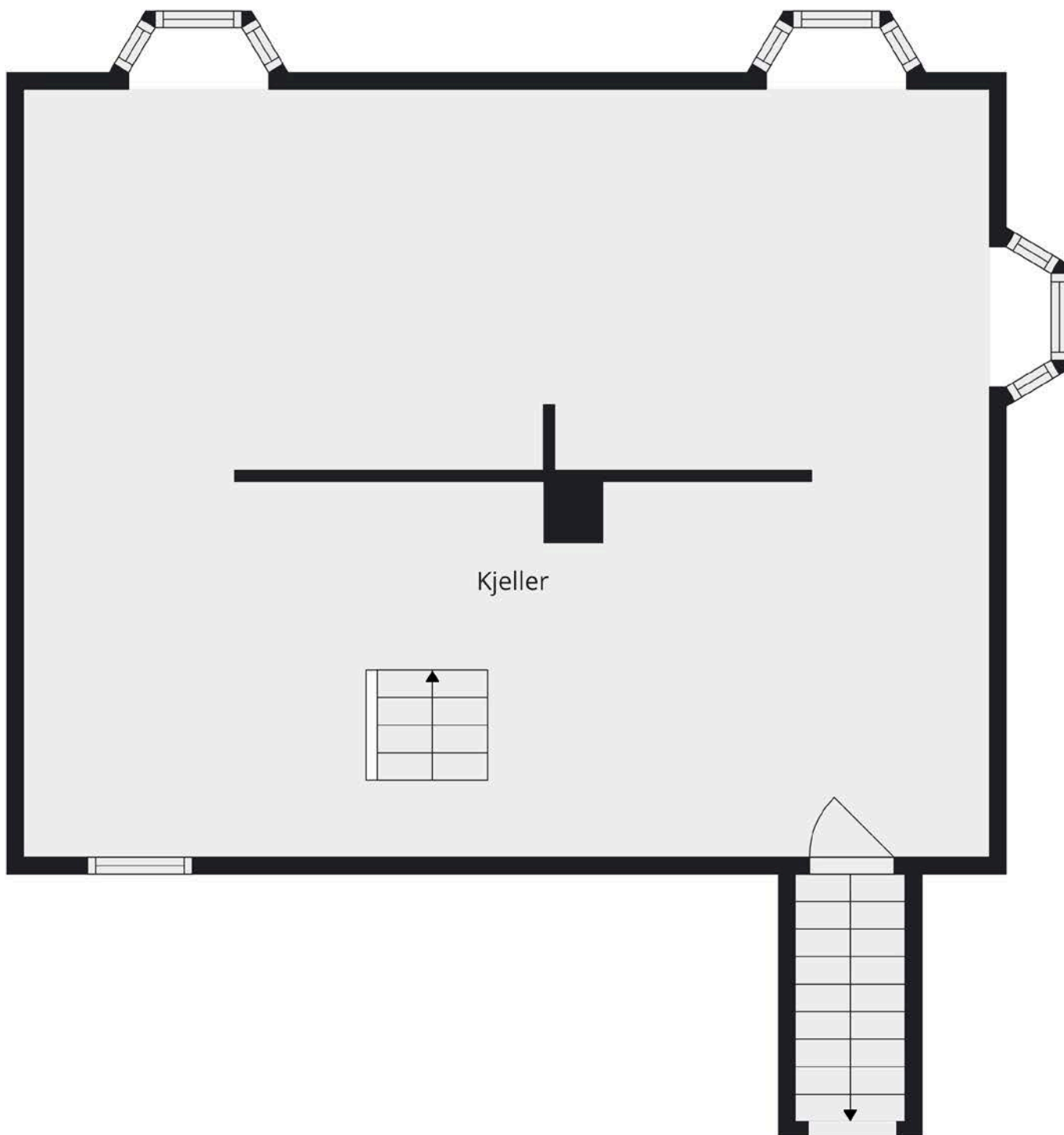


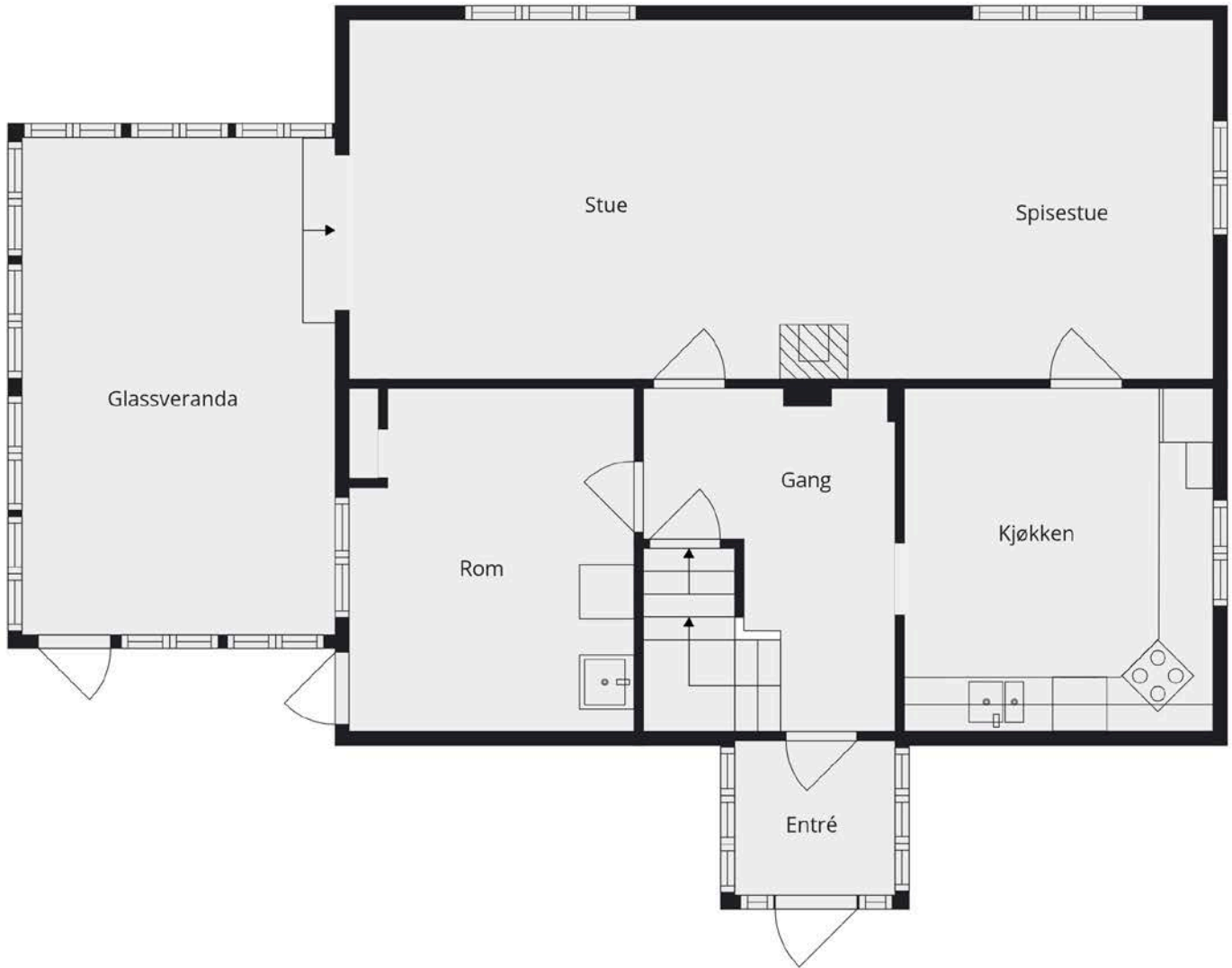




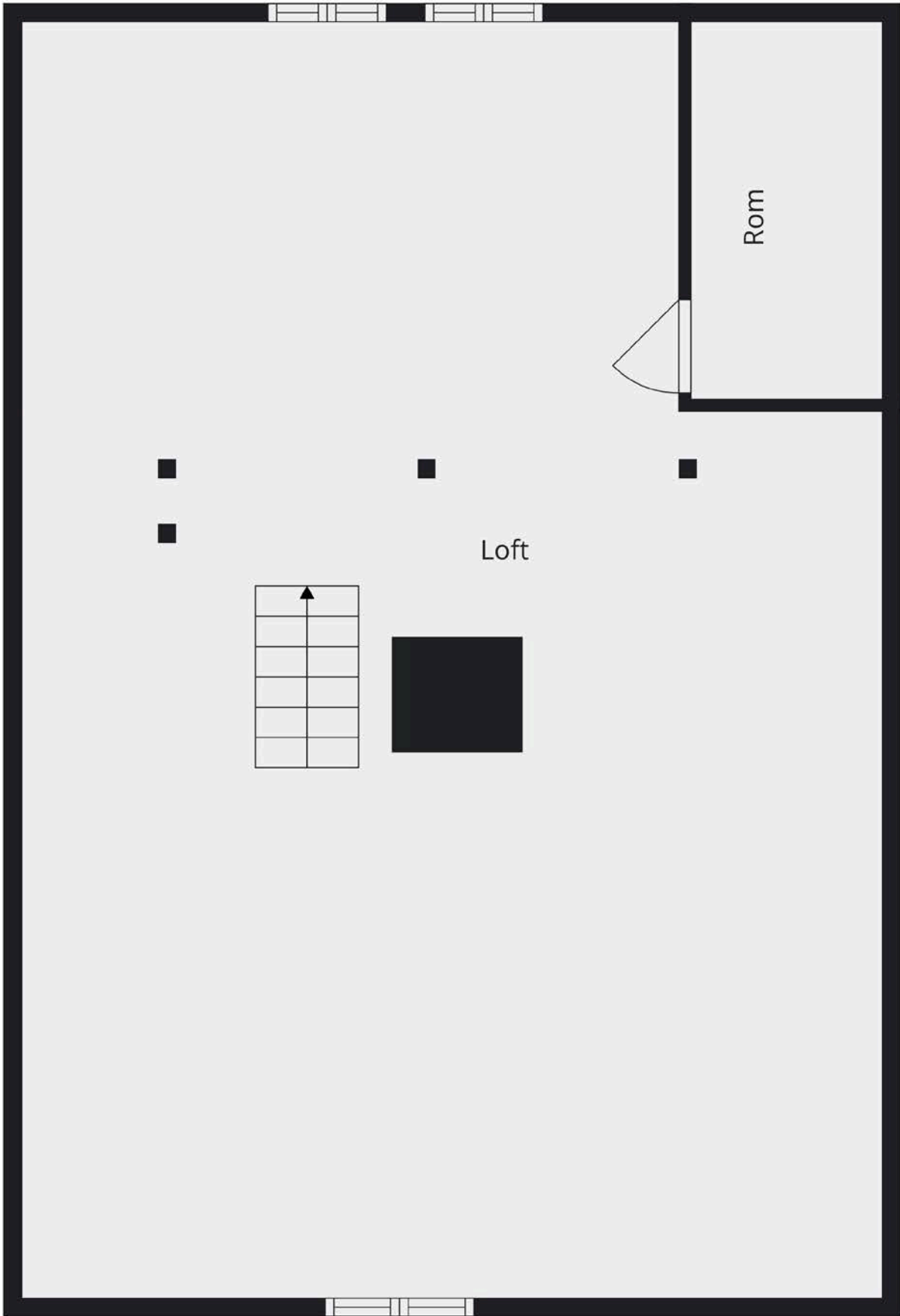


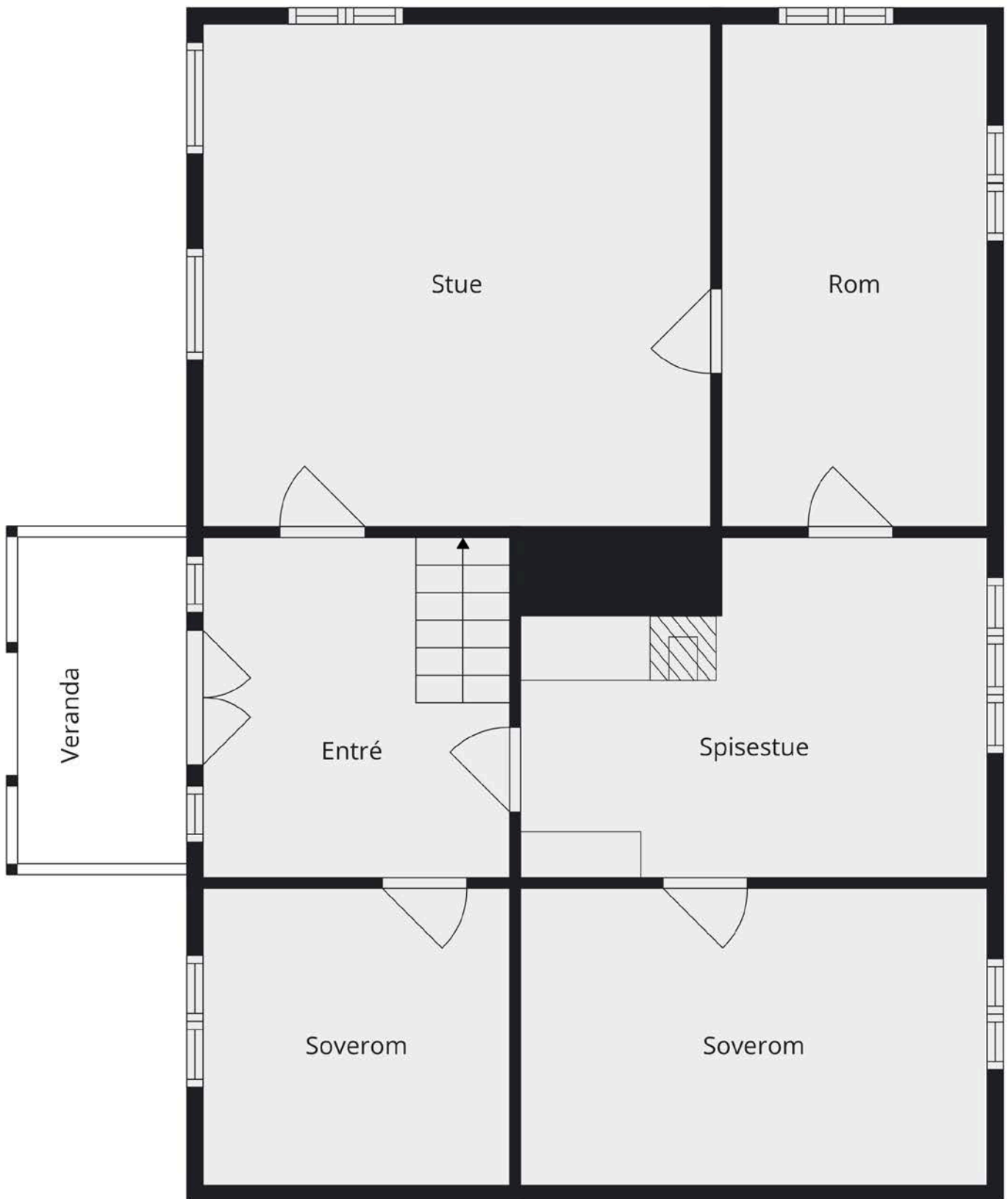




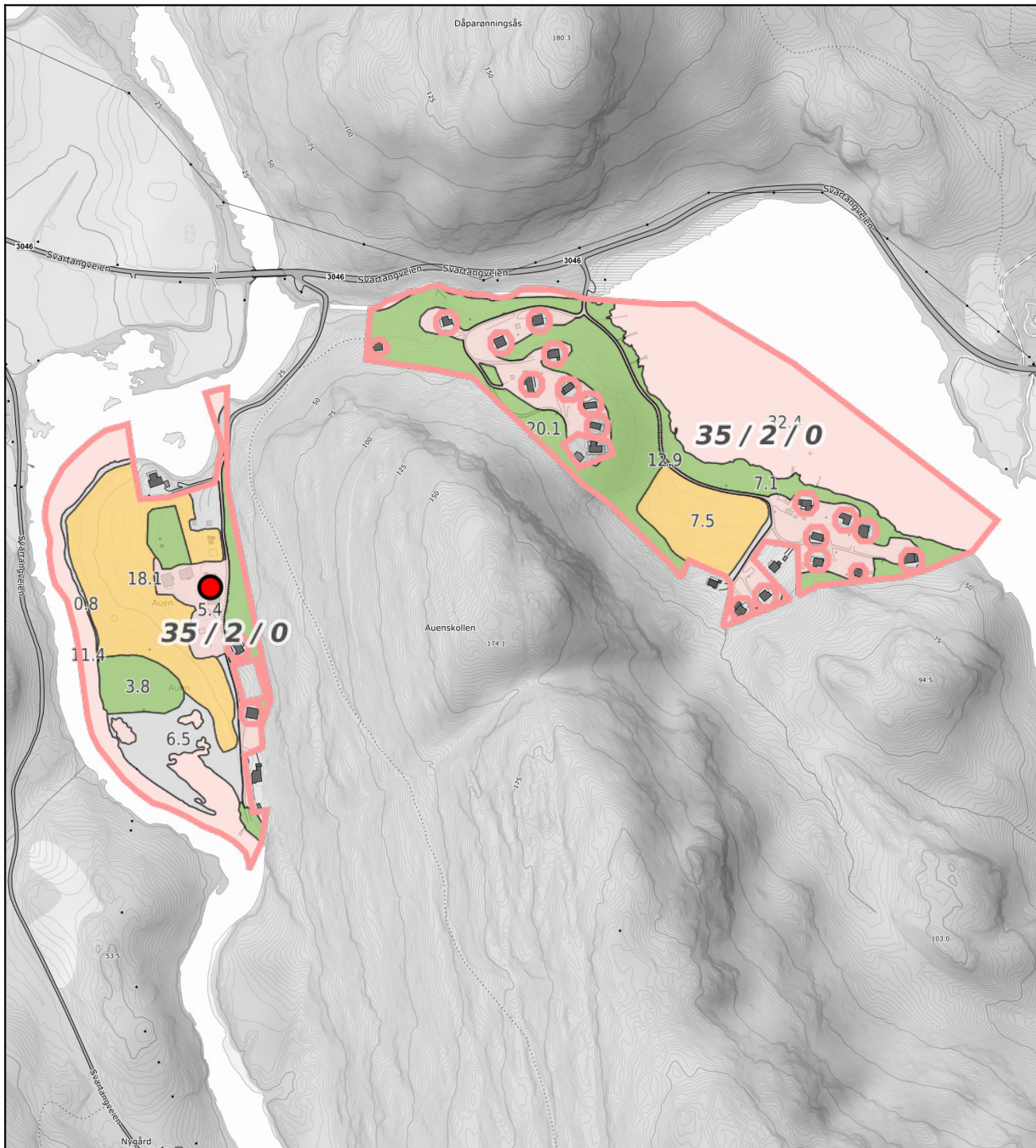








Vedlegg



0 50 100 150m

Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 13.05.2026 19:18

Eiendomsdata verifisert: 13.05.2026 19:17

GÅRDSKART 4010-35/2/0

Tilknyttede grunneiendommer:

35/2/0



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog *
	Annet markslag
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke kartlagt
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

25.6	
0.0	
0.0	25.6
37.4	37.4
9.2	
64.2	73.4
0.0	0.0
136.4	136.4

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for

eiendommen man har søkt på. I tillegg vises

bakgrunnskart for gjenkjenning.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt

Verditakst for landbrukseiendom

📍 Svartangveien 211, 3748 SILJAN

📄 SILJAN kommune

gnr/bnr 35/2

Markedsverdi

6 500 000



Befaringsdato: 14.01.2026

Rapportdato: 19.02.2026

Oppdragsnr.: 18911-1245

Referansenummer: HB1870

Autorisert foretak: IL Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Joar Lofthus

Vår ref:



Gyldig rapport
19.02.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

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

IL Takst AS

IL Takst AS ble stiftet i 2005, og har i dag sju takstmenn, en takstfullmektig og takst assistent/sekretær.

Alle bedriftens takstmenn har lang erfaring fra bransjen og er medlemmer av Norsk Takst som er landets største og eldste organisasjon for takstforetak og takstmenn. Vårt hovedkontor ligger på Notodden, i tillegg har vi avdelingskontor i Kongsberg, Hokksund, Rauland og Hjartdal. IL Takst AS er medlem i Takstnett.

Takstnett er Norges største samarbeidsforum for takstmenn, og består utelukkende av anerkjente og profesjonelle takstforetak. Takstnett sine medlemmer har flere kontorer som totalt disponerer over 100 profesjonelle takstmenn fordelt over store deler av landet. Vi er alltid klare for nye utfordringer. Gjennom dette opplegget sikres våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende tidsfrister. Mer informasjon om Takstnett finner du på Takstnett.no



Rapportansvarlig

Joar Lofthus
Uavhengig Takstingeniør
lofthus@iltakst.no
950 24 822

Medansvarlig

Glenn Espen Rognlien
Uavhengig Takstingeniør
glenn@nordtaksering.no
452 51 055



Sammendrag

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen Auen Urtegård har en svært vakker beliggenhet i sør-Siljan i Siljan kommune. Gården ligger skjernet til i skogsterreng, tunet ligger ca 30 m.o.h.

Området bærer preg av vakker natur med kupert skogsterreng, kulturlandskap og nærliggende landbruks- og skogsområder. Det er rikelig med tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Auen Urtegård har tidligere vært en økologisk besøksgård i Siljan, kjent for produksjon og foredling av urteprodukter, honning og ulike plantebaserte varer. Gården har vært drevet som besøksgård siden 1990 og var da Debio-godkjent. Den hadde et bredt utvalg av krydder- og medisinerplanter og tilbydde i tillegg enkel overnatting, kano-utleie, kurs og omvisninger. Gården har kulturhistorisk verdi med bygninger datert tilbake til 1700-tallet og gamle huset ble tildelt kvalitetsmerket Olavsrosa for sitt arbeid med kulturarv. Auen Urtegård var også partner i Gea Norvegica UNESCO Global Geopark og regnes som et etablert og profilert besøksmål i området og det er potensiale til å vidreutvikle dette konseptet.

Avstand til kommunesenteret i Siljan er ca 11,5 km. Avstand til Skien er ca 25 km. Eiendommen har felles privat vei forbi tunet med privat innkjøringsvei.

Eiendommen er en mindre landbrukseiendom fordelt på to hovedteiger. På befaringstidspunkt er det ingen aktiv gårdsproduksjon på eiendommen. Den aktive produksjonen på gården har gradvis blitt redusert fra år 2005 og fram til i dag. Salg av villflorastauder til grøntanlegg har foregått fra 2019 og fram til i dag. Aktivitet som pågår per dags dato er kanoutleie (7 kanoer), gårdsbutikk og galleri, samt Nortrip (Nortrip enkel bobilparkering, det er ikke søkt om kommunal godkjenning anbefales at dette undersøkes nærmere)

Totalt areal i følge NIBIO sitt kartverk er på 137,9 daa, herav 25,7 daa jordbruksareal, 37,8 daa produktiv skog og 74,4 daa annet uproduktivt areal.

Siljan kommune er en typisk skog - og jordbrukskommune med spredt bosetting og har betydelig satsing på reiseliv, fritidsbebyggelse, jakt, fiske og næringsutvikling. Kommunen er kjent for sin rike natur og gode muligheter for friluftsliv og har i senere år fått økt tilstrømming av turister, fastboende og hytteeiere.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	25,7	5 750	147 775
Skog	37,0	1 901	70 330
Jakt og fiske			100 000
Andre verdier/rettigheter			3 605 800
Driftsbygninger			1 220 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			2 300 000
Eiendommens totale verdi			7 443 905

Kommentar

Prinsippene for å verdsette konsesjonspliktig landbrukseiendom med priskontroll er beskrevet i rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet (LMD) Under følger en kort innføring i prinsippene for verdsettingen hvor lovens formål er å tilgodese en samfunnmessig forsvarlig prisutvikling. For jord- og skog skal verdsettelsesmåten avspeile produksjonsegenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirknings-kvantum for skog. Dette defineres som en avkastningsverdi (bruksverdi). Det skal benyttes 4% kapitaliseringsrente i avkastningskalkylen for jord og skog.

For bygninger skal takstingeniør primært ta utgangspunkt i bygningenes kostnadsverdi. Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi) på en bygning svarer til antatt ny-anleggskostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. Korrigeringen (nedskrivningen) av nyanleggskostnaden bestemmes etter en konkret vurdering av vedkommende bygning. Alternativt kan takstmann bruke avkastningsverdi (leieverdi). For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi – alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfeller må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig verddivurdering.

Rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 er ikke et takstreglement for takstingeniører, men et førende regelverk for forvaltningen når de skal utføre priskontrollen. Takstingeniør er derfor ikke pålagt å følge LMD sine prinsipper, men det vil være naturlig for takstingeniør å kontrollere at egne beregninger ligger innenfor LMD sine prinsipper. Takstingeniør skal finne en pris som en kjøper vil betale og forvaltningen godkjenne i motsetning til forvaltningen som kun skal kontrollere om prisen er samfunnmessig forsvarlig. I dag er avgjørelse om å godkjenne pris og innvilge konsesjon delegert til kommunene med Statsforvalter som klageorgan. For takstingeniør gir dette noen utfordringer da kommunene håndterer regelverket ulikt. Takstingeniør må derfor tilegne seg kompetanse om lokale prisnivåer.

Arealmålinger

For arealmåling av bygninger på landbrukseiendommer benyttes hovedsakelig bruttoareal (BTA) og bruksareal (BRA), men andre arealbenevnelser kan brukes der det er hensiktsmessig.

Landbrukseiendommer har ofte en omfattende og kompleks bygningsmasse, noe som krever en større grad av skjønn ved både arealmåling og verdsetting. Målingene kan derfor avvike fra avhendingslovens krav om arealsvikt (avvik større enn 2 % og minst 1 m²), på grunn av størrelse, skjevheter eller lignende forhold. Slike avvik vil normalt ikke ha betydning for eiendommens verdi.

Mandat

På oppdrag fra Anne Kristine Sannes Gundersen har Nord Taksering AS og IL Takst AS ved Glenn Rognlien og Joar Lofthus fått anmodning om å utføre takseringsoppdrag i henhold til konsesjonsloven over landbrukseiendommen.

Eiendommen har adresse Svartangveien 211, 3748 Siljan med bruksnavn Auen Urtegård.

Eiendommen har Gnr 35/Bnr 2 og ligger i Siljan kommune.

Eiendommen skal verdsettes i forbindelse med salg og mandat er å fastsette eiendommens markedsverdi.

Hvilke prinsipper som skal legges til grunn for verdsettingen, avgjøres av eiendommens samlede størrelse, fordeling av arealer og om den er bebygd jfr. Konsesjonsloven § 4. Det presiseres at landbrukstaksten ikke har noen vurdering av bygningenes tekniske tilstand selv om enkelte ting er nevnt. Denne landbrukstaksten tilfredsstiller ikke kravene til dagens Avhendingslov ved salg, vedrørende arealer og byggeteknisk tilstand. For å vurdere den byggetekniske tilstanden og arealer på bygningsmassen må det innhentes Tilstandsrapport etter NS 3600. Takstmannen presiserer at det er Siljan kommune evt. Statsforvalteren i Telemark etter klage som innvilger konsesjon.

Det ble avholdt befaring på stedet 14.01.2026 og tilstede på befaring var Anne Kristine Sannes Gundersen som viste rundt, ga muntlige og skriftlige opplysninger om eiendommen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
14.1.2026			Joar Lofthus Glenn Rognlien Anne Kristine Sannes Gundersen
			Takstingeniør Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata



Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4010 SILJAN	35	2	0	137898,1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Svartangveien 211

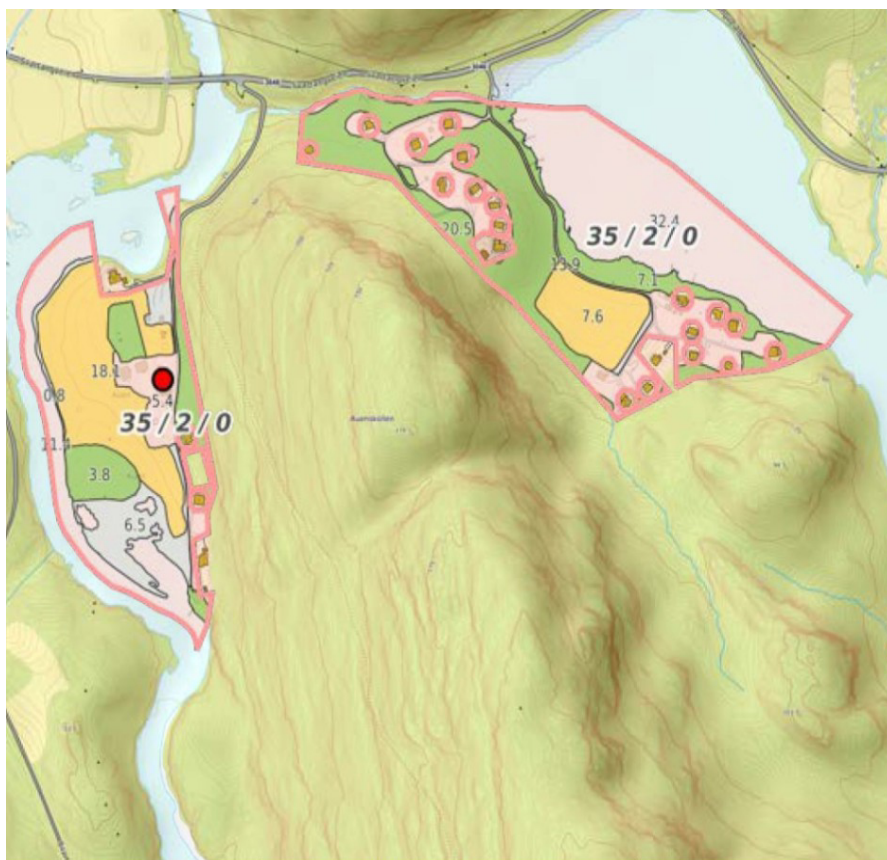
Hjemmelshaver

Gundersen Anne Kristine Sannes

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Landkreditt Forsikring.				
Kommentar				

Arealgrunnlag



<p>0 50 100 150m</p> <p>Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift</p> <p>Utskriftsdato: 13.01.2026 09:27</p> <p>Eiendomsdata verifisert: 13.01.2026 09:26</p> <p>GÅRDSKART 4010-35/2/0</p> <p>Tilknyttede grunneiendommer: 35/2/0</p>	<p>Markslag (ARS) 7 klasser</p> <p>TEGNFORKLARING</p> <table border="1"> <tr><td></td><td>Fulldyrka jord</td><td>25.7</td></tr> <tr><td></td><td>Overflatedyrka jord</td><td>0.0</td></tr> <tr><td></td><td>Innmarksbeite</td><td>0.0 25.7</td></tr> <tr><td></td><td>Produktiv skog *</td><td>37.8 37.8</td></tr> <tr><td></td><td>Annet markslag</td><td>9.2</td></tr> <tr><td></td><td>Bebyggd, samf., vann, bre</td><td>65.2 74.4</td></tr> <tr><td></td><td>Ikke kartlagt</td><td>0.0 0.0</td></tr> <tr><td>Sum</td><td></td><td>137.9 137.9</td></tr> </table> <p>* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.</p>		Fulldyrka jord	25.7		Overflatedyrka jord	0.0		Innmarksbeite	0.0 25.7		Produktiv skog *	37.8 37.8		Annet markslag	9.2		Bebyggd, samf., vann, bre	65.2 74.4		Ikke kartlagt	0.0 0.0	Sum		137.9 137.9	<p>Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.</p> <p>Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.</p> <p>Ajourføringsbehov meldes til kommunen.</p> <p> Arealressursgrenser</p> <p> Eiendomsgrenser</p> <p> Driftsenterpunkt</p>
	Fulldyrka jord	25.7																								
	Overflatedyrka jord	0.0																								
	Innmarksbeite	0.0 25.7																								
	Produktiv skog *	37.8 37.8																								
	Annet markslag	9.2																								
	Bebyggd, samf., vann, bre	65.2 74.4																								
	Ikke kartlagt	0.0 0.0																								
Sum		137.9 137.9																								



Kartutsnitt er hentet fra NIBIO sitt kartverk pr 13.01.202 Totalt areal i følge NIBIO sitt kartverk er daa, herav daa jordbruksareal, daa produktiv skog og daa annet uproduktivt areal. Merk: Arealer på landbrukseiendommer er ikke juridisk eksakt størrelse. Etter befaringstidspunktet er det opplyst at det er godkjent fradeling av en festetomt fra eiendommen. Fradelingen kan medføre endringer i eiendommens totale areal/arealdisponering. Det anbefales å innhente/foreta nærmere avklaringer knyttet til fradelingen.

Juridisk status

Arealstatus

Eiendommen må ligge i LNF/LNFR eller være regulert til jordbruk/landbruk for at jordlova skal gjelde, dvs at eiendommen skal være en landbrukseiendom.

Eiendommen Auen Urtegård ligger - ifølge kart på hjemmesidene i Siljan kommune - i dagens arealdel i kommuneplan i LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Det er angitt flere hensynssoner.

Bebyggelse

Eiendommen har flere bygninger slik at eiendommen er bebygd etter konsesjonslovens bestemmelser og definisjoner i rundskriv.

På eiendommen kan det være registrert bygninger eller brygger som ikke har byggegodkjenning. Det anbefales videre undersøkelser tilknyttet dette.

Odelsloven

Nei, det er ikke odel på eiendommen.

Ifølge arealklassifisering på Nibio pr. 13.02.2026 oppfyller ikke eiendommen dagens arealkrav i Odelslovens jfr. § 2 da den har mindre enn 35 daa full/overflate dyrket jord og mindre enn 500 daa produktiv skog- se tabell.

Konsesjonsloven

Eiendommen er konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og er samlet er større enn 100 daa- se tabell. Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen -hvor eiendommen ligger- om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen. Ved et fritt salg vil det ikke være priskontroll jf. Konsesjonslovens §§ 9 og 9 a.

Boplikt

En kjøper kan pålegges boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg dvs utenfor definert familie.

Reglene om boplikt ligger i konsesjonslovens §§ 5, 6 og 11. Den lovpålagte boplikten krever også at eiendommen har eller har hatt helårs bosetning dvs at det er et brukbart hus. Lovpålagt boplikt inntreffer når også når kjøper kan overta konsesjonsfritt pga. slektskap § 5.

Jord og skoglov

Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjenning av kommunen eller Statsforvalter. Drive-plikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite og gjelder fra første dekar. Eiendommen er også omfattet av skogloven med forskrifter.

Heftelser og rettigheter

Jordleie

Det opplyses ved befaring at det ikke foreligger noen gjeldene leiekontrakter på jordbruksarealene ved befaring.

Kommentar til grunnboksbladet

Ubekreftet Grunnbok for Gnr 35 /Bnr 2 i Siljan kommune er sjekket via Ambita.
Utskrift følger vedlagt.

Det er registrert tinglyste heftelser/servitutter på eiendommens grunnboksblad. En kjøper/ långiver må på eget initiativ sørge for å gjøre seg kjent med innholdet i grunnbøkene og samtlige tinglyste heftelser. Heftelser og servitutter er ikke innhentet eller sjekket.

Generelt om eiendommen

Ras og skred

Ja Nei

AktsomSnø

Norges vassdrags- og energidirektorat



 Utløpsområde for snøskred

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred i NVE sitt aktsomhetskart.

Kulturminner

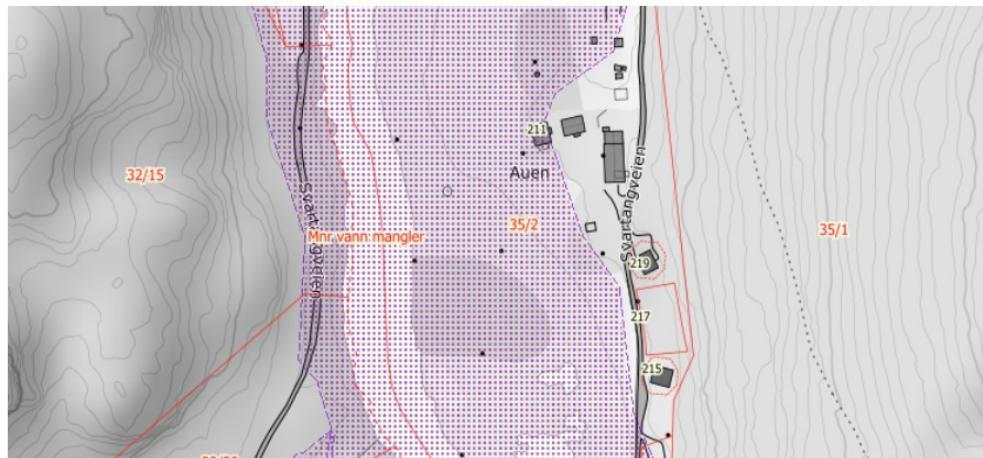
Ja Nei

Flom

Ja Nei

Flom aktsomhetsområder

Norges vassdrags- og energidirektorat



 Flom aktsomhetsområder

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom i NVE sitt aktsomhetskart.

Kvikkleire

Ja Nei

Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



 Kvikkleireskred Aktsomhet

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire i aktsomhetskart til NVE.

Rødliste arter og nasjonalarter

Ja Nei

Det er registrert i kartverket til Miljø direktoratet rødlistet arter og kritiske på eiendommen.

Andre forhold

Ja Nei

Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

Radon:

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radon risiko i aktsomhetskartet til NGU.

Vann og avløp

Ja Nei

Vann:

Eiendommen har privat vannforsyning fra borehull som opplyses å være etablert rundt 1990. Det er lagt inn vann i hovedhus, gamlehuset og til produksjonsrom i driftsbygning.

Avløp:

Eiendommen har privat avløpsanlegg, opplyst å være fra 1990 med spredegrøft. Det er kun hovedbolig som er tilknyttet avløpsanlegget.

Adkomstvei

Ja Nei

Eiendommen har adkomst fra Svartangveien, som er offentlig vei, med videre tilkomst via en ankomstvei inn til gården. Ankomstveien er opplyst å være felles privat vei.

Det må påregnes fellesutgifter knyttet til vinter- og sommervedlikehold av veien.

I nærområdet ligger det flere hytter med tinglyst/opparbeidet veirett over tilkomstveien.

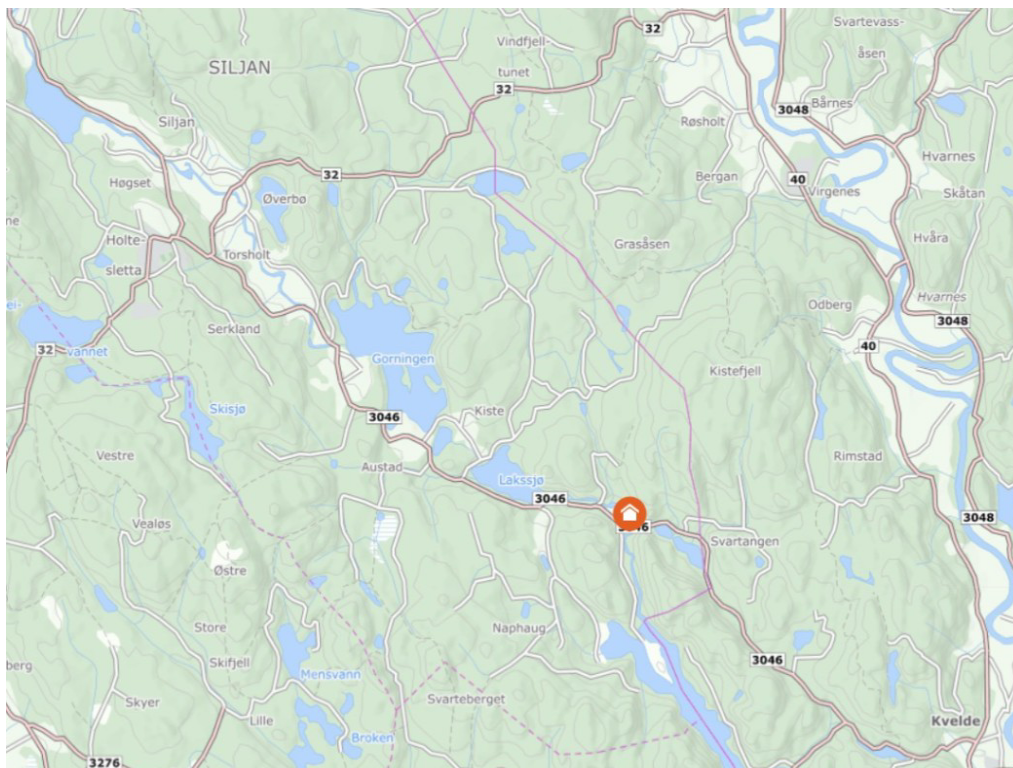
Det er etablert vegvisningsskilt til Auen Urtegård, og eiendommen har stor parkeringsplass på egen grunn.

Andre veier

Ja Nei

Det opplyses at fra tidsrommet 2014 til 2024 er det utført en del vedlikehold som grøfterensk, nye stikkrenner (dimensjon 200 mm) og oppgrusing.

Eiendommens beliggenhet



Eiendommen Auen Urtegård har en svært vakker og skjermet beliggenhet i sør i Siljan kommune. Gården ligger tilbaketrukket i skogsterreng, med tunområdet plassert på ca. 30 moh., og omgivelsene preges av kupert skogsterreng, innslag av kulturlandskap samt nærliggende landbruks- og skogområder. Området byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, med naturpreg som gir eiendommen et rolig og privat preg.

Avstand til kommunesenteret i Siljan er ca. 11,5 km, og avstand til Skien er ca. 25 km. Adkomst skjer via felles privat vei forbi tunet, med privat innkjøringsvei inn til eiendommen. Eiendommen er en mindre landbrukseiendom fordelt på to hovedteiger.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

	Beløp (Kr)
Årlige festeavgifter, erstatninger o.l.	3 105 800
Andre verdier	500 000
Sum andre verdier/rettigheter	3 605 800

Årlige festeavgifter

Eiendommen har en reguleringsplan for Auen Hyttefelt med vedtaksdato 22.07.1969, en eldre reguleringsplan uten bestemmelser. Se vedlegg, dispensasjonsplan for Auen Gård.

Det er oppført flere hytter tilknyttet eiendommen med festeinntekter. Det er også noen solgte hyttetomter.

Pr 14.01.2026 opplyses det å være festeinntekter fra 23 hyttetomter, de totale festeinntektene tilknyttet festetomter er ca kr 124 232,-

Det er brukt kapitaliseringsrentefot på 4 %.

Det tas forbehold om at festekontraktene ikke er gjennomgått av takstmann, og at alle opplysningene knyttet til festeforholdene i denne rapporten i hovedsak bygger på informasjon mottatt fra selger/omviser. Det anbefales å gjennomgå gjenværende festekontrakter og kontrollere årlig festeinntekt. Det opplyses videre at to av festekontraktene ikke er tinglyst. På dette grunnlaget er opplysningene ikke verifisert gjennom tinglyste dokumenter eller fullstendig kontraktsgrunnlag, og de er derfor ikke lagt til grunn utover det som fremgår av rapporten. Det anbefales at det gjennomføres ytterligere undersøkelser, herunder innhenting og gjennomgang av samtlige festekontrakter, avklaring av eventuelle vilkår, varighet, regulering av festeavgift, overførings-/innløsningsrettigheter samt kontroll mot grunnboksutskrift/tinglysing.

Andre inntekter

I forbindelse med Auen Hyttefelt og gården er det oppført flere brygger på eiendommen som generer årlige inntekter. Det er også kano-utleie og salg av fiskekort.

Gjennomsnittlig årlig inntekt har de siste årene vært ca. kr 25 000,- for kanoutleie og ca. 2000,- kr for fiskekort. I 2025 utgjorde inntektene for brygger ca. 27 500,-

Andre inntekter er stipulert til netto kr 35 000,- pr år. Det er brukt kapitaliseringsrentefot på 7 %.

Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	25,7 daa	
Overflatedyrket jord		
Innmarksbeite		25,7 daa
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet	27,8 daa	
Skog av middels bonitet	9,1 daa	
Skog av lav bonitet	0,1 daa	37,0 daa
Uproduktiv skog	0,3 daa	
Myr		
Åpen jorddekt fastmark	8,9 daa	
Åpen grunnlendt fastmark		9,2 daa
Bebygd, vann, bre	66,0 daa	
Ikke klassifisert		66,0 daa
Sum		137,9 daa

Opplysningkilder, beskrivelse

Takstingeniør må presisere at det ligger utenfor dette oppdraget å gjøre mer nøyaktige målinger enn det NIBIO kan gjøre mht. eiendommens størrelse og arealklassifisering.

Markslag og arealer er innhentet fra Gårdskart-(NIBIO) DATO 13.01.20226.

Merk: Arealer på landbrukseiendommer er ikke juridisk eksakt størrelse.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Fulldyrket jord	25,7	Nei		230	5 911
Overflatedyrket jord		Nei			
Innmarksbeite		Nei			
Sum jordbruksareal	25,7				5 911
				Verdi	147 775

Opplysningkilder, beskrivelse

Jordbruksarealet blir nå hovedsakelig brukt til grovfôr-produksjon og beite. Deler av arealene blir også og har vært brukt til utstrakt urte-produksjon. Hovedtyngden av det fulldyrkede arealet ligger i all hovedsak på nedsiden av gårdstunet mot elva, det er et areal på ca 7,6 daa som ligger tilknyttet hyttefeltet ved Svartangen.

Jordmonnet består i følge opplysning i all hovedsak av sandholdig silt (gammel havbunn). Lett og fin jord og egner seg godt til urte-dyrking.

Eiendommen har vært drevet som en økologisk (Debio-godkjent) godkjent gård fra 1992 frem til 2023. Arealene kan i all hovedsak drives med traktor og redskap.

I følge NIBIO sitt kartverk utgjør det fulldyrkede arealet 25,7 daa.

Verdien tilknyttet det fulldyrkede arealet settes skjønsmessig til kr 5 750,- pr daa.

Det opplyses av eier at det skal medfølge beiterett/havnerett i Auenkollen og Tangane (Treschows skoger). Rettigheten er pr. rapportdato ikke dokumentert med tinglyste opplysninger, avtalegrunnlag eller annen verifiserbar dokumentasjon fremlagt for takstmann. Opplysningen er derfor ikke lagt til grunn som en verdipåvirkende faktor i denne verdsettelsen. Det anbefales at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare rettighetens eksistens, omfang, varighet og eventuelle vilkår, herunder kontroll mot grunnboksutskrift/tinglysing, servitutter,

avtaler og relevante rettighetsdokumenter.

Definisjon Fulldyrka

Areal som er dyrka til vanlig pløyedybde, også som kan nyttes til åkervekster eller til eng som kan fornyes ved pløying. Vanlig plogdybde er ca. 20-30 cm .

Definisjon Overflatedyrka

Jordbruksareal som for det meste er rydda og jevna i overflata, slik at maskinell høsting er mulig, men for eksempel ikke pløying

Definisjon innmarksbeite

Jordbruksareal som kan benyttes som beite, men som ikke kan høstes maskinelt. Minst 50% av arealet skal være dekket av grasarter og beitetålende urter

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog uten plan

Uproduktiv skog og utmark	0,0	Verdi pr. daa	0	Sum verdi	Kr. 0
	Gårdskart/NIBIO (Daa)	Kr/Daa	Verdi (kr)		
Skog av svært høy bonitet					
Skog av høy bonitet	27,0	2 000	54 000		
Skog av middels bonitet	9,0	1 670	15 030		
Skog av lav bonitet	1,0	1 300	1 300		
Sum	37,0		70 330	Total produktiv skogverdi:	Kr. 70 330
Innestående skogfondkonto	0,0			Totalverdi skog og utmark:	Kr. 70 330

Opplysningskilder, beskrivelse

Verdifastsettelsen på skog er satt på bakgrunn av en generell kunnskap, gjennomgang av kartgrunnlag og intervju med eier.

Den produktive skogen ligger fordelt på de to hovedteigene.

Det foreligger ingen Skogbruksplan på eiendommen.

For å få levert tømmer må det være en Skogbruksplan/Miljøplan over eiendommen.

Takstingeniørene har gjort en skjønnsmessig vurdering da det ikke foreligger skogdata.

Aktivitet i skogen:

Det opplyses å være hogd noe av skogen for ca 25 år siden.

Det er ikke utført planting etter dette.

Definisjon produktiv skog

Produktiv skog er skog som produserer mer enn 100 liter (0.1 m³) trevirke pr. dekar og år dvs. at boniteten H6 er inkludert.

Skogkultur:

Det opplyses å ikke ha vært utført skogkultur eller planting på eiendommen.

Det anses å være et generelt behov for ungskogpleie etc.

Det foreligger på befaringstidspunkt ingen skogbruksplan, takstmann har gjort en egen vurdering tilknyttet skogs verdier.

Produktivt areal i følge Nibio sitt kart: 37,8 daa

Beregnet nyttbar produksjonsevne: 16 m³

Stående volum for 2025 er ikke kjent.

Hogstklassefordeling:

Hogstklassefordeling for 2025 er ikke kjent, men ut fra egne observasjoner vurderes det i all hovedsak å være eldre skog.

Bonitetsfordeling:

Hovedtyngden av stående skog ligger i høyere og lavere boniteter.

Treslag fordeling:

Hovedtyngden av stående skog er gran med innslag av lauv og furu.

Driftsforhold:

Driftsforholdene vurderes å være krevende.
Hovedtyngden av skogen står i bratt og ulendt terreng med vanskelig tilkomst.
Det må påregnes å bygge drifteveier.

Ut fra sammenlignbare forhold vurderes avvirkningskostnad til entreprenør å være på ca kr 250,- til kr 350,- pr m³.
I tillegg kommer kostnad til ungsogpleie, redskap, adm, utstyr, måleutgifter, veier mm.
Rotnetto i sluttavvirking er beregnet til kr 182,- pr m³ basert på langsiktige tømmerpriser.

Det er i verddivurderingen lagt til grunn en beregnet produksjonsevne: m³ med fratrekke på 20 % topp avfall, myr kantsomer og andel nøkkelbiotoper.
Som følge av relativ høy aktivitet i skogen så må påventes en del år ventetid før jevn hogst kan utføres.

Skogsverdien er satt til 70 300,-

Skogfond:

Takstmann gjør oppmerksom på at Skogfond er en konto som har løpende bevegelser og saldo kan derfor variere.
Skogfond med saldo pr 01.01.2025 kr 1 592,-.

Det er benyttet en kapitaliseringsrente på 4 % jf rundskriv fra LMD.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 5 000	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 100 000
------------------------------	-----------	-------------------------------	-------------

Opplysningkilder, beskrivelse

Eiendommen er ikke medlem av noen jaktlag i området.
Eiendommen har rettigheter tilknyttet småviltjakt og fiske på egne arealer.
Det er fine utmarksområder.

Utmarksverdien på eiendommen settes til kr 5 000,- pr år.
Det er brukt kapitaliseringsrentefot på 5 %.

Bygninger på eiendommen

Våningshus



Anvendelse

Byggeår

1937

Kommentar

Ca. byggeår

Standard

Gjennomgående normal standard

Vedlikehold

Gjennomgående normal vedlikeholdt

Bygningsstruktur

Våningshuset er oppført i ca. 1937 samt tilbygget med stue og vindfang, siste gang i 2001. Grunnmur er oppført med plass støpt betongmur og betongdekke. Bygget er oppført med stående plank fra byggeår, etterisolert og byttet kledning i perioden 2001-2005. Nye trevinduer med isolerglass samt ytterdører i perioden 2001-2005.. Plassbygget takkonstruksjonen med sperrer som er tekket med eldre dobbel krummet takstein.

Innvendige forhold

De innvendige forhold består av.

Kjeller:

Grovkjeller tilkomst via bratt kjellertrapp samt utvendig kjeller nedgang.

1.etasje:

Gulv: Furugulv og fliser. Det er varmekabler i det flislagte gulvet i glassverandaen.

Vegger: Tapetserte og malte overflater samt trepanel .

Himling: Malte plater og trepanel

Malt furu trapp

2.etasje

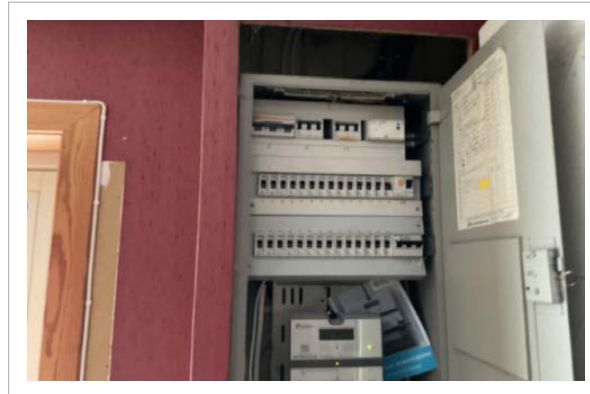
Gulv: Furugulv

Vegger: Tapetserte og malte overflater

Himling: Malte plater og tak-ess



Avløp i kjeller



Sikringskap



Trykktank

Tekniske installasjoner

Det er plassert en varmtvannsbereder på 200 liter i kjeller fra 2014.

Ny trykktank i kjeller fra 2020 samt ny sikrings bryter i 2023.
Vann fra brønn og avløp til septik.
Trykkvannsrør bestående av eldre kobber-rør.
Eldre avløpsrør av PVC

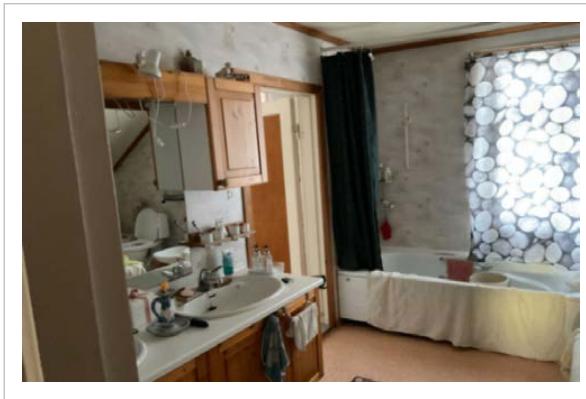
Luft-luft varmpumpe av eldre dato.

Boligens elektriske anlegg er opplyst å være fra ca. 1996 samt det er utført enkelte nyere installasjoner i ettertid.
Sikringskap er plassert i gang i 2.etasje og består av automatsikringer.
Boligens ledningsnett med brytere/kontakter/stikk er hovedsakelig åpent anlegg.

Teglsteinspipe fra byggeår,
Peis i stue samt vedovn på kjøkken.

Kjøkken

Kjøkken er opplyst å være fra 1992.
Plassbygget furuunnredning i profilert utførelse.
Furu benkeplate samt flislagt rundt komfyr.
Flislagt mellom benke-overskap på en vegg.
Nedfelt enkel stålkum samt et grep blandebatteri
Integrert oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og avsatt plass til kjøleskap.
Kjøkkenventilator med utløp på yttervegg.



Våtrom

Bad er opplyst å være fra 1990
Overflater består av:
Gulv: Belegg
Vegger: Våtromstapet.
Himling: Tak-ess
Installasjoner: Dusjbadekar, dobbel servantinnredning, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Ventil på yttervegg

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	63			63	
Etasje	98			98	
Etasje 2	70			70	19

SUM	231			19
SUM BRA	231			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod		
Etasje	Vindfang, gang, kjøkken, stue, stue 2, soverom		
Etasje 2	Allrom, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Deler av areal i 2.etasje bortfaller grunnet retningslinjer for arealmåling.

Driftsbygninger på eiendommen

Låve



Anvendelse

Byggeår

1955

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	265,0
Loft	204,0
SUM BTA	469

Standard

Gjennomgående enkel eldre standard

Vedlikehold

Noe etterslep på vedlikehold

Beskrivelse

Låve er opplyst oppført på 1950 tallet.
Bygget er oppført på natursteinsmur/natursteins pilarer.
Yttervegger av bindingsverk med låve kledning samt noe tømmermanns kledning.
Takkonstruksjon med sperrer, åser og bordet undertak med over-underligger.
Taket er tekket med stålplater.

Mot nord er del del med fjøs samt utedo.
Tilkomst til bygget er via dører, garasjeport og låvebru.

En del av 1.etasje har blitt innredet som butikklokalet, galleri/utstillingslokalet.
Delen er av nyere dato og er isolert.
I butikk er det plassbygget et tørkeskap med vann avskiller system.
Det er også en eldre kjøkkeninnredning i rommet samt en innbygget varmtvannsbereder.
Sikringssskap består av eldre porselens sikringer.



Gamlestua



Anvendelse

Byggeår	Vedlikehold/rehab. år
1700	1996

Kommentar

Tømmerkasse er opplyst å være fra 1700 tallet

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	85,0
Hems	62,0
SUM BTA	147

Standard

Gjennomgående enkel eldre standard

Vedlikehold

Bygning anses å ha et normalt vedlikehold, tatt alder i betraktning.

Beskrivelse

Bygget er opplyst oppført på 1700 tallet og restaurert i 1996.

Bygget er oppført på steinsatt grunnmur og har tømmerkasse som er utvendig kledd med stående bordkledning.

Eldre-enkel vinduer samt tredør.

Takkonstruksjon med sperrer, åser og bordet undertak med over-underligger.

Taktekking med eldre teglstein.

6 rom i 1.etasje som er innredet.

Gulv: Malte furugulv

Vegger: Malt tømmer og trepanel

Himling: Malt trepanel

Loft:

Et større uinnredet rom med åpen himling.

Det er oppført en eldre slagsteinspipe fra Moholt verk som er opplyst restaurert innvendig.

Det er opplyst at det ligger kaldtvann til bygget samt avløpsvann går til terreng.

Det elektriske anlegget er fra 19996 og har et mindre sikringssskap i 1.etasje



Tilbygg/modernisering

- 0 Oppgraderinger Denne infoen er gitt av eier: 1996: Alt nytt elektrisk, nytt sikringssskap (tilførselen er fra våningshuset fra sørøstre hjørnekasse ved inngangsdør til soverom. Herfra går kabelen nedgravd til Gamlestua) 2008: Varmepumpe 2018: Lampe spisestue (Elektro 4) 2021: Utbedring av råte i kledning enkelte steder. 2022: Renovering av taket. Brukt de gamle taksteinene om igjen.

Hytte



Anvendelse

Byggeår

2000

Kommentar

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	16,0
SUM BTA	16

Standard

Gjennomgående enkel standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Det er oppført en enkel hytte i 2000 (prefabrikkert byggesett)
Bygget er oppført på fundament på terreng.
Bygget er oppført i 30 mm maskin laft.
Det er montert enkle vinduer og dør i bygget.
Saltak som er tekket med shingel.

Innvendig er et innredet et rom samt kjøkkenkrok.
Ingen vannavløp.



Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 000 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 900 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 2 800 000
Sum Teknisk verdi - Våningshus	Kr.	2 300 000
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	Kr.	2 300 000

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelsesverdi (Kr)
Låve	2 750 000	5	4	550 000
Gamlestua	2 500 000	5	5	650 000
Hytte	100 000	5	5	20 000
<i>*Verdiløs=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10</i>			Total verdi	1 220 000

Markedsvurdering

Markedsverdi (normal salgsverdi) uttrykker den prisen som etter en samlet vurdering kan forventes oppnådd ved et åpent og fritt salg i dagens marked, gitt eiendommens beliggenhet, arealgrunnlag, standard, adkomstforhold og bruks-/utviklingsmuligheter slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet.

Eiendommen ligger skjermet og attraktivt til i sør i Siljan kommune, med tun ca. 30 moh. Omgivelsene preges av kupert skogsterreng, naturpreg og innslag av kulturlandskap, med gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Beliggenheten vurderes å ha positiv innvirkning på etterspørselen, herunder for kombinasjon av helårsbolig, og mindre landbruksdrift. Avstand til kommunesenteret i Siljan er ca. 11,5 km og til Skien ca. 25 km. Eiendommen har adkomst via felles privat vei forbi tunet med privat innkjøringsvei.

Eiendommen er en mindre landbrukseiendom fordelt på to hovedteiger. Arealgrunnlaget er oppgitt til totalt ca. 137,9 daa iht. NIBIO sitt kartverk, hvorav ca. 25,7 daa jordbruksareal, ca. 37,8 daa produktiv skog og ca. 74,4 daa annet/uproduktivt areal. Den aktive produksjonen på gården har gradvis blitt redusert fra år 2005 og fram til i dag. Salg av villflorastauder til grøntanlegg har foregått fra 2019 og fram til i dag. Aktivitet som pågår per dags dato er kanoutleie (7 kanoer), gårdsbutikk og galleri, samt Nortrip (bobilparkering).

Eiendommens samlede karakter og ressursgrunnlag vurderes likevel å være attraktivt for kjøpere som ønsker et mindre landbruksbruk med natur- og opplevelseskvaliteter.

Eiendommen har videre en dokumentert historikk som økologisk besøksgård (tidligere Debio-godkjent), og bygningsmiljøet har kulturhistoriske kvaliteter, herunder tildelt kvalitetsmerket Olavsrosa. Tidligere tilknytning som partner i Gea Norvegica UNESCO Global Geopark og status som etablert besøksmål vurderes å kunne styrke eiendommens appell og mulige tilleggsverdier, samtidig som eventuell reetablering/videreutvikling vil være avhengig av kjøpers kompetanse, investeringer og nødvendige offentlige avklaringer.

Eiendommen er konsesjonspliktig, og verdsettelsen er gjort innenfor de rammer som følger av konsesjonsregelverket. Markedsverdien er fastsatt på grunnlag av befaring, opplysninger fra eier/omviser, fremlagte dokumenter og en totalvurdering av eiendommens komponenter og markedsmessige attraktivitet.

På dette grunnlaget vurderes eiendommens markedsverdi (normal salgsverdi) på befaringstidspunktet til: Kr 6 500 000,-

Kr 6 500 000

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnboks utskrift			Gjennomgått		Ja
Skog og Landskap / Nibio			Gjennomgått		Ja
Nøkkeltall for skogverdi			Gjennomgått		Ja
Disposisjonsplan for Auen gård med hyttefelt			Gjennomgått		Ja
Risikorapport			Gjennomgått		Ja

Forutsetninger

Egne forutsetninger

Landbruksdepartementet har i forskjellige rundskriv gitt generelle retningslinjer som verdsetting av konsesjonspliktige eiendommer skal bygge på. Retningslinjene åpner for skjønn avhengig av eiendommens egenart. Eier skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesmerknader er ikke vurdert med mindre det er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt eiendommen slik god skikk tilsier. Verdivurderingen gir en samlet vurdering, men en enkel beskrivelse og en verdsetting av landbrukseiendommen (markedsverdi). Landbruksdepartementet gir i rundskrivene M-3/2002, M-1/2021 veiledende retningslinjer for verdsetting av konsesjonspliktige eiendommer. Nedre grense for kapitaliseringsrentefot ved beregning av avkastningsverdi for jord og skog skal være 4 %.

En anser avkastningsverdi (bruksverdi) som det naturlige utgangspunkt for verdsetting av landbrukseiendommer etter konsesjonsloven. En legger likevel til grunn at formålet i konsesjonsloven § 1 om å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling gir rom for å nytte også andre verdsettingsprinsipper enn den tradisjonelle avkastningsverdi, f.eks. kostnadsverdi. Ved praktisk verdsetting, vil de forskjellige verdsettingsprinsipper ha sin begrensning. Det vil derfor ofte være hensiktsmessig å dele verdsettingen av en landbrukseiendom opp i de enkelte deler eiendommen består av (jord, skog, bygninger m.m.), og så nytte den verdsettingsmåten som passer best på de enkelte eiendomsdeler.

For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi - alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfelle må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig verdivurdering. Verdien det er kommet fram til bygger på egen befaring, opplysninger under denne og fremlagt dokumentasjon.

Takstmann er ikke ansvarlig for eventuelle feil i fremlagte opplysninger. "Håndbok for drittsplanlegging" og "Driftsgranskinger for jord- og skogbruk" er støtte for beregningene. Det tas forbehold om råte, soppskader og andre skader i bygninger da bygningsbeskrivelsen bare er en generell beskrivelse.

Det tas forbehold om tilstand på el-anlegg og andre tekniske installasjoner da dette krever fagkyndig kontroll. Ønskes nærmere kontroll av byggetekniske forhold, må det foretas egen kontroll for dette med tilhørende tilstandsrapport.

Verdivurderingen er avholdt etter beste skjønn og overbevisning. Verdivurderingen er utført i henhold til gjeldende instruks. Heftelsesmerknader er ikke vurdert med mindre det er angitt.

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen og har vurdert en samlet salgspris på eiendommen. Verditaksten og beskrivelsen til takstingeniøren er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner på bygningene. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann.

Takstingeniøren har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler som han kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driftten på eiendommen er ikke vurdert.

Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. For å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstandsrapporter. VVS- og el-anlegg er ikke vurdert da det ligger utenfor takstmann sin godkjenning.

Takstmann er uavhengig uten knytninger til eier/eiers familie. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Det er taksert utifra bygningens faktiske bruk. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniør verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstod på befaringen.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks.

Verditaksten har som utgangspunkt en gyldighet på 1 år, men takstingeniøren gjør oppmerksom på at verditaksten er avgitt basert på det regelverket som var den datoen verditaksten ble underskrevet.

Landbrukseiendommer har ofte en omfattende og kompleks bygningsmasse, noe som krever en større grad av skjønn ved både arealmåling og verdsetting. Målingene kan derfor avvike fra avhendingslovens krav om arealsvikt (avvik større enn 2 % og minst 1 m²), på grunn av størrelse, skjevheter eller lignende forhold. Slike avvik vil normalt ikke ha betydning for eiendommens verdi.

Ubekreftet grunnboksutskrift**HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

2009/496623-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
07.07.2009 VEDERLAG: NOK 800 000
 GUNDERSEN ANNE KR SANNES
 F.NR: 041053
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1893/900167-1/101 **RETTIGHETER IFLG. SKJØTE**
17.04.1893 RETTIGHETSHAVER: KNR:4010 GNR:35 BNR:1
 Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
 Bestemmelse om at vannfallet i Svartangen ikke medfølger
 i
 salget
 Bestemmelse om veg
 BESTEMMELSE OM RETT TIL VELTEPLASS/TØMMEROPPLAG M.V.
 BESTEMMELSE OM TØMMERFLØTNING M.V.

1964/401269-3/101 **BESTEMMELSE OM VEG**
28.05.1964 RETTIGHETSHAVER: KNR:4010 GNR:35 BNR:4
 Bestemmelse om fiskerett

1972/401001-3/101 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
23.03.1972 FESTETID: 10 ÅR
 ÅRLIG AVGIFT NOK 500
 BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
 BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:4010 GNR:35 BNR:2 FNR:18

1973/706100-3/101 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
13.09.1973 RETTIGHETSHAVER: KNR:4010 GNR:35 BNR:2 FNR:15

1973/706100-4/101 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
13.09.1973 FESTETID: 10 ÅR
 ÅRLIG AVGIFT NOK 500
 BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
 BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:4010 GNR:35 BNR:2 FNR:15

1973/709367-2/101 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
27.11.1973 FESTETID: 10 ÅR
 ÅRLIG AVGIFT NOK 500
 BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
 BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:4010 GNR:35 BNR:2 FNR:16

1974/4250-2/101 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**

Kommune: 4010 SILJAN

Gnr: 35 Bnr: 2

17.04.1974 FESTETID: 10 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 500
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:4010 GNR:35 BNR:2 FNR:25

1974/9475-2/101
30.07.1974 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
FESTETID: 10 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 500
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:4010 GNR:35 BNR:2 FNR:7

1975/2610-2/101
06.03.1975 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
FESTETID: 10 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 500
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:4010 GNR:35 BNR:2 FNR:17

1975/5668-2/101
21.05.1975 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
FESTETID: 10 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 500
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:4010 GNR:35 BNR:2 FNR:6

2000/11586-3/101 ** NYE VILKÅR - FESTE
15.08.2000 Årlig festeavgift: 1988

1975/5669-2/101
21.05.1975 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
FESTETID: 10 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 500
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:4010 GNR:35 BNR:2 FNR:20

1976/11612-2/101
26.08.1976 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
FESTETID: 10 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 500
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:4010 GNR:35 BNR:2 FNR:13

1978/9367-3/101
14.07.1978 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
FESTETID: 80 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 750
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:4010 GNR:35 BNR:2 FNR:22

1979/11158-2/101
10.08.1979 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
FESTETID: 10 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 750
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:4010 GNR:35 BNR:2 FNR:8

1983/19740-3/101
05.12.1983 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
FESTETID: 10 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 500

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:4010 GNR:35 BNR:2 FNR:1

1983/19742-3/101
05.12.1983
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 500
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:4010 GNR:35 BNR:2 FNR:2

1984/12046-2/101
10.07.1984
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
FESTETID: 10 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,030
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
ANFØRT PRIORITET ETTER:
DAGBOKNR 12050/1984
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:4010 GNR:35 BNR:2 FNR:4

2011/896802-2/200
01.11.2011
** NYE VILKÅR - FESTE
ÅRLIG FESTEAVGIFT NOK: 3 243

1984/12048-2/101
10.07.1984
BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:4010 GNR:35 BNR:2 FNR:3

1984/12048-3/101
10.07.1984
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
FESTETID: 10 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 500
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:4010 GNR:35 BNR:2 FNR:3

1984/14076-2/101
17.08.1984
BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:4010 GNR:35 BNR:2 FNR:5

1984/14076-3/101
17.08.1984
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
FESTETID: 10 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 500
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:4010 GNR:35 BNR:2 FNR:5

1989/21466-3/101
24.11.1989
BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS
RETTIGHETSHAVER: KNR:4010 GNR:35 BNR:6
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

1990/1608-2/101
29.01.1990
BESTEMMELSE OM FISKERETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:4010 GNR:35 BNR:7
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om veg

1990/1609-2/101
29.01.1990
BESTEMMELSE OM FISKERETT
RETTIGHETSHAVER: KNR:0811 GNR:35 BNR:8
RETTIGHETSHAVER: KNR:4010 GNR:35 BNR:4
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1995/2848-5/101
06.03.1995
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
ÅRLIG FESTEAVGIFT NOK: 1 948
Leietiden er 10 år med rett til
fornyning
Forbud mot næringsvirksomhet
Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:4010 GNR:35 BNR:2 FNR:21

Kommune: 4010 SILJAN

Gnr: 35 Bnr: 2

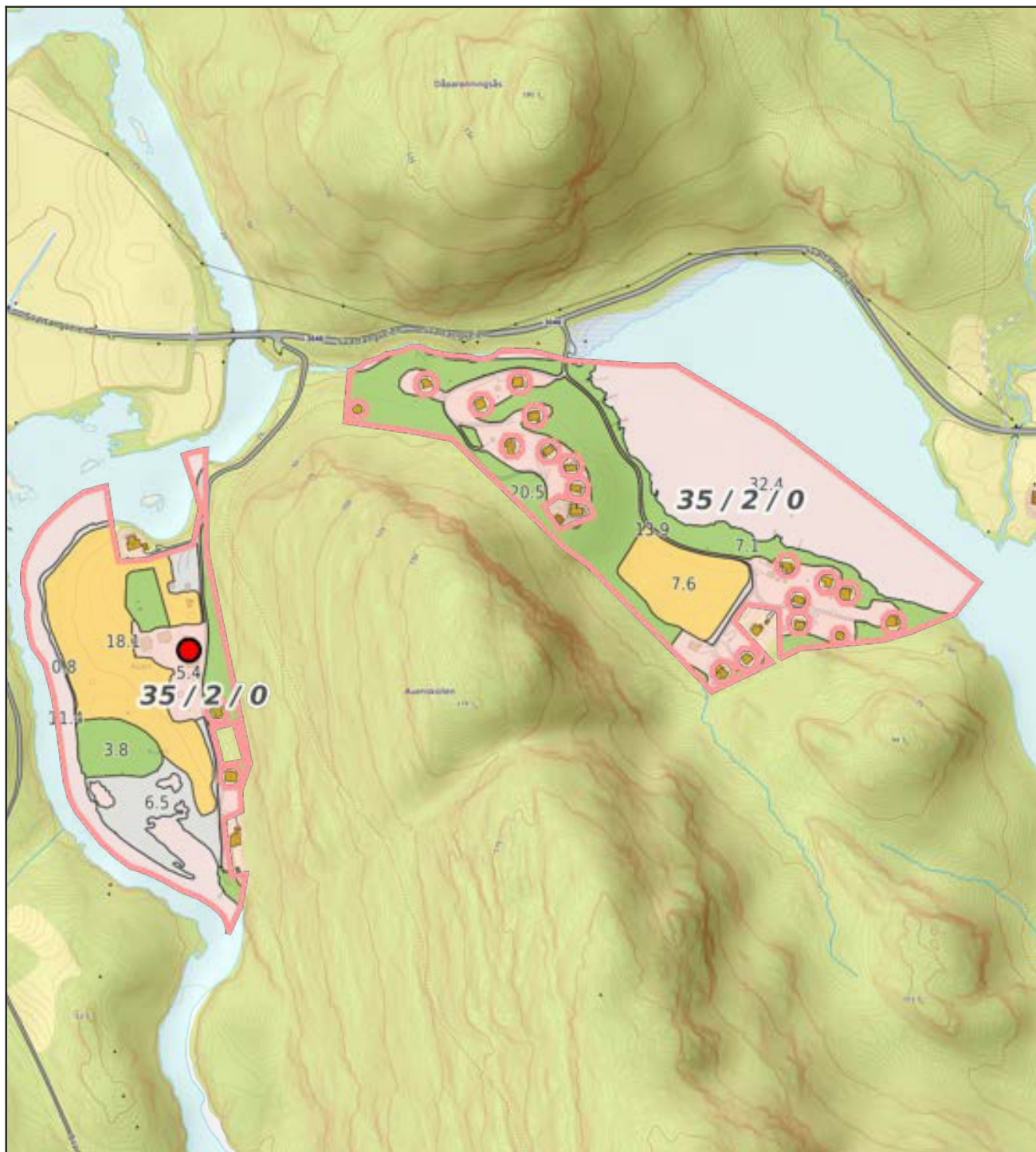
1998/5081-2/101 04.05.1998	FESTEKONTRAKT - VILKÅR FESTETID: 80 ÅR ÅRLIG FESTEAVGIFT NOK: 500 Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:4010 GNR:35 BNR:2 FNR:9
1998/5081-3/101 04.05.1998	BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR:4010 GNR:35 BNR:2 FNR:9 Bestemmelse om vannrett Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
2011/168493-2/200 01.03.2011	FESTEKONTRAKT - VILKÅR ÅRLIG FESTEAVGIFT NOK: 1 664 GJELDER FRA DATO: 01.01.1971 Bestemmelser om regulering av leien GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:4010 GNR:35 BNR:2 FNR:11
2011/168493-3/200 01.03.2011	BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR:4010 GNR:35 BNR:2 FNR:11 F
2012/793402-1/200 26.09.2012	JORDSKIFTE Sak 0800-2012-0002 AUEN Grensegangsak GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2016/700240-1/200 03.08.2016	ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR:4010 GNR:35 BNR:2 FNR:5 F Bestemmelse om brygge
2021/708437-2/200 14.06.2021 21.00	FESTEKONTRAKT - VILKÅR ÅRLIG FESTEAVGIFT NOK: 6 000 GJELDER FRA DATO: 24.09.1971 Bestemmelser om regulering av leien Bestemmelser om forlengelse GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE GJELDER MATRIKKELENHET: KNR:4010 GNR:35 BNR:2 FNR:12
2021/708437-3/200 14.06.2021 21.00	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR:4010 GNR:35 BNR:2 FNR:12 F
2025/1410516-1/200 18.11.2025 09.43	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 3 500 000 PANTHAVER: DRANGEDAL SPAREBANK ORG.NR: 937 891 601 PANTHAVER: VERD BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 994 322 427 ELEKTRONISK INNSENDT
GRUNNDATA	
1890/900102-2/101 05.11.1890	REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4010 GNR:35 BNR:1
1964/400830-1/101 13.04.1964	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4010 GNR:35 BNR:4
1989/20681-1/101 14.11.1989	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4010 GNR:35 BNR:6
1990/555-1/101 11.01.1990	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:0811 GNR:35 BNR:8
1990/941-1/101 18.01.1990	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4010 GNR:35 BNR:7
1994/17636-1/101	REGISTRERING AV GRUNN


Kommune: 4010 SILJAN

Gnr: 35 Bnr: 2

28.11.1994	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4010 GNR:35 BNR:2 FNR:21
1998/4540-1/101 21.04.1998	REGISTRERING AV FESTENR. OPPRETTET FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4010 GNR:35 BNR:2 FNR:9
2004/9602-1/101 23.06.2004	REGISTRERING AV GRUNN UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4010 GNR:35 BNR:9
2008/1014257-1/200 17.12.2008	REGISTRERING AV FESTENR. OPPRETTET FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4010 GNR:35 BNR:2 FNR:10
2009/30917-1/200 15.01.2009	REGISTRERING AV FESTENR. OPPRETTET FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4010 GNR:35 BNR:2 FNR:11
2020/1455886-1/200 01.01.2020 00.00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:0811 GNR:35 BNR:2
2021/106198-1/200 27.01.2021 21.00	REGISTRERING AV FESTENR. OPPRETTET FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4010 GNR:35 BNR:2 FNR:12
2024/487824-1/200 01.01.2024 00.00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING TIDLIGERE: KNR:3812 GNR:35 BNR:2







For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.




 Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 13.01.2026 09:27
 Eiendomsdata verifisert: 13.01.2026 09:26




GÅRDSKART 4010-35/2/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 35/2/0

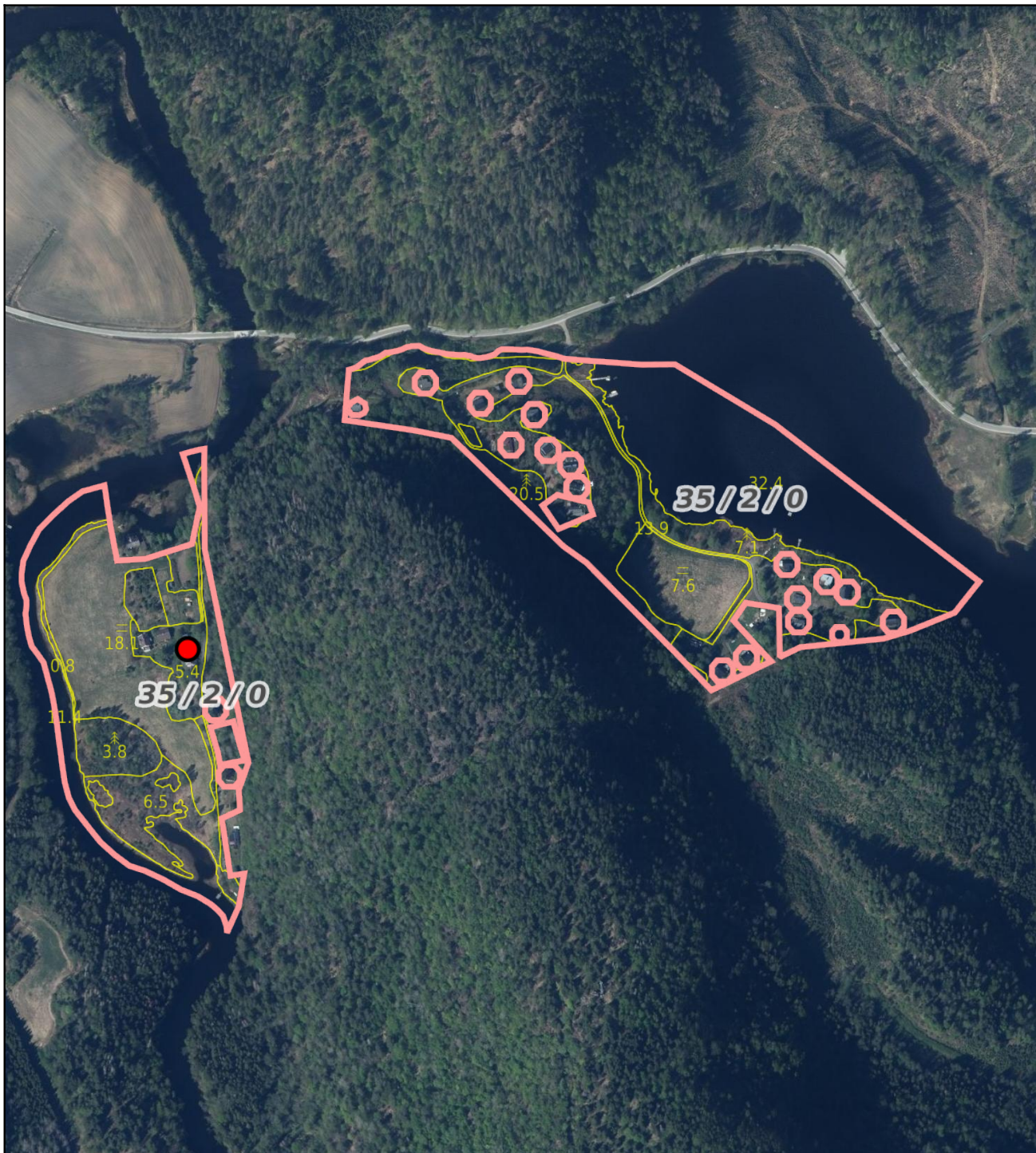


Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	25.7	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	0.0	25.7
	Produktiv skog *	37.8	37.8
	Annet markslag	9.2	
	Bebyggd, samf., vann, bre	65.2	74.4
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	137.9	137.9

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

- Ajourføringsbehov meldes til kommunen.
-  Arealressursgrenser
 -  Eiendomsgrenser
 -  Driftssenterpunkt



0 50 100 150m
 Målestokk 1: 5000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 13.01.2026 09:28
 Eiendomsdata verifisert: 13.01.2026 09:26

GÅRDSKART 4010-35/2/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 35/2/0



Markslag (AR5) 7 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	25.7	
	Overflatedyrka jord	0.0	25.7
	Innmarksbeite	0.0	
	Produktiv skog *	37.8	37.8
	Annet markslag	9.2	
	Bebygd, samf., vann, bre	65.2	74.4
	Ikke kartlagt	0.0	0.0
	Sum	137.9	137.9

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

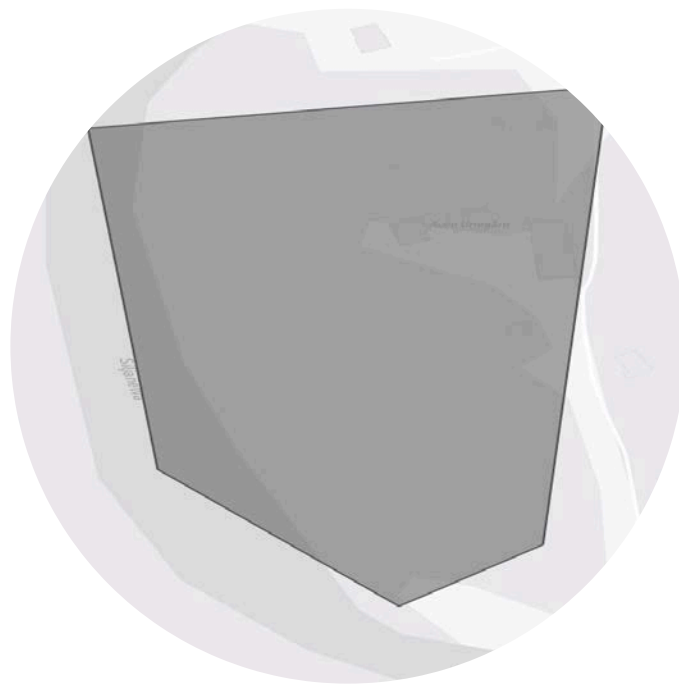
Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



PropCloud

Risikorapport



Rapport generert:

14. januar 2026



Risikoreport

110

Vurderte kartlag

13

Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (13)



Flom aktsomhets-
områder



Kvikkleire

86
Rn

Radon



Snøskred utløps -
område



Snøskred utløp -
ningssområde



Steinsprang
utløpsområde



Kritisk truet
område



Kritisk truet
punkt



Hensynskrevende
arter område



Hensynskrevende
arter punkt



Fremmede arter
punkt



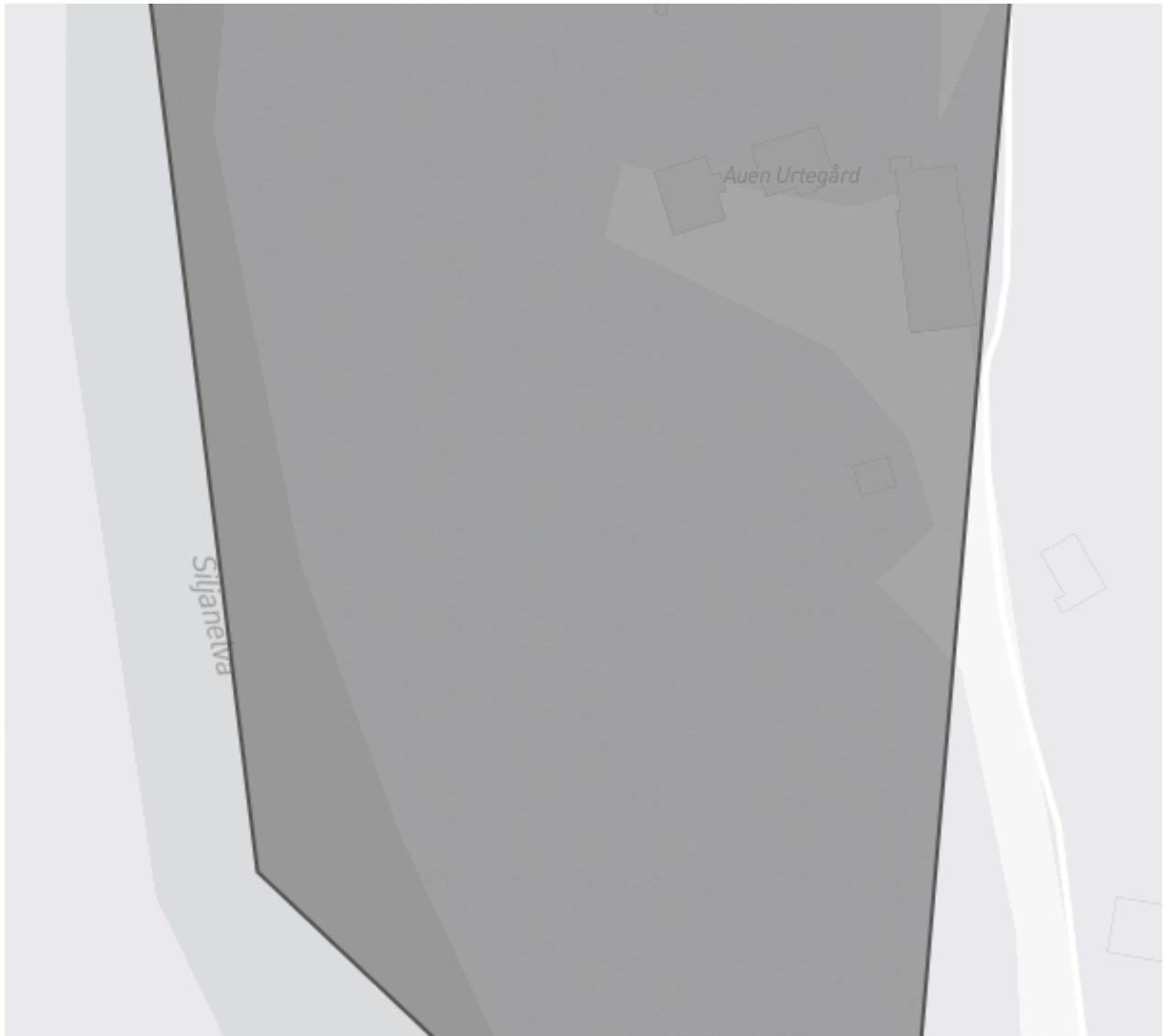
Arealressurskart



Arealressurskart
grunnforhold



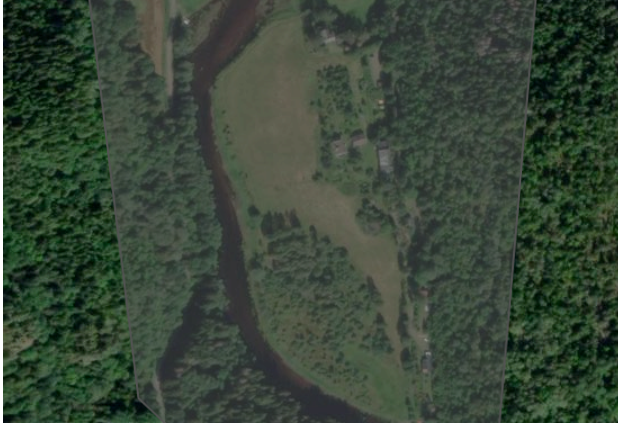
Det dekkede området



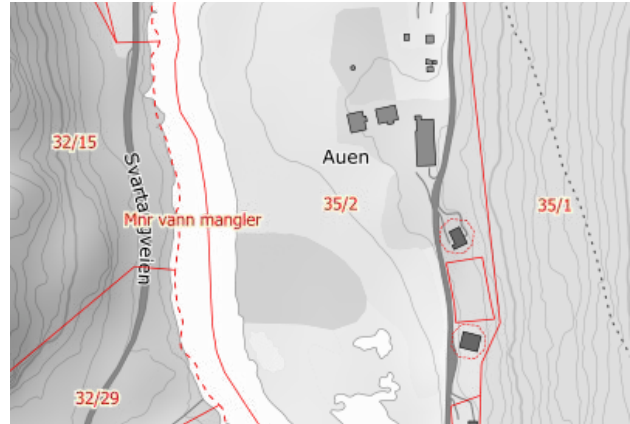
Tegnet område **28954.29 m²**



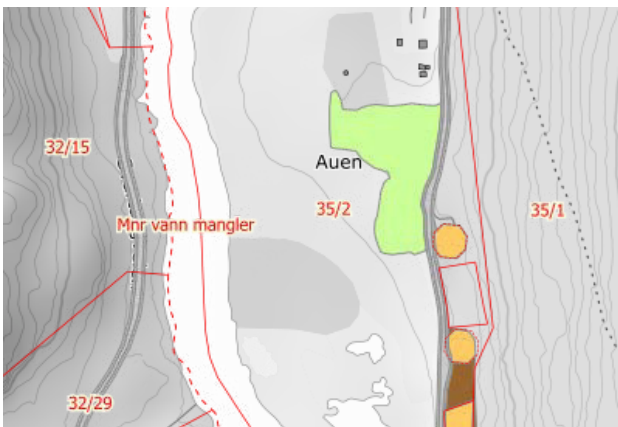
Kartoversikt



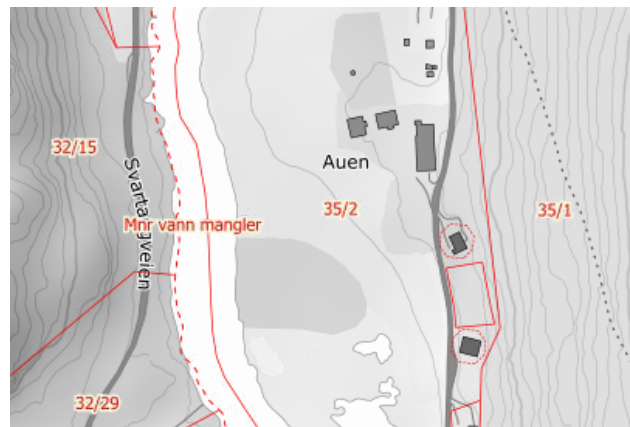
Satellittfoto



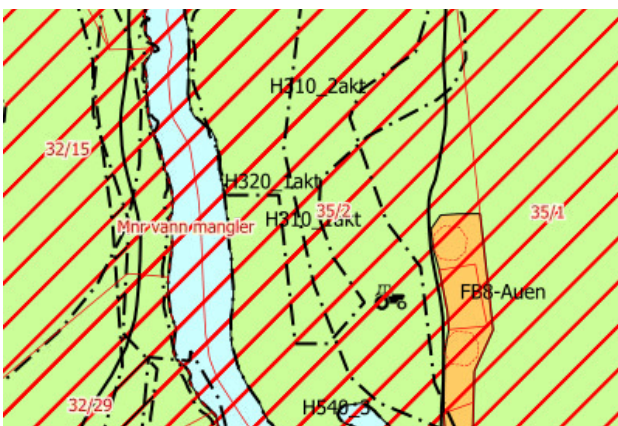
Reguleringsplaner



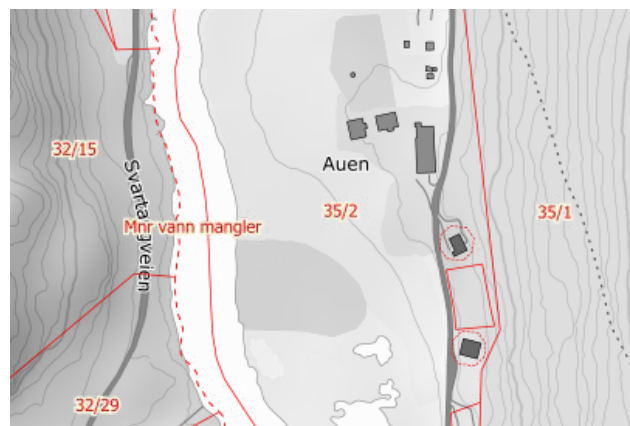
SSB Arealbruk



Vanlig kart



Kommuneplan

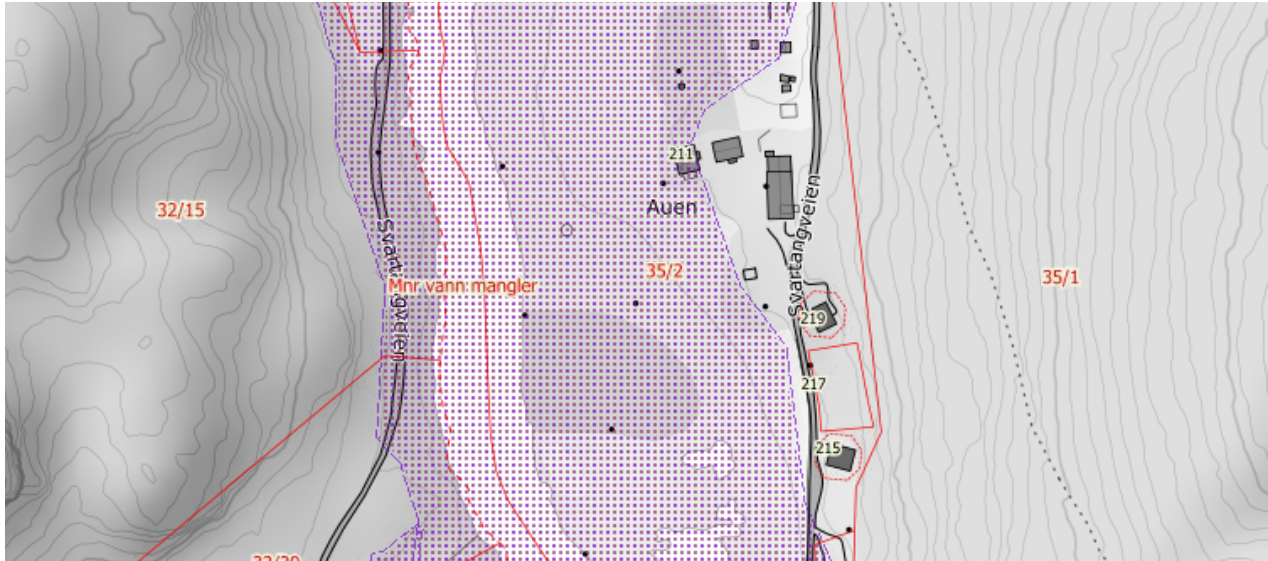


Kommunedelplan



Flom aktsomhetsområder

Norges vassdrags- og energidirektorat



 Flom aktsomhetsområder

Om kartlaget

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Detaljeringsgraden på flomaktsomhetskartet er tilpasset kommuneplannivået (kommunenes oversiktsplanlegging), der det er egnet til bruk som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutredninger og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen for å identifisere aktsomhetsområder for flom. Aktsomhetsområdene skal legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Kjekt å vite

Sørg for tilstrekkelig fall i terrenget rundt bygget slik at vann renner bort fra, og ikke inn mot bygget. Drens- og overvannssystemet skal være konstruert slik at overflatevann dreneres og føres vekk fra bygningen.

Grunnmur og andre utsatte deler av bygget bør behandles med murpuss, maling eller andre materialer som gjør at den holder vannet ute.

Bruk materialer og konstruksjoner som fliser og betong i underetasjer og kjellere.



Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



Kvikkleireskred Aktsomhet

Om kartlaget

Fra Georange og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Kjekt å vite

Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.

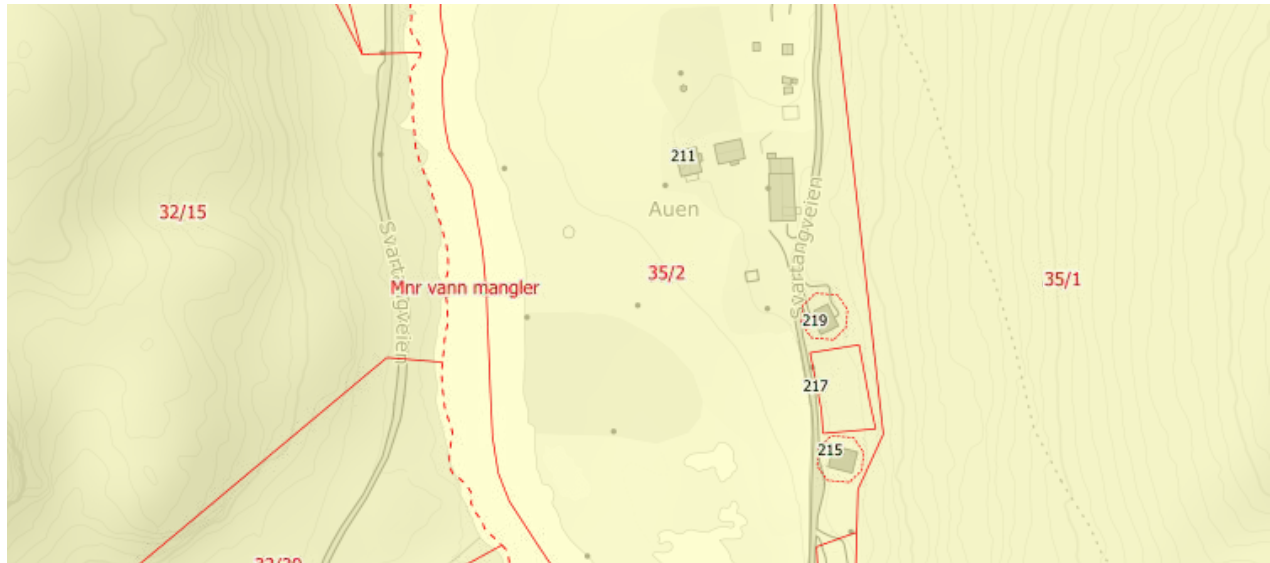
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.

Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.



Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

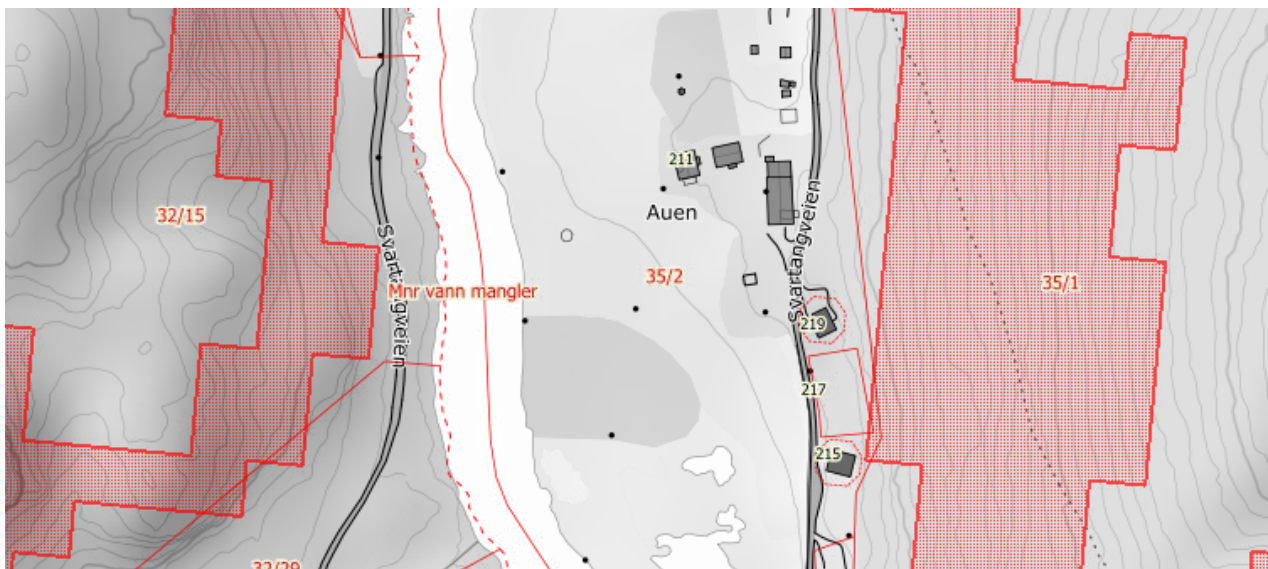
Kjekt å vite

Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.



 Utløpsområde for snøskred



 Utløsningsområde for snøskred



 Utløpsområde for steinsprang

Om kartlaget

Aktsomhetsområder for snøskred er en nasjonal kartserie som viser potensielt snøskredutsatte områder (aktsomhetsområder) på oversiktsnivå. Kartene viser potensielle utløsningsområder og utløpsområder for snøskred. Aktsomhetsområdene er identifisert ved bruk av en datamodell som ut fra helning på terrenget gjenkjenner terreng der utløsning av snøskred er mulig. Fra hvert utløsningsområde er utløpsområdet automatisk beregnet. Det er ikke gjort feltarbeid ved avgrensning av områdene, og effekten av lokale faktorer (f. eks. skog, terrengdetaljer, utførte sikringstiltak o.l.) er derfor ikke vurdert.

Kjekt å vite

Eiere av eiendom er ansvarlig for sikringen av denne. På samme måte har kommunen et ansvar for sikring av sine områder, og i noen tilfeller blir sikringen og forebyggingen et samarbeid mellom grunneier og kommunen. Ta tak i sikringsproblematikk så snart den er aktuell. Huset kan forsikres og bygges opp igjen, men det er faren for liv vi er mest bekymret for.

Ha et bevisst forhold til eiendommen og de farer som er der. Ta en sjekk for løse steiner og masser i bevegelse. Kritiske tidspunkt er ved mye nedbør, mye snø og ved overgang fra varmt til kaldt (frost/is) og omvendt.

Sjekk også mur/støttemur som holder masser på plass.



■ Kritisk truet (CR), Sterkt truet (EN) og Sårbar (VU) i Norsk Rødlister



● Kritisk truet (CR), Sterkt truet (EN) og Sårbar (VU) i Norsk Rødlister



 Andre spesielt hensynskrevende arter



 Andre spesielt hensynskrevende arter



◆ Fremmede arter

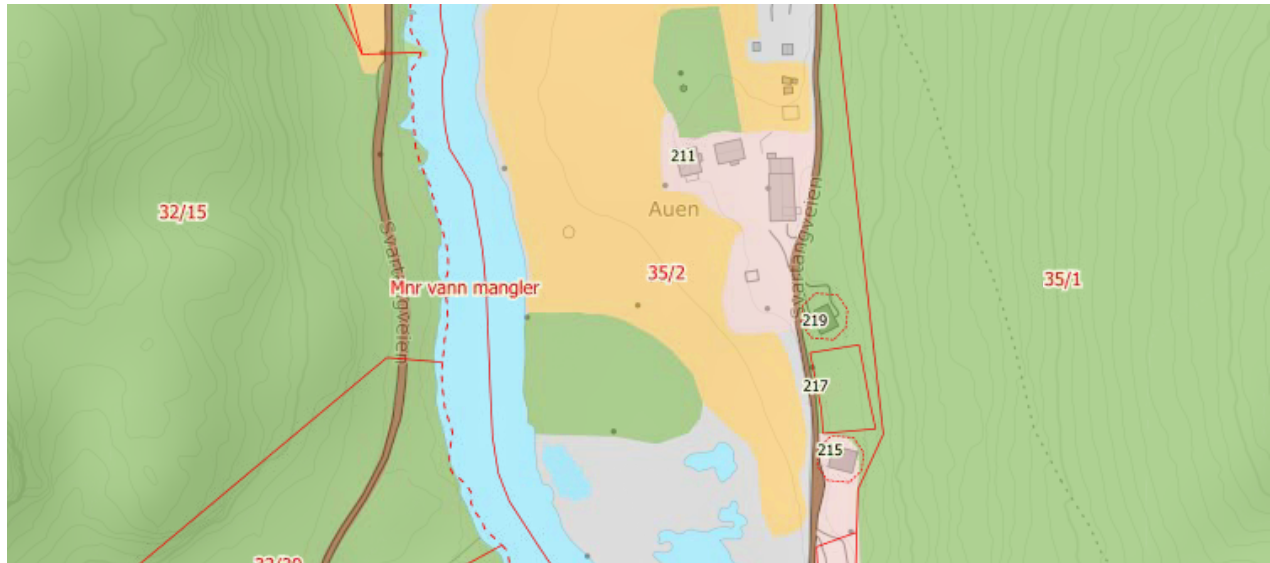
Om kartlaget

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Trua arter, ansvarsarter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgsriterier. Kartlagte forekomster av sensitive funksjonsområder for gitte arter, dvs. forekomster som det ikke skal være allmenn tilgang til detaljert informasjon om, er ikke inkludert i dette datasettet.



Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite
- Skog
- Myr
- Åpen fastmark
- Ferskvann
- Hav
- Bre
- Bebygd
- Samferdsel

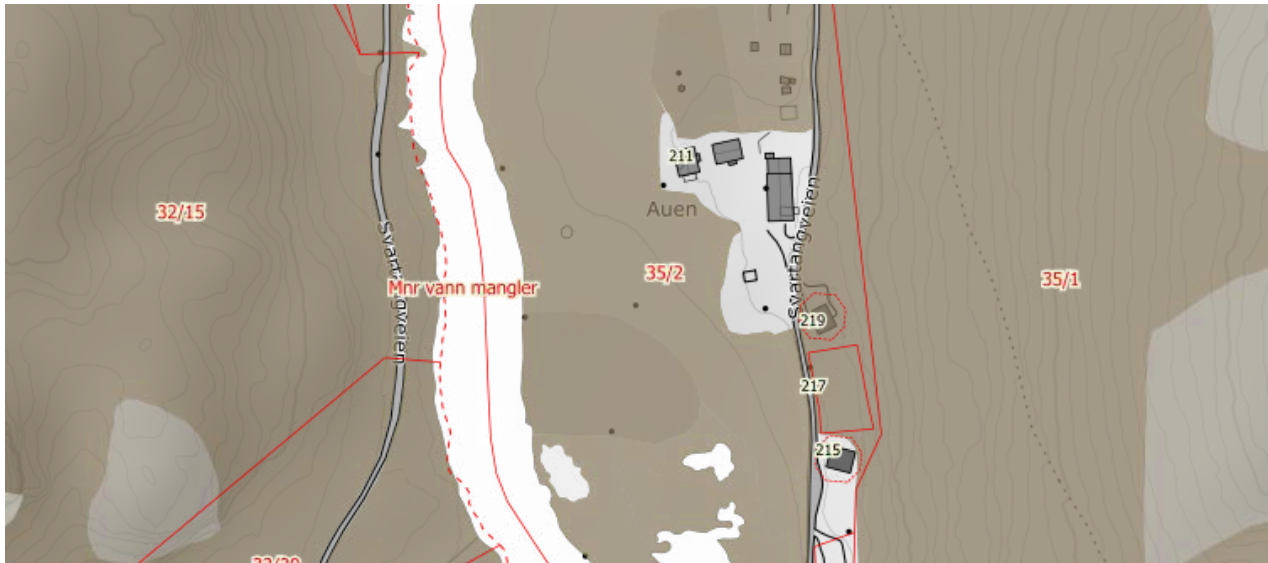
Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.



Arealressurskart grunnforhold

Norsk institutt for bioøkonomi



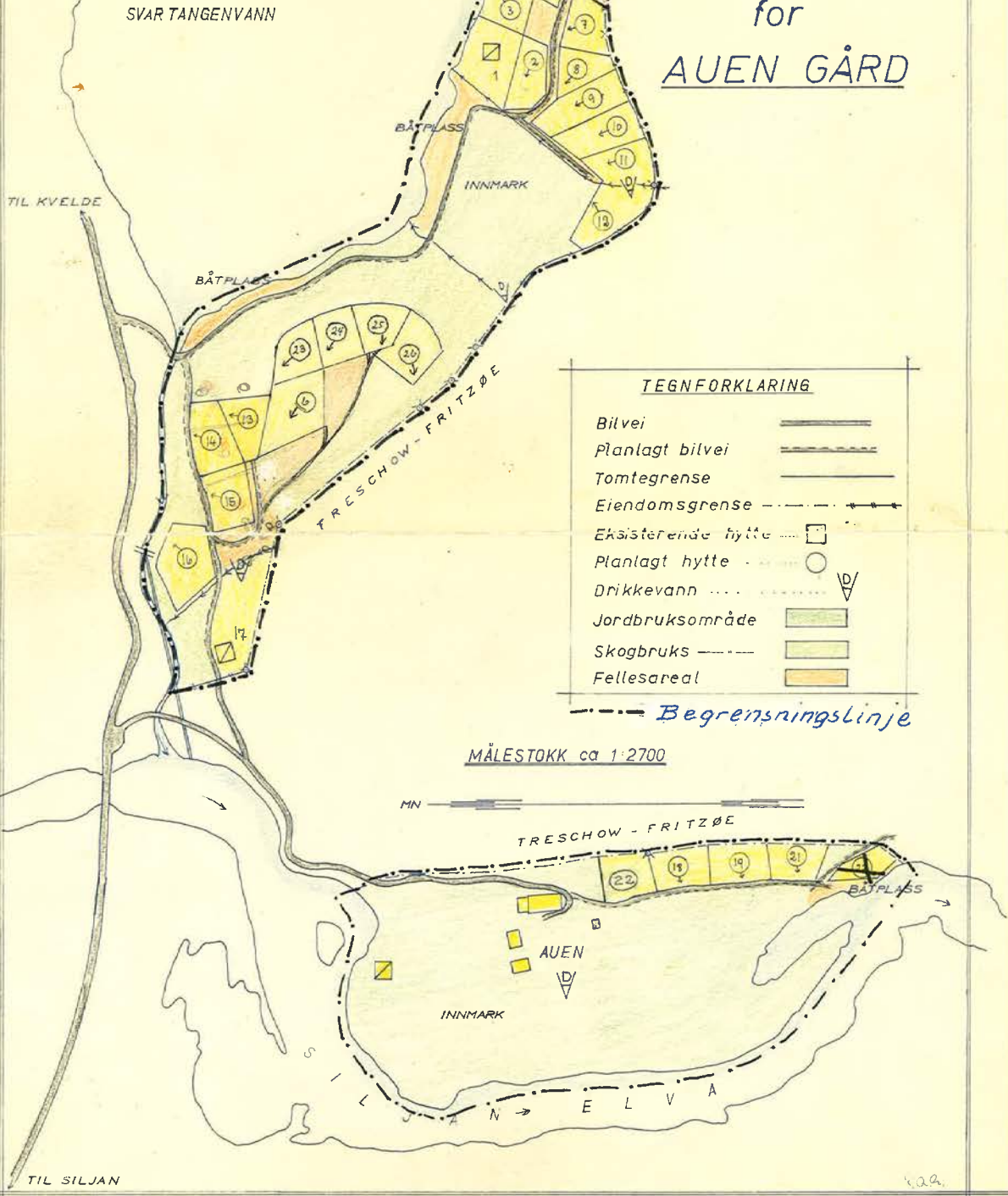
■ Konstruert ■ Organiske jordlag ■ Jorddekt ■ Grunnlendt ■ Fjell i dagen ■ Blokkmark

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

GODKJENT
i. h. t. kommunens vedtekt til
bygningslovens § 82
(Kfr. brev av 22 / 7 1969)
Fylkesmannen i Telemark





**DISPOSISJONS-
PLAN**
for
AUEN GÅRD



Nøkkeltall for skogverdien

Beregnet nyttbar produksjonsevne (salgsvolum) Det er gjort fratrukk for <ul style="list-style-type: none">• Arealer ute av drift (nøkkelbiotoper, vernede områder, ikke drivverdige områder, etc.)• Topp og bult, gjensetting av livsløpstrær og kantsoner, krav til gammelskogandel i	16 m³ pr år
Gjennomsnittlig tømmerpris Eventuell bonus, utbytte og tilskuddseffekt av skogfond kommer i tillegg	593 kr pr m³
Driftskostnader Inkluderer også kostnader som brøyting, kipping og sporpynting	218 kr pr m³
Avsatt til skogfond (prosent av bruttoverdien ved hogst) Denne prosentsatsen er beregnet til å være tilstrekkelig for å dekke alle nødvendige investeringer i skogkultur, veibygging og veivedlikehold.	30 %
Driftsnetto (også kalt rotnetto)	182 kr pr m³
Kapitaliseringsrentefot Denne rentefoten er også brukt som diskonteringsrente for beregning av eventuelle framtidige inntekter.	4 %
<hr/>	
Beregnet skogverdi	70 701 kroner
Skogverdi avrundet	70 000 kroner
<hr/>	

Tilstandsrapport

 Våningshus
 Svartangveien 211, 3748 SILJAN
 SILJAN kommune
 # gnr. 35, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 11479-1325

Eiendomsverdi ref nr: WT8285

Autorisert foretak: Nord Taksering AS

Vår ref: Rognlien



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

Norsk takst

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



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

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

Rapportansvarlig

Glenn Espen Rognlien
Uavhengig Takstingeniør
glenn@nordtaksering.no
452 51 055



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 byggeplaner

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



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

Boligen er opprinnelig oppført i 1937 og ble modernisert rundt 1990-1992. Moderniseringen omfattet blant annet nye vann- og avløpsledninger, elektrisk anlegg, kjøkken, våtrom samt oppgradering av flere innvendige overflater.

I perioden 2003–2005 ble boligen omkledd utvendig, inkludert etterisolering, og det ble montert nye vinduer og dører. I samme periode ble det også etablert tilbygg med vinterhage og nytt inngangsparti.

I 2023 ble det montert ny trykktank til boligens vannforsyning.

Boligen går over tre plan med følgende planløsning:

Kjeller: Bod

1. etasje: Vindfang, gang, kjøkken, soverom og vinterhage
2. etasje: Gang/stue, tre soverom samt bad/vaskerom

Bygningen fremstår med naturlig alders- og bruksslitasje. Det må påregnes løpende vedlikehold og oppgraderinger for å tilpasse boligen til dagens standard og tekniske krav.

Bemerkninger TG 3 :

Bad/vaskerom

Drenering

Taktekking og veggkonstruksjon - Tilbygg

Kjellervinduer

Dører

Gulv mot grunn

Rom under terreng

Kjellertrapp

Vask på soverom

Terreng

Drenering

Stedvis kan tilstands gradene være satt ut ifra den enkelte konstruksjonens alder og påregnelige med utskiftninger/oppgraderinger som følge av antatt begrenset resterende brukstid.

Se for øvrig utfyllende rapport på hvert punkt.

Det er også oppført låve, en eldre bygning (opprinnelig hovedhus), flere mindre hytter og lysthus på eiendommen».

Disse er ikke medtatt i rapporten.

Det er også utført en landbruks takst på eiendommen som foretar beskrivelse og areal måling av disse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

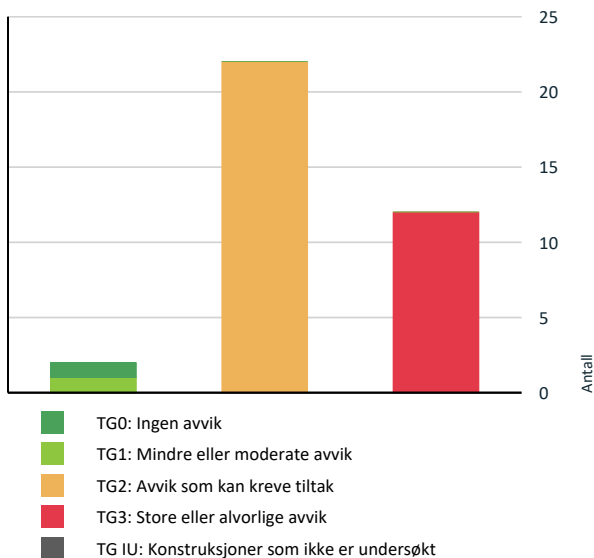
[Gå til side](#)

Våningshus

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

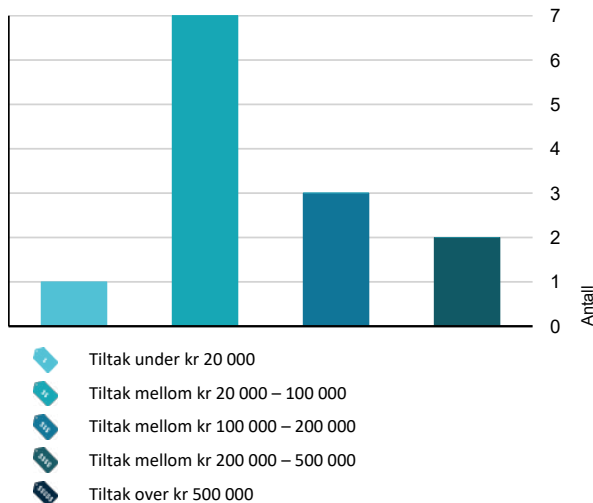
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten omhandler kun bolighuset. Resterende bygninger er ikke vurdert da eier ikke har bestilt dette. Tilstandsrapport for bolig har gyldighet på 1 år, men kan fornyes etter avtale med undertegnede takstmann. Reguleringsmessige forhold er ikke vurdert eller opplyst i rapporten. Arealberegning er i henhold til takstbransjens retningslinjer. Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023. Arealet er målt med Leica Disto D510. Fuktsøk og fuktmålinger er utført med instrument Protimeter, samt sansbare inntrykk. Matrikkel data er innhentet fra Eiendomsverdi. Befaringen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var bebodd og møblert. Byggsforsks levetidsbetraktninger ligger til grunn for de aktuelle restverdivurderingene. Se hvert enkelt punkts egne kommentarer og tilstandsgrad. Alder i forhold til forventet levetid er et symptom som kan gi høyere tilstandsgrad enn hva man kan forvente ut ifra visuelle inntrykk. Kostnadsberegning er ikke utført ved TG 2 fordi dette ikke er pålagt etter forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takteking - vindfang. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon - vindfang. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Kjellervinduer. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kjellergulv. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kjellertrapp. [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vask soverom. [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral. [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering. [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold. [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1937

Standard

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

Vedlikehold

Det må påregnes oppgraderinger av boligen.

Tilbygg / modernisering

2003	Tilbygg	Tilbygget vinterstue og vindfang. (utført i perioden 2003-2005)
2003	Modernisering	Montert nye vinduer/dører og kledd om boligen inkl etterisolering av fasader

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå. Vurderingen er derfor begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller foreta observasjon fra stige.

Selv om det ikke ble avdekket synlige skader under befaringen, kan det likevel ikke utelukkes at det foreligger forhold som først lar seg avdekke ved en nærmere besiktigelse på taket. Det henvises til denne risikoen. En nærmere undersøkelse av taket kan utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Boligens takteking er opplyst å være fra 1970 tallet og består av to-trinns tetting. Takoppbygningen består av bordet undertak (eldre trestak, trolig fra byggeår), takpapp, luftesjikt med sløyfer (lufterlekter), inndelingslekter samt dobbelkrummet betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

På bakgrunn av alder, 1970 tallet, har taktekke begrenset forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Vask og fjerning av mose bør påregnes gjennomført omgående, da mose over tid vil kunne svekke taksteinens tilstand og bidra til redusert levetid.

Det er ikke registrert tegn til svikt eller lekkasje fra taktekingen ved befaringen.

Tilstandsgrad er satt som følge av registrerte avvik samt det bemerkes at taktekke har liten forventet restlevetid. Nytt taktekke må påregnes i nærliggende fremtid.



Det er ses en del mosedannelse på taktekke.

! TG 3 Takteking - Vindfang.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligens taktekke består av to-trinns tetting og er opplyst oppført av fagfolk i 2003

Taktekke består av bordet undertak, takpapp, lufterlekter, inndelingslekter og dobbel krummet takstein av betong.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.

Undertak/takpapp er ikke ført opp bak kledningen, og vannbrett er kun festet i kledningen uten tilstrekkelig innfesting eller bakliggende tetting. Dette medfører økt risiko for vanninntrenging i veggkonstruksjonen.

Under befaringen pågikk vask av fasadene, og i den forbindelse ble det registrert lekkasje/vanninntrenging fra dette området. Eier opplyste på befarings at dette var første gang ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

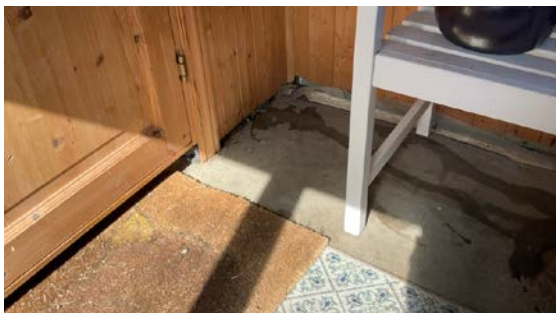
Undertak må sikres og/eller oppføres i henhold til gjeldende krav og anbefalt utførelse.

Dette innebærer at kledning over takteking må demonteres for å gi nødvendig adgang. Undertaket må deretter føres tilstrekkelig opp bak kledningen slik at korrekt overlapp og fuksikring oppnås.

Videre må vannbrett monteres korrekt på veggens utlekting/bakliggende konstruksjon, og ikke direkte på kledningen, for å sikre kontrollert vannavrenning og redusert risiko for fuktinntrenging i veggkonstruksjonen

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Synlig lekkasje etter fasade vask



Undertak er ikke ført opp bak kledningen.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligens takbeslag er oppgardert sammen med taktekke i 2003 og består av

Pulverlakkerte takrenner i stål
Helbeslått pipehatt og luftehatt

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner fremstår stedvis fulle av mose, barnåler og annen vegetasjon. Dette kan hindre tilstrekkelig avrenning av vann og medføre økt risiko for fuktbelastning på takfot og fasade.

Pipebeslag viser tegn til økende værslitasje og elde, noe som over tid kan redusere beslagets funksjon og tetthet.

Det er registrert enkelte mindre skader på takrenner. Skadene vurderes som begrensede, men bør følges opp da de kan utvikle seg videre over tid.

Konsekvens/tiltak

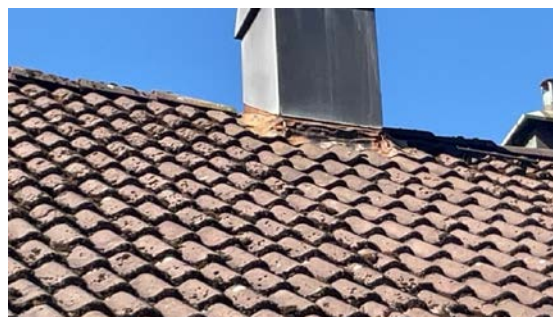
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takrenner må renses for mose, barnåler og annen vegetasjon. Videre bør nedløp og tilhørende drenerør spyles, da det er risiko for at disse er eller kan bli tettet, med påfølgende fare for mangelfull avrenning og fuktbelastning.

Det bør også monteres løvsil i takrenner og på nedløp for å forhindre fremtidige tiltetninger av disse.

Pipebeslag fremstår med økende værslitasje og elde, og bør påregnes oppgradert i nærliggende fremtid.

Øvrige beslag anbefales oppgradert i forbindelse med fremtidig utskiftning av resterende takteking.



Økende slitasje på pipe



Takrenner ses stedvis fulle med vegetasjon



Ikke alle nedløp har bortledning av overflatevann

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligens veggkonstruksjon består av grovt bindingsverk fra byggeår. I perioden 2003–2005 er det opplyst av eier at alle fasader ble etterisolert og omkledd av lokal håndverker. Siste overflatebehandling er ifølge eier utført i 2015.

Fasade vask pågikk under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Kledning ses med behov for ny overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det anbefales at hjørnekasser åpnes og horisontale lekter bak kledning kappes slik at lufting mellom disse etableres. Musesperre må monteres i område hvor lekter kappes.

TG 3 Veggkonstruksjon - vindfang

Beskrivelse

Veggkonstruksjon på tilbygg er oppført i lett bindingsverk, etablert direkte utenpå eksisterende kledning på hovedbygningen. Konstruksjonen er utvendig kledd med stående bordkledning, som ifølge opplysninger sist ble malt ca. 2015. Det pågikk fasadevask under befaring.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

På befaring pågikk fasade vask og det ble registrert synlig lekkasje på gulv som har oppstått fra utettheter i taktekke mot boligens vegg. Omfang er ukjent, men det må her kunne påregnes skjult svikt/fukt/råte i veggkonstruksjonen mellom tilbygg-bolig, da registrerte avvik har vært tilstede siden byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.
- Musesperre må etableres.

Det anbefales at hjørnekasser åpnes og horisontale lekter bak kledning kappes slik at lufting mellom disse etableres. Musesperre må monteres i område hvor lekter kappes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takkonstruksjon er oppført med plassbygde taksperrer fra byggeår. Tilkomst til loft er via luke plassert i trappegang. Konstruksjonen er senere etterisolert. Loftet er ventilert via ventiler i gavlvegger samt gjennom mindre luftespalter langs hyllebord/takfot.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert eldre fuktskjolder. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen.

Loftet fremstår med noe begrenset gjennomlufting. Det er i tillegg registrert en del mindre vepsebol samt enkelte eldre angrep etter husbuk, men ingen skader som tilsier svikt.

Tegn til aktivitet fra mus.

Egen forsikringssak.

Utvendig konstruksjon mot sør med pynt ses med noe økende værslitasje/elde samt råte. TG 3 settes på nevnte punkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres noe nedre lufting av loft langs hyllebod samt at det bør monteres fluenetting for å hindre inntrenging av veps ect.

Omfanget av eventuell forsikringssak er per i dag ikke kjent. Forholdet omtales i egen rapport.

Utvendig konstruksjon mot sør, Vinsjer og pynt må utbedres omgående. TG 3
Kostnadsestimat under 20 000 - 100 000



Begrenset lufting fra hyllebord



Ingen forhøyede fuktverdier er målt. Eldre angrep etter husbuk.

Tilstandsrapport



Råteskader i utvendige konstruksjon mot sør

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligens vinduer består av klassiske ramsevinduer med isolerglass, opplyst montert i 2003-2025. Det ble ikke registrert punkterte vinduer ved befaringen.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fremstår med noe værslitte overflater, med avflassing av overflatebehandling.

Tilstandsgrad 2 er også gitt på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er oppbrukt, og at isolerglassene må antas å ha redusert isolerende evne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes overflatebehandling for å ivareta vinduenes funksjon og levetid.

Basert på alder og forventet levetid bør det planlegges oppgradering eller utskifting av vinduene innen 5-10 år, for å unngå redusert isolasjonsevne og økt risiko for varmetap eller fuktskader.



Værslitte vinduer (her mot sør)

! TG 3 Kjellervinduer

Beskrivelse

Boligens kjellervinduer er av eldre dato, trolig fra byggeår. Vinduer består av trerammer med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer er trolig fra byggeår og må påregnes oppgradert omgående som følge av alder, utetthet i omramming samt begrensede isolerende egenskaper.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kjellervinduer må oppgraderes omgående.

! TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør i tre med lysfelt.

Balkongdør i vinterstue, utført i malt tre med 2-lags isolerglass.

Balkongdør fra soverom i 1. etasje, utført i malt tre med 2-lags isolerglass.

Balkongdør i gang i 2. etasje, utført i malt tre med 2-lags isolerglass.

Boddør til krypkjeller

Enkel kjellerdør av eldre dato.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alle nyere dører er utført med profilering i MDF materiale som er meget utsatt for fuktpåkjenning. Over tid har overflatebehandling blitt slitt, og fukt har trengt inn i dørbbladene.

Det er som følge av dette registrert fuktskader på samtlige nyere dører. Skadene vurderes å være av betydning for både funksjon og levetid.

Kjellerdøren er i enkel utførelse og fremstår uten isolerende egenskaper. Boddør ses med fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På balkongdør i 2. etasje må dørvrider byttes.

Det bør påregnes at samtlige dører oppgraderes i nærliggende fremtid som følge av registrerte skader og redusert funksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

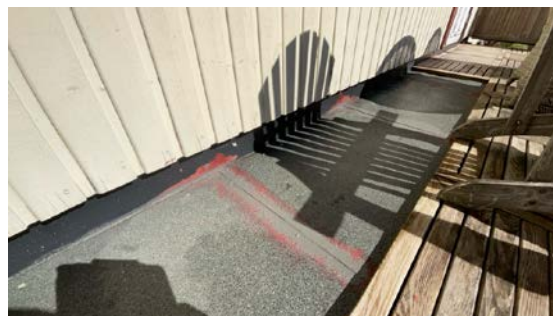
Tilstandsrapport



Fuktskadede dører



Fuktskadede dører



Eier har nylig overflatebehandlet skjøter mellom membran



Membran har stedvis løsnet noe fra beslag i front.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er tilkomst fra gang i 2. etasje til en utvendig veranda/terrasse. Verandaen er oppført med flat takkonstruksjon som er innbygget og tekket med membran. Over membran er det lagt treheller. Rekkverk fremstår utført i henhold til gjeldende krav.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Enkelte steder ses membran å ha sluppet fra beslag i ytterkant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Ny liming/festning av løsnet membran mot frontbeslag må påregnes utført umiddelbart for å hindre vanninntrenging.

Det bør videre påregnes ny overflatebehandling av rekkverk samt etterstramming og kontroll av innfestninger.

Det bemerkes at denne typen takteking har svært begrenset forventet restlevetid. Oppgradering av konstruksjonen og taktekingen bør derfor påregnes i nærliggende fremtid



Oversikt av veranda.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig er det etablert en kjellertrapp i betong som er overbygget med trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ingen avvik som tilsier svikt i betongtrappen er registrert. Overbygg i trekonstruksjoner fremstår med norma værslitasje/elde. Merk at dette ikke er en tett konstruksjon og noe overflatevann kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at etableres ett tett overbygg samt drenering/avrenning i bunn.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligens innvendige overflater består av:
Gulv: Furugulv, fliser i vinterstue og belegg i gang.
Vegger: Malte plater
Himling: Malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De innvendige overflater er av eldre dato og fremstår med bruksslitasje og elde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av de innvendige overflater bør påregnes

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Konstruksjonen er lukket og ikke direkte tilgjengelig for inspeksjon. Den er antatt oppført som tradisjonelt trebjelkelag med bærende plater/gulvbord og underliggende himling bestående av bord og plater. Isolasjonen vurderes å være utført i henhold til praksis på byggeår, og det antas benyttet eldre isolasjonsmaterialer som sagflis eller tilsvarende.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist/opplyst om aktivitet fra skadedyr i trebjelkelag.

Det ses tydelig tegn til mus (registrerte skadedyr) i konstruksjonen og det pågår en forsikringssak på dette punktet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bemerkes at omfang av forsikringssak er ikke kjent.

! TG 3 Kjellergulv

Beskrivelse

Kjellergulv består av tynn støpt betongdekke over løsmaser/jordmasser.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Eldre kjellergulv har ikke dampspærre under betongdekke og fukttopptrekk vil dermed forekomme.

Konsekvens/tiltak

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

Det er viktig at tilkomst av fukt begrenses og dette må ses i sammenheng med drenering og bortledning av overflatevann

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Synlig fuktinntrengning i kjeller

! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipestokk er fra byggeår, 1937.

Vedovn i kjeller (eier jhar opplyst at denne aldri vært benyttet i dems eiertid)

Peis i stue

Vedovn på kjøkken

Vedovn på soverom

Avstand til brennbare konstruksjoner i rom fremstår tilfredsstillende ivaretatt. Det er ikke registrert synlige skader eller sprekker i pipeløp eller pipestokk ved befaringen annet enn mindre riss.

Ildsteder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Selger har opplyst at det ikke foreligger pålegg knyttet til pipe eller ildsteder, og at disse nylig er kontrollert av brann- og feiervesen uten registrerte avvik.

Årstall: 1937

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rom under terreng anses generelt som en risikokonstruksjon. Det kan ikke utelukkes at det foreligger, eller på sikt kan oppstå, fuktrelaterede skader som følge av grunnforhold, konstruksjonsoppbygning og ytre fuktpåvirkning.

Overflater og konstruksjon består av:

Gulv: Kjellergulv er utført som et tynt, støpt betongdekke over

løsmasser/jordmasser.

Vegger: Grunnmur av betong.

Himling: Bordet himling.

Hulltaking er ikke foretatt, da veggene består av åpen mur og vurderes tilgjengelige for visuell kontroll

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er avvik:
- Det er registrert insekter - symptom på fuktig miljø

Kjellergulv har større fall avvik en tillatte toleranse krav. Det bemerkes at dette er en kjeller og rommet vil ikke kunne utnyttes til varig opphold. Eldre gulv har heller ikke dampsperre mot grunn og fuktopptrekk vil kunne forekomme.

Det ses tydelig tegn til mus i konstruksjonen og det pågår en forsikringsak på dette punktet.

Det er registrert mindre forhøyninger av fukt med måleinstrument i bjelkelag mot grunnmur.

Fare for skjult svikt vil kunne være tilstede.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Omfanget av eventuell forsikringsak er per i dag ikke kjent. Forholdet omtales i egen rapport.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller i gulv utbedres. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen i fremtiden skal gjennomgå en mer omfattende rehabilitering, kan slike tiltak vurderes i den sammenheng.

Det er viktig å begrense fuktinnslag. Dette må sees i sammenheng med tilfredsstillende bortledning av overflatevann fra terreng samt fungerende drenering rundt bygningen. Videre bør organisk materiale ikke lagres i kjeller, og det må påses at rommene opprettholder tilfredsstillende temperatur.

Organisk materiale må ikke lagres i kjeller.

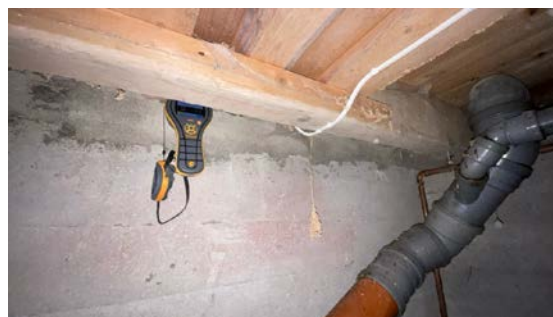
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fukttinnslag på gulv



Sprekker i grunnmur



Det er registrert mindre forhøyninger av fukt med måleinstrument i bjelkelag mot grunnmur.



Fukttinnslag langs grunnmur-fjell

TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag med stubbloftsplater og har tilkomst via boddør.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.
- Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Det bemerkes på generelt grunnlag at krypkjellere er en risiko konstruksjon med høy forekomst av skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.
- Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader.



Oversikt av krypkjeller



Begrenset ventilasjon av rommet.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har opprinnelige tretrapp fra byggeår som er oppført iht eldre byggeskikk.

Årstall: 1937 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

Trappen og rekkverk/sikring må påregnes skiftes ut for å tilfredsstille dagens krav til trapp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

TG 3 Kjellertrapp

Beskrivelse

Det er tilkomst til kjeller via en eldre bratt tretrapp far gang,

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Bratt trapp som ikke har egnet bruksfunksjon

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har profilerte, malte heltre dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er oppført i ca. 1990, og er antatt etablert i henhold til teknisk forskrift som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Det foreligger ingen dokumentasjon eller nærmere opplysninger vedrørende utførelse, oppbygging eller senere oppgraderinger av badet. Basert på rommets alder utløses automatisk tilstandsgrad 3 (TG 3), samt anbefaling om at full renovering bør gjennomføres innen rimelig tid. Overflater i våtrommet består av:

Gulv: Belegg med oppkant, fall mot sluk samt oppkant/flomsikring
Vegger: Våtromstapet og malte plater
Himling: Malte plater

Installasjoner:

Badet er utstyrt med servantinnredning, toalett og dusj/badekar, samt opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon:

Rommet ventileres via ventil i himling og har tilluft via dørspalte

Årstall: 1990 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Avvik

Gulvgjennomføringer er ikke tette.

Våtromstapet er stedvis revet/skadet.

Vindu er plassert innenfor våtsone.

Sveiseskjøter i gulvbelegg fremstår stedvis som løse.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Gulvgjennomføringer er ikke tette.



Skadet våtromstapet

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold



Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er opplyst å være etablert i ca. 1992. Innredningen er plassbygget i furu, utført i profilert stil. Benkeplate er i furu. Vegg rundt komfyr er flislagt, og det er flis mellom benke- og overskap på én vegg. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt enkel stålkum og et-tgreps blandebatteri. Det foreligger integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp, samt avsatt plass til kjøleskap.

Montering av waterguard og komfyrvakt anbefales, men er ikke et krav.

Årstall: 1992 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Alder på kjøkkeninnredning og tekniske installasjoner medfører risiko for funksjonssvikt og slitasje, selv om kjøkkenet kan være i brukbar stand

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tiltak må påregnes. Oppgradering/utskiftning bør vurderes på sikt, spesielt dersom boligen planlegges modernisert.

Tilstandsrapport



Oversikt av kjøkkenet



Oversikt av kjøkkenet



Økende slitasje

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1992 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Ved funksjonstesting ble det registrert begrenset lufttrekk ved påsetting. Forholdet indikerer redusert funksjon, og ventilatoren vurderes å være naturlig preget av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Redusert trekk kan medføre utilstrekkelig osavtrekk ved matlaging, og løst filter kan påvirke både funksjon og sikker bruk over tid. Forholdene vurderes som vedlikeholds- og funksjonsavvik, men fremstår ikke som akutte. Utbedring bør påregnes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligens trykkvannsrør er hovedsakelig fra ca. 1990 og er utført i kobber. Det forekommer enkelte eldre kobber-rør tilhørende servant på soverom. Stoppekran er plassert i kjeller.

Ved funksjonstest ble det registrert tilfredsstillende vanntrykk i boligen. Det ble ikke avdekket forhold som indikerer akutt funksjonssvikt i vanninstallasjonene på befaringstidspunktet.

Årstall: 1990 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Trykkvannsrør i kobber har begrenset teknisk levetid, og alder tilsier økt risiko for lekkasjer og slitasjerelaterte feil over tid. Det foreligger ingen dokumentasjon på utskiftninger eller rehabilitering av rørsystemet.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

! TG 3 Vask soverom

Beskrivelse

På soverom i 1. etasje er det etablert en vask som er eldre enn 1990.

Vurdering av avvik:

- Det drypper fra rørskjøter.

Det drypper fra rørskjøter/blandebatteri. Lekkasje ledes kun til vask.

Konsekvens/tiltak

- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det drypper fra blandebatteri.

Tilstandsrapport

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligens avløpsrør er hovedsakelig utført i PVC og er fra ca. 1990. Avløpssystemet er luftet over tak. Det foreligger stakemulighet via gulvsluk på bad. Det er ved befarings ikke registrert forhold som indikerer svikt, lekkasjer eller funksjonsproblemer i avløpsinstallasjonene.

Årstall: 1990 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsinstallasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringsstidspunktet, og det er ikke avdekket forhold som gir indikasjon på skade eller behov for umiddelbare tiltak.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

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 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert en ny trykktank er fra 2023 av lokal rørlegger.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

! TG 3 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert luft-luft varmepumpe i boligen. Varmepumpen er opplyst å være defekt og var ikke i funksjon ved befarings. Det er ikke utført funksjonstest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpen er opplyst å være defekt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny varmepumpe bør etableres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er montert en varmtvannsbereider på ca. 200 liter i kjeller. Det er ikke utført funksjonstest utover visuell kontroll

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereideren er tilkoblet via stikkontakt og ikke fast tilkoblet, hvilket ikke er i samsvar med gjeldende forskriftskrav for denne typen installasjon. Dette representerer et avvik fra dagens sikkerhetskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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 forenklete 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

Boligens elektriske anlegg er hovedsakelig fra ca. 1990 og består av sikringskapp med automatsikringer plassert i gnag i 2. etasje. Boligens kontakter/brytere/ledningsnett er hovedsakelig åpnet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1990 Eier opplyste at boligens el anlegg sist ble tilnærmet total renoveret i ca. 1990.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier har opplyst at alle elektriske arbeider er utført av lokale elektro bedrifter.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Store deler av ombygging av el nettet ble utført før krav om samsvarserklæring.
Av nyere arbeider har eier fremvist fakturakopi samt det forventes her at samsvarserklæring ligger i Boligmappa (takstmann har ikke tilgang til denne)
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja På bakgrunn av alder anbefales det en gjennomgang av boligens elektriske anlegg. (el-kontroll)

Avvik kan forekomme ved denne)

Generell kommentar

På bakgrunn av alder anbefales det en gjennomgang av boligens elektriske anlegg. (el-kontroll)

Avvik kan forekomme ved denne)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er antatt oppført på byggegrunn bestående av løsmasser, med deler av bygget fundamentert direkte på berg. Det må derfor påregnes noe mindre setninger i bygningen. Det er imidlertid ikke observert nyere skader som indikerer vesentlig eller pågående svikt i konstruksjonene.

Fundamenteringen vurderes å være utført i tråd med vanlig byggepraksis på oppføringstidspunktet. Den faktiske fundamenteringsløsningen har ikke vært mulig å verifisere innenfor rammene av denne kontrollen, og omfattes derfor ikke nærmere i rapporten.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen er oppført på løsmasser, antatt bestående av jordmasser med begrenset drenerende funksjon, og er delvis fundamentert på berg. Det er ikke registrert indikasjoner på fungerende drenering rundt bygningen. Boligen ligger i lett skrånende terreng, og tilføres dermed overflatevann fra et større nedslagsfelt, noe som kan medføre økt vannbelastning mot grunnmur og fundamenter

På tilbygg med krypkjeller ses det stedvis montert fuksikring med knotteplast og denne er opplyst å være fra ca. 2003.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur med sparestein, antatt fra oppføringsåret, og vurderes å være fundamentert med stripefundament. Deler av grunnmuren står direkte på berg. På tilbygg med vinterhage består grunnmuren av Leca-blokker i pusset utførelse, og denne delen er også delvis fundamentert på berg.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Det er registrert noe mindre setninger samt riss og sprekker i grunnmur, forenlige med byggegrunn bestående av løsmasser i kombinasjon med berg samt byggets alder.

Skadene fremstår som begrensede og det er ikke observert forhold som indikerer akutt eller pågående konstruktiv svikt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Påviste skader må utbedres.

Forholdet kan medføre økt risiko for lokal fuktinntrengning og videre rissutvikling over tid, men funksjonssvikt er per i dag ikke påvist. Eventuelle åpne sprekker må tettes for å redusere risiko for fuktinntrengning.

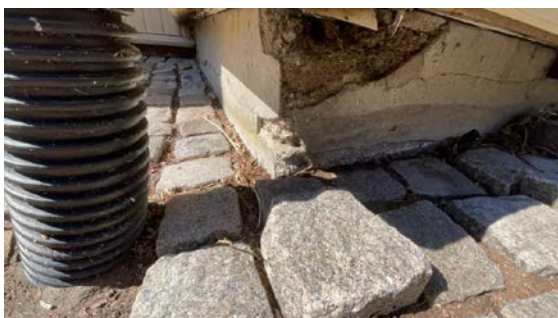


Synlig fuktinnslag mellom grunnmur-berg

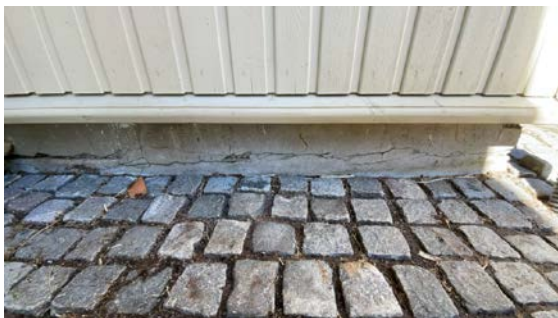
Tilstandsrapport



Sprekker i grunnmur



Løs puss



Sprekker

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i lett skrånende terreng, og tilføres dermed overflatevann fra et større nedslagsfelt, noe som kan medføre økt vannbelastning mot grunnmur og fundamenter.

Det er stedvis også registrert motfall på terreng inn mot boligens grunnmurer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostander ses i sammenheng med drenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen har grunnboret brønn etablert rundt 1990, med tilhørende vannledninger i PVC. Trykketank er plassert i kjeller, og er omtalt under eget punkt i rapporten.

Avløpssystemet består av avløpsrør/slamledning til septiktank med tilhørende filtreringsgrøft. Det er opplyst at septiktank og filtreringsgrøft ble kontrollert og godkjent av kommunen i 2023.

Eier har videre opplyst at det tidligere ble utført vannprøver med intervall på ca. hvert fjerde år, frem til rundt 2016. Det er ikke kjent at det er tatt vannprøver etter dette tidspunktet.

Eier har opplyst at tidligere vannprøver har vært av tilfredsstillende kvalitet.

Anleggenes faktiske tekniske tilstand er i hovedsak basert på eieropplysninger, og det er ikke foretatt funksjonstesting eller laboratorieanalyser innenfor rammene av denne befaringen.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Vannkvalitet er ikke dokumentert etter 2016 og dette bør gjennomføres da brønnvann ofte har "hardt" og dette kan påvirke trykkvannsrør sin kvalitet/levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det bør kontrolleres vannkvalitet.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Det er etablert septiktank av glassfiber på eiendommen med avløp videre til filtreringsgrøft. Ifølge opplysninger fra eier blir septiktanken tømt annethvert år av kommune.

Det er videre opplyst at septiktank og tilhørende filtreringsgrøft ble sist godkjent av kommunen i 2023.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Oljetank

Beskrivelse

Det er opplyst at det ikke foreligger noe nedgravd oljetank på eiendommen.

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

Tilstandsrapport

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 byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

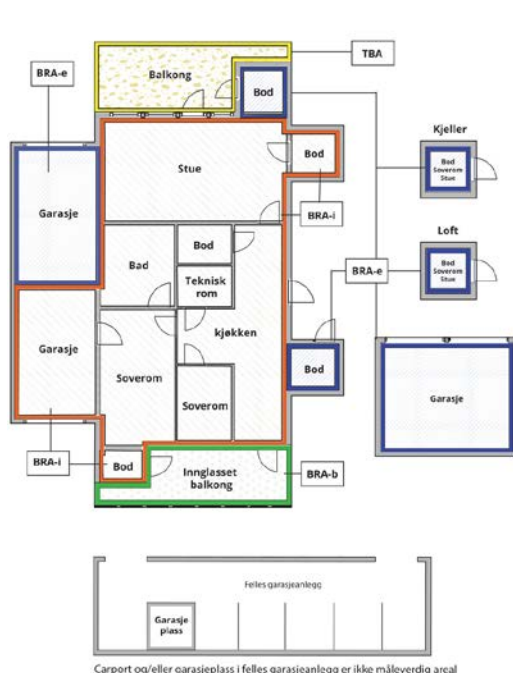
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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 bod
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		63		63	
1.Etasje	98			98	
2.Etasje	70			70	
SUM	168	63			
SUM BRA	231				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod		
1.Etasje	Vindfang, gang, kjøkken, soverom, stue, vinterhage		
2.Etasje	Gang/stue, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: 2023

Ny trykktank

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Glenn Espen Rognlien	Takstingeniør
	Anne Kristine Gundersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4010 SILJAN	35	2		0	136387.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Svartangveien 211

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger gitt av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Fremvist	Gjennomgått		Nei
Megler		Meglerpakke	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	12.05.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WT8285>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemd.no for mer informasjon



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Anne Kristine Sannes Gundersen

Boligen

Svartangveien 211

3748 Siljan

4010-35/2/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1990
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Firmanavn: VVS Bademiljø, Gimsøy

Beskrivelse av arbeidet: Alt av rørarbeid og sluk. Dobbel vask, boblebad med dusj, toalett, bedé, opplegg for vaskemaskin.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990

Firmanavn: A. Steinhaug Installasjon, Siljan

Beskrivelse av arbeidet: Alt nytt elektrisk opplegg på badet.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990

Firmanavn: Farvegledede telemiljø as, Skien

Beskrivelse av arbeidet: Vannnett belegg på gulv

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990

Beskrivelse av arbeidet: Tapetsering.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Rommet var tidligere kjøkken, så hele badet var nytt i 1990. Alt av sluk og røropplegg nytt i 1990.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Luftepipe: Lekkasje ved beslaget til luftepipe fra bad pågikk fra 1990 og fram til det ble utbedret i 2009. Vann har rent langs takbjelke og ned langs fasaden. Stuetak har fortsatt synlige spor etter den tidligere lekkasjen, men takbjelken er skiftet.

På balkongen i 2. etasje: Der er det lagt Isola asfaltbasert takpapp. Det har vært mindre lekkasjer i sveisene rundt stolpene til rekkverket.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

Firmanavn: Byggmester Kjell Lofstad

Beskrivelse av arbeidet: Luftepipe: Takbjelke ble skiftet og beslaget på luftepipe ble montert korrekt.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: På balkongen i 2. etasje: De første årene utbedret med asfaltlim. Etter dette har det blitt malt med utendørs maling vår og høst hvert år siden for å unngå lekkasjer.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2003

Firmanavn: Byggmester Svein Tore Hagen, Siljan

Beskrivelse av arbeidet: Byttet alle vinduer og dører (4-16-4 Energiglass fra Gjærum trevare as, Skien). Utlektning 15 cm. Ny isolasjon (vegg og loft). Ny fasadekledning. Ny glassveranda, inngangsparti og balkong.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1992

Firmanavn: xxxx

Beskrivelse av arbeidet: Se vedlegg.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?



♦ Ja

Det er en fjellrabbe inne i kjelleren og her er det fuktig når det regner mye. Kjelleren er generelt en fuktig grovkjeller. Stoppekrana til Gamlestua er uttett og står derfor og drypper litt. Det er fuktutfordring i bunnen av utvendig kjellertrapp. Det mangler lufteventiler i separat kjellerdel under glassveranda, derfor står døren ut oppe her.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Tømrer Lars Vaagland

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet dørstokk i bunn av utvendig kjellertrapp.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

I vindfanget og på loftet er det mus om vinteren.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

Den gamle trykktanken i kjelleren rustet og det oppsto lekkasje.

Det har vært lavt trykk på kranene i dobbelvasken på badet de siste par årene. Det er ukjent årsak til dette, og det har ikke vært undersøkt nærmere. Trykket er OK i resten av huset.

Avløpet fra fjøset er tett og må utbedres. Avløpet fra kjøkkenet på låven er også tidvis tett.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Rørleggermester Arve Lier Olsen

Beskrivelse av arbeidet: Ny trykktank

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990
Firmanavn: And Sjørholt Brønnpumper, Skien
Beskrivelse av arbeidet: Nytt borevann
 2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990
Firmanavn: Helge Lia gravemaskindrift, Skien
Beskrivelse av arbeidet: 100 m filtreringsgrøft. Septiktank.
-

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

Varmepumpe i stua fungerer ikke.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Ja

Det ene glasset i peisdøra i stua har knekt ved et uhell.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1994
Beskrivelse av arbeidet: Ny peis i stua (byggesett)
-

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1993

Firmanavn: xxxx

Beskrivelse av arbeidet: Se vedlegg

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ny glassveranda (16 m²) og nytt vindfang/inngangparti

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Byggetillatelse gitt.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Ja**

Nærhet til Siljanelva. Bratt terreng i Auenkollen.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

2004: Behandling mot husbukk (i gamlestua) og borebille (i kjøkkeninnredning på våningshuset). Garanti på 21 år på behandlingen. Har ikke registrert disse skadedyrene senere.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Autoåpner til garasjeport må restartes og trenger ny fjernkontroll.

Låvevegg inn mot skråning har råteskader i nederkant mot terreng.

Det har vært mus i de innredede rommene i låven.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Oppvaskmaskin på kjøkken fungerer ikke.

Eldre varmtvannsbereder på tørkerommet i låven har siden 1990 ikke vært i bruk.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Det er 23 festetomter tilknyttet eiendommen, som har veirett frem til hytter. Mange har også rett til båtfeste og brygge.

Landbrukseiendom med konsesjonsplikt.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Vedlegg til egenerklæring

Her følger en liste med alder på bygningene, når de er oppgradert og hva som er gjort.

Våningshuset fra ca. 1937

1990: Nytt bad

1992: Nytt kjøkken

Ca 2000: Kjøkkeninnredning i heltre ble behandlet for angrep av borebille. 20 års garanti på behandlingen.

2001/2005: Stor oppgradering med ny glassveranda, ny kledning på hele huset, alle vinduer og dører skiftet. Ca. kr 600 000 (Byggmester Svein Tore Hagen)

29.05.2007: Nye strømledninger og brytere (Blomquist på Lie)

26.07.2008: Utbedring av tak etter lekkasje ved lufteventil over tak. Utskifting av vindskier på sørveggen og maling. Kr 34 434 (Byggmester Kjell Lofstad)

24.09.2011: Utbedring av tak og renner kr 15 300 (Byggmester Svein Tore Hagen)

13.04.2014: Ny varmtvannsbereder kr 10 654 (VVS Senteret)

09.05.2014: Utendørs vannpost i engelsk stil (sort støpejern) kr 2500 + montering kr 7190 (VVS Senteret)

15.12.2014: Nytt stikk til varmepumpe, nytt stikk på vegg ute kr 3524 (Elektro 4)

14.03.2018: Montert elektrisk i glassveranda, soverom, spisestue (Elektro 4) kr 7 228

01.07.2020: Ny trykktank kr 7703 (Rørleggermester Arve Lier Olsen)

20.02.2023: Ny sikringsbryter til trykktank kr 4600 (Elektro 4)

14.07.2024: Ny justeringsknapp til trykktanken kr 2381 (Rørleggermester Arve Lier Olsen)

17.10.2022: Installering av wifi/bredbånd kr 4216 (Telenor) + Installasjon av ny luftlinje ca. kr 12 000.

Balkongdør i 2. etasje bør repareres eller skiftes ut.

Råte i øverste bjelken på rekkverk på balkongen – bør skiftes ut.

Det har vært lekkasjer fra balkongen. Det har vært malt med husmaling rundt alle skjøter hver vår og høst for å holde dette i sjakk. Belegget bør skiftes.

Varmepumpen i våningshuset må skiftes ut.

Kjelleren er fuktig, og fin til vinterlagring av planter og grønnsaker. Inngang også fra utsiden.

Gamlestua fra ca. 1750

1996: Totalrenovering ferdigstilt. Alt nytt elektrisk, nytt sikringsskap (tilførselen er fra våningshuset fra sørøstre hjørnekasse ved inngangsdør til soverom. Herfra går kabelen nedgravd til Gamlestua)

16.09.2008: Ny varmepumpe kr 18 500 (Autoklima) Lite brukt.

14.03.2018: Lampe spisestue (Elektro 4)

2021: Utbedring av råte i kledning enkelte steder. Kr 45 000 (Lars Vaagland)

03.11.2022: Renovering av taket. Brukt de gamle taksteinene om igjen. Kr 147 565 + kr 79 898 (Sikane bygg)

Innlagt kaldt sommervann til vask i kjøkken (ingen varmekabel).

Vinduer trenger vedlikehold/renovering.

Låven fra ca. 1950

1992: Innredet Kjøkken/tørkerom for urter, ca. 20 m2, med et stort tørkeskap med en DanTerm vannavskiller, spesiallaget for tørking av urter for tilvirkning av te og krydder.

2000: Innredet galleri/oppholdsrom, ca. 35-40 m2, med plass til mange mennesker.

29.12.2009: Ny garasjeport med automatisk portåpner (fungerer ikke per nå, men kan repareres) kr 18 728 (Norsk Tre As)

06.06.2011: Reparasjon av jordfeil + montert lyskaster kr 7234 (Blomquist på Lie)

22.05.2014: John Deer Plentraktor kr 28 490 (Felleskjøpet) (gått rundt 140 timer)

06.06.2017: Utbedring av fjøstaket kr 19 916 (Best Håndverk as)

16.06.2020: Oppretting og utbedring av utedo inkludert tak kr 11 000 (Tommy Andersen, Siljan)

01.09.2020: Elektrisk arbeid i fjøs kr 5243 (Elektro 4)

2021: Ny låvebru (Lars Vaagland)

2021: Fliskutter kr 13 000 (Felleskjøpet)

2025: Utbedring av låvetak: nye vindskier, og forbedring av takutstikk til låvebru.

Låvetak har noen lekkasjer som er lette å se fra 2. etg.

Stedvis har kledning råte i nederkant.

Fjøs og produksjonsrom har innlagt kaldt vann med varmekabel.

Vask i fjøs er tett og har lekkasje – krever utbedring.

Tømmermannskledning fra våningshuset, samt vinduer er lagret på låven og følger med.

Gammel hesteredskap fra gården er lagret på låven. Vi betalte i 1990 kr 10 000 ved siden av for dette. Dette følger nå med salget.

Lillestua fra 2000 (på parkeringen)

2000: Byggesettthytte, kr 15 000. (Plantasjen). Takshingel. Innlagt strøm (tilførsel fra låven). Gravd ned kabel for sommervann. Samtidig ble det anlagt inngang herfra, med tre gatelys. Lillestua har vært gårdsbutikk, og de siste årene vært brukt til utleie for enkel overnatting.

Lekestua fra 2007

13.07.2007: Ny lekestue. Elevarbeid fra Skogmo vgs. Kr 14 500 (Telemark fylkeskommune). Familiekøye fra Jysk kr 2500. Har vært leid ut for enkel overnatting.

Lysthuset ved elva fra 2014

Vår 2014: Nytt lysthus byggesett (Nettauksjon)

03.12.2014: Ny takshingel ble lagt kr 8355 (Aanaas byggtjenester)

Paviljongen fra 1996

1996: Kr 16000 (fra Gållå, Trøndelag). Trenger vedlikehold.

Smia

24 m². Kun grunnmuren står igjen. Her kreves en opprydding. Det er kjeller under, så det er farlig å bevege seg oppå her! Det er muligheter for å bygge opp noe igjen her.

Andedam fra 2020

04.2020: Utgraving av hagedam (Svartangen Maskin as). Det er lagt gummiduk.

Vann og kloakk

1990: Nytt borrevann, 65 m ned. Vann funnet på 48 m. Borehull ligger like ved Smia. Vannet har en veldig god kvalitet. Det er tatt vannprøver, sist gang for ca. 10 år siden.

1990: Ny septiktank og renseanlegg nord for våningshuset. Dette er kontrollert av kommunen i 2023 og funnet i orden. Innlagt vann fra våningshuset til gamlestua, fjøset og kjøkkenet på låven. Varmekabel til fjøs og låve.

1993: Ny vannledning fra våningshus til gamlestua, fjøset og låven.

Det ligger en gammel brønn midt ute på jordet. En av hytteeierne har tilgang til denne brønnen, og de har et pumpehus nær sin hytte.

Gårdsveien

2000: Ny stor parkeringsplass og ny bru på gårdsveien. Utbedring av veg (sprengt bort fjell ved Sveivet, lagt som steinsetting bak lysthuset) og nye stikkrenner fra brua og fram til parkeringsplass. (Allum Transport as)

2014: Grunnarbeider for lysthus (Svartangen Maskin as)

19.03.2018: Rydding langs veg kr 8500 (Svartangen Maskin as)

28.09.2019: Grusing av veg kr 14762 (Svartangen Maskin as)

12.05.2020: Grøfterens kr 5187 (Svartangen Maskin as)

2022: Utbedring av vegen, grøfting, stikkrenner fra låven og ned til brygga, planering ved brygga 34 000 + 17 000 (Svartangen Maskin as)

20.11.2023: Utbedring av veg kr 8313 (Svartangen Maskin as)

15.04.2024: Utbedring av veg kr 8750 (Svartangen Maskin as)

Kanoutleie

7 kanoer følger med, samt vester og årer. Det har vært drevet kanoutleie siden 1996, så dette markedet er veldig godt innarbeidet. Det beste året var inntekten på 45000 kr, mens et gjennomsnittlig år ligger på 20-30 000 kr i omsetning på kanoutleie. Også avtaler med andre kanoutleiere.

Merkevaren Auen Urtegård

Nettside: [Auenurtegard](#)

Merkevaren Auen Urtegård har vært markedsført aktivt siden 1990, via Visit Telemark, på reiselivsmesser, andre messer og så videre. Egen brosjyre og et eget hefte (Anne på Auen lynhistorikk). Egen nettside siden 1998, har vært oppgradert ved jevne mellomrom. Har vært medlem av Hanen (tidligere Norsk Gardsmat). De siste årene har vi hatt avtale med Nortrip, dvs at vi tar imot bobil-turister (tyskere, dansker, svensker). Via uttallige medieoppslag i aviser og ukeblader, samt radio og TV-opptredener, foredrag og kurs er det veldig mange som kjenner til Auen Urtegård landet rundt. Produksjon av urteprodukter (opptil 5000 enheter i året) har vært solgt på markeder og i rundt 20 butikker fra Kirkenes til Stavanger. Det er gjennomført konserter og allsang på tunet hver torsdag i sommerhalvåret, til sammen over 150 arrangementer. Før Facebook ble det brukt 40-50 000 kr i året på markedsføring. Facebook-gruppen Venner av Auen Urtegård har 1416 medlemmer.

Stor parkering. Plass til buss. Gården er tilrettelagt for å ta imot større grupper.

Privat fiskerett, gjør at vi har solgt private fiskekort til kanofolk, bobilturister og hytteeiere. Lang strandlinje langs elva og Svartangvannet.

INFILTRASJON I GRUNNEN

I medhold av forskrift om utslipp fra separate avløpsanlegg tillater en

(navn)

Anne Kristine og Ivar A. Gundersen

for eiendommen gnr. 35 bnr. 2

adresse

Auen

i Siljan kommune

å lede avløpsvann fra 1 bolig ~~(se/hytte)~~ med/~~uten~~ vannklosett ut i grunnen.

Boligtype: Våningshus

Avløpsanlegget skal bygges i henhold til

anleggsnr. 2 i anvisningsblad 1.

SLAMAVSKILLER: Totalt våtvolum: 4 m³

FILTERDEL: Samlet lengde 100 meter x)

Bredde 1 meter

x) Fordelt på 4 grøfter a 25 m.

Detaljer om anleggskomponenter som skal inngå i anlegget fremgår av vedlagte anvisningsblader.

Anlegget skal plasseres, bygges, utformes og drives i samsvar med anvisningsbladene.

Anlegget skal kontrolleres når infiltrasjonsrøret ligger halvveis tildekket i pukklaget.

Ansvarshavende: Helge Lia

For at kontrollen ikke skal sinke anleggsarbeidet, skal ansvarshavende melde fra til kommunen om forventet byggestart i god tid før anleggsarbeidet påbegynnes. Deretter skal det varsles om riktig kontrolltidspunkt. Byggekontrollen skal da utføres så raskt som mulig, og anlegget kontrolleres, eventuelt godkjennes innen **2 virkedager** etter at varsel fra ansvarshavende er mottatt.

Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter at utslippstillatelse er gitt faller tillatelsen bort. Det samme gjelder dersom arbeidet blir innstilt i lengere tid enn 2 år.

Selv om vilkårene i denne tillatelsen er etterfulgt, plikter den som volder forurensning å svare erstatning som måtte følge av alminnelige erstatningsregler.

Eiendommen kan senere kreves tilknyttet felles kloakknnett. Overtredelser av pålegget kan straffes i henhold til § 16 i Forurensningsloven.

Denne avgjørelsen kan påklages innen 3 uker fra meddelelse om avgjørelsen er mottatt. Klagen bør være begrunnet og innen fristens utløp sendes kommunen, evt. fylkesmannen dersom han har gitt tillatelse.

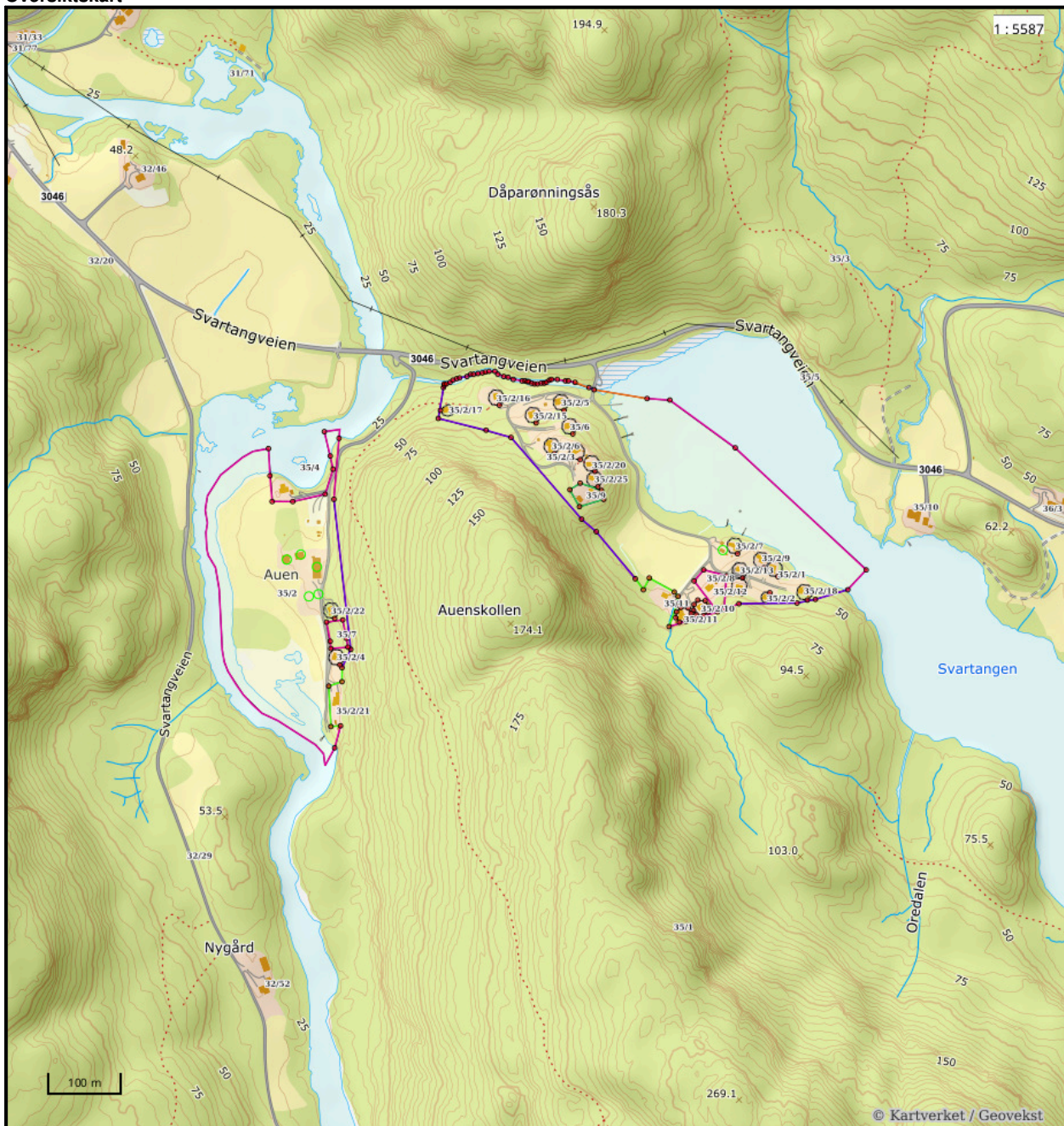
Siljan den 16.10. 19 90

Dagfinn Kvardstrøm.
underskrift

Matrikelkart

Oversiktskart

Kommune KNR GNR BNR FNR SNR
 Siljan 4010 - 35 / 2 / 0 / 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

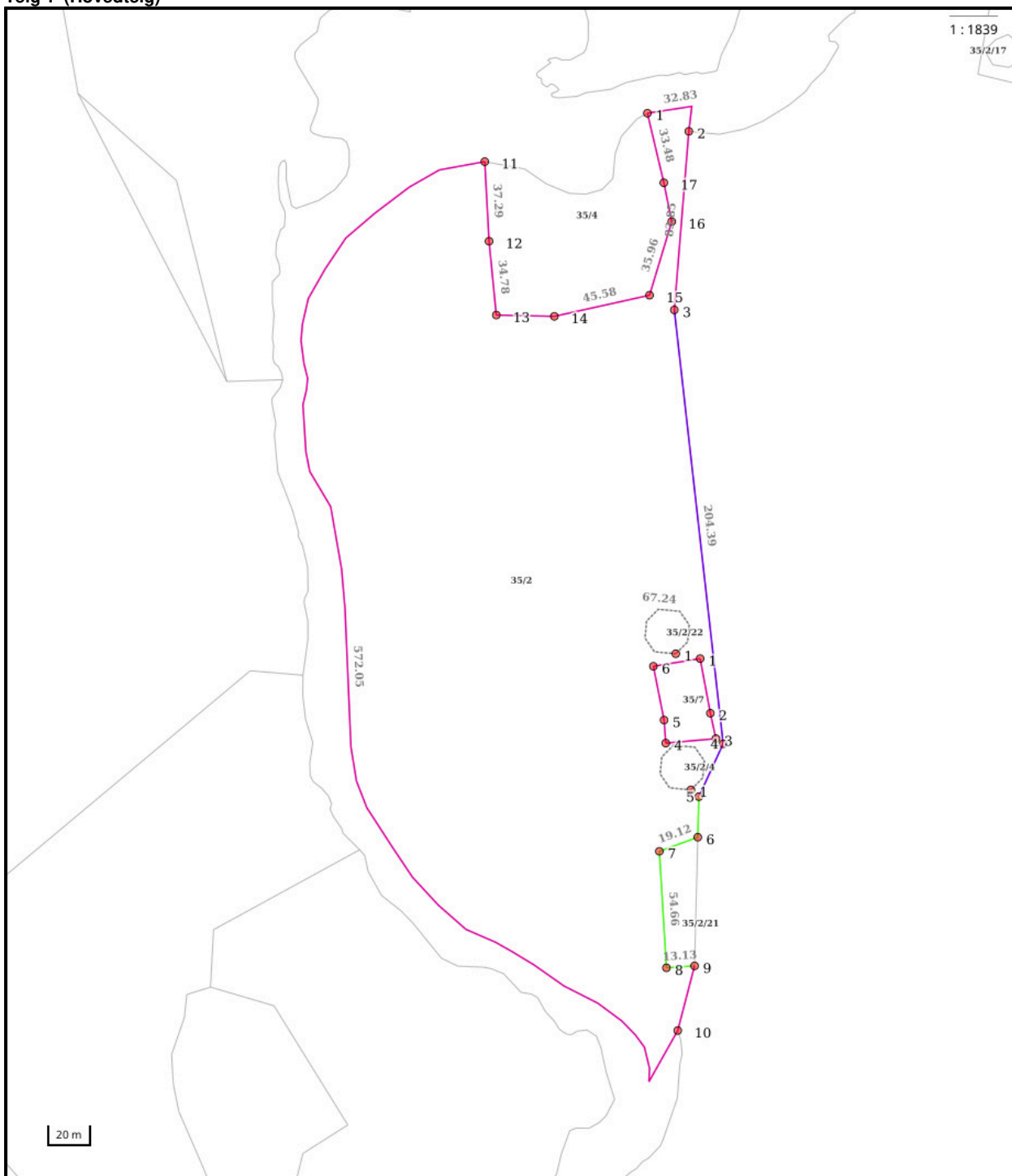
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - △ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 53 855,90m²**Arealmerknad:** Noen fiktive grenser**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 565 925,95	548 694,40	32,83m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 565 919,27	548 714,52	83,85m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
3	6 565 835,42	548 715,28	204,39m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 565 635,19	548 756,29	27,30m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 565 609,45	548 747,19	19,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Kors
6	6 565 590,49	548 748,41	19,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 565 582,38	548 731,09	54,66m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 565 528,34	548 739,30	13,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 565 530,37	548 752,27	31,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 565 499,55	548 747,16	572,05m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
11	6 565 896,56	548 620,62	37,29m	Ukjent	400		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 565 859,66	548 625,98	34,78m	Beregnet	400		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 565 825,50	548 632,50	27,21m	Beregnet	400		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 565 827,38	548 659,64	45,58m	Beregnet	400		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 565 841,23	548 703,07	35,96m	Beregnet	400		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 565 876,46	548 710,30	18,51m	Beregnet	400		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 565 894,21	548 705,04	33,48m	Beregnet	400		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 565 612,38	548 743,21	67,24m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 565 673,91	548 741,94	26,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	300		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 565 648,88	548 748,99	12,23m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	300		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 565 637,22	548 752,67	23,53m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	300		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 565 633,07	548 729,51	10,78m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	300		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 565 643,70	548 727,73	25,74m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	300		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 565 668,40	548 720,50	22,14m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	300		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 565 675,14	548 730,43	67,24m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Areal og koordinater**Areal:** 82 531,30m²**Arealmerknad:** Noen fiktive grenser ,Hjelpelinje vannkant**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 566 028,07	548 917,22	5,28m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 566 025,44	548 921,80	9,13m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 566 022,85	548 930,56	5,76m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 566 021,84	548 936,24	7,90m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 566 020,29	548 943,98	11,64m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 566 019,39	548 955,59	4,25m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 566 019,71	548 959,83	3,19m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 566 018,79	548 962,88	2,05m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 566 018,73	548 964,93	4,42m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 566 017,12	548 969,05	3,85m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 566 016,51	548 972,85	4,05m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 566 016,89	548 976,88	4,59m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 566 017,81	548 981,38	4,07m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 566 018,90	548 985,29	3,53m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 566 020,40	548 988,49	4,63m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 566 023,49	548 991,95	3,32m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 566 024,93	548 994,94	8,58m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 566 024,84	549 003,53	11,02m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 566 024,32	549 014,53	3,87m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 566 024,64	549 018,39	8,99m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 566 023,33	549 027,28	20,84m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 566 018,01	549 047,44	6,84m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt
23	6 566 015,84	549 053,92	73,22m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	9999		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
24	6 566 010,34	549 126,94	30,98m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

25	6 566 010,69	549 157,91	109,98m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 565 954,07	549 252,20	243,03m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 565 805,80	549 444,76	37,35m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 565 776,51	549 421,59	45,89m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
29	6 565 759,22	549 379,08	25,38m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 565 752,02	549 354,74	79,11m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 565 743,92	549 276,05	21,39m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 565 734,56	549 256,82	46,24m	Scannet fra kart	300	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 565 780,79	549 255,99	31,70m	Scannet fra kart	300	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 565 785,79	549 224,69	20,31m	Scannet fra kart	300	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 565 769,02	549 213,23	52,24m	Scannet fra kart	300	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 565 730,54	549 248,56	69,03m	Scannet fra kart	300	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 565 704,46	549 184,65	30,88m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Jordfast stein	Nei	Kors
38	6 565 734,38	549 192,27	11,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
39	6 565 746,21	549 192,51	7,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
40	6 565 752,40	549 187,67	38,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
41	6 565 767,69	549 152,34	17,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
42	6 565 751,51	549 145,18	18,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
43	6 565 765,60	549 133,35	82,76m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
44	6 565 823,74	549 074,46	26,17m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
45	6 565 838,96	549 053,17	147,10m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
46	6 565 941,33	548 947,54	35,53m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
47	6 565 948,29	548 912,70	66,56m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
48	6 565 958,05	548 846,86	42,85m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	Ikke spesifisert	Nei	Kors
49	6 566 000,75	548 850,41	3,24m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
50	6 566 003,97	548 850,77	1,56m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
51	6 566 005,53	548 850,83	3,11m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
52	6 566 006,26	548 853,85	5,11m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

53	6 566 008,22	548 858,57	5,01m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400	Ikke spesifisert	Nei	Umerket	
54	6 566 011,27	548 862,55	5,01m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400	Ikke spesifisert	Nei	Umerket	
55	6 566 014,35	548 866,50	4,24m	Beregnet	100	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent	
56	6 566 015,02	548 870,69	10,73m	Terrengmålt: Ortogonal-metoden	100	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent	
57	6 566 018,40	548 880,87	5,83m	Terrengmålt: Ortogonal-metoden	100	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent	
58	6 566 021,77	548 885,63	3,31m	Beregnet	100	Ikke spesifisert	Nei	Ukjent	
59	6 566 021,81	548 888,94	6,18m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400	Ikke spesifisert	Nei	Umerket	
60	6 566 023,08	548 894,99	6,53m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400	Ikke spesifisert	Nei	Umerket	
61	6 566 024,87	548 901,26	4,43m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400	Ikke spesifisert	Nei	Umerket	
62	6 566 026,83	548 905,24	4,97m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400	Ikke spesifisert	Nei	Umerket	
63	6 566 027,81	548 910,11	7,12m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	400	Ikke spesifisert	Nei	Umerket	
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 565 924,52	549 008,64	67,24m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 565 811,85	549 268,51	67,24m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 565 905,91	549 064,74	67,24m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 565 758,02	549 279,62	67,24m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 565 757,58	549 368,85	67,24m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 565 868,94	549 080,80	35,02m	Terrengmålt: Totalstasjon	21		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 565 855,46	549 048,48	26,82m	Terrengmålt: Totalstasjon	21		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 565 877,59	549 033,33	17,09m	Terrengmålt: Totalstasjon	21		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 565 887,59	549 047,19	30,60m	Terrengmålt: Totalstasjon	21		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 565 880,37	549 076,93	12,07m	Terrengmålt: Totalstasjon	21		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 565 984,73	549 016,03	67,24m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 565 983,09	548 927,90	67,24m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt

Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 565 919,59	549 043,40	67,24m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 565 969,42	548 848,92	50,88m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 565 884,56	549 070,77	67,24m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 565 731,56	549 197,90	10,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
2	6 565 731,56	549 207,90	7,81m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
3	6 565 725,56	549 212,90	8,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
4	6 565 717,56	549 212,90	7,01m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
5	6 565 713,86	549 206,95	9,34m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
6	6 565 711,56	549 197,90	7,81m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
7	6 565 717,56	549 192,90	8,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
8	6 565 725,56	549 192,90	7,81m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 565 963,93	548 979,63	67,24m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 565 795,72	549 306,21	67,24m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 565 785,70	549 325,39	67,24m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 565 729,66	549 215,40	8,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
2	6 565 737,66	549 215,40	7,81m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
3	6 565 743,66	549 220,40	10,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
4	6 565 743,66	549 230,40	7,81m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
5	6 565 737,66	549 235,40	8,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500		Ikke spesifisert	Ja	Umerket

6	6 565 729,66	549 235,40	7,81m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
7	6 565 723,66	549 230,40	10,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
8	6 565 723,66	549 220,40	7,81m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	500		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 565 779,38	549 278,53	67,24m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 565 953,26	549 030,53	67,24m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 565 762,90	549 316,65	47,30m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Ivar og Anne Gundersen
Svartangvn. 21101/00464-002 001848/01
TEK/TEK/DNO
GNR 035/002N-3748 SILJAN
Norge**Svar på melding om div. byggearbeider.**

Melding er mottatt her den 20.03.01.

*Gjelder:**Tilbygg og fasadeendring.**Areal:**Bebyggd areal: 21,1 m², bruksareal: 17,7 m²**Byggested:**Svartangveien 211**Tiltakshaver:**Ivar og Anne Gundersen*Bygningens bruttoareal overstiger ikke 30 m².

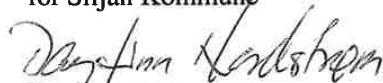
Vilkårene for å behandle saken i henhold til plan- og bygningsloven § 86a er etterkommet.

I henhold til plan- og bygningsloven § 86a har byggesakskontoret ingen merknader til meldingen.
Følgende må etterkommes:

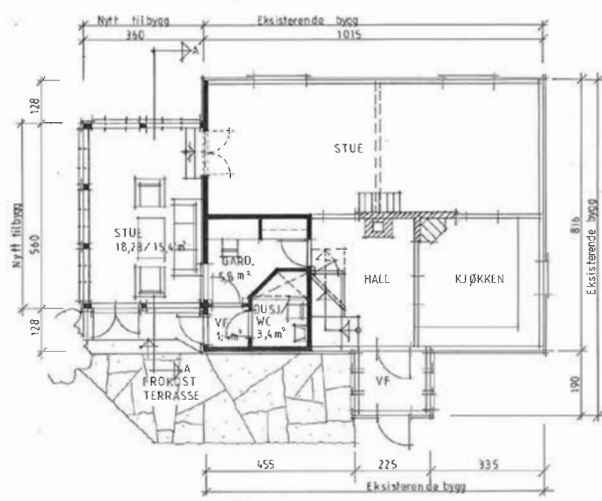
- Alt byggearbeid må utføres etter plan- og bygningslov med underliggende regelverk.

Er ikke arbeidet igangsatt innen 3 år etter at meldingen er sendt kommunen, faller tillatelsen bort.
Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. Plan- og bygningsloven § 96.

Tiltakshaver må varsle byggesakskontoret når arbeidet igangsettes og når det er ferdig

Med vennlig hilsen
for Siljan Kommune
Dagfinn Nordstrøm
avd. ing.

Kopi til: Arkitektkontoret Ingun Georgsen.



NBI
Alle mål og høyder er ca. mål.
Alle mål må tilpasses eksisterende bygg på stedet.



BYA :	Eksist bygg: 87,09m ²
	Nytt flbygg: 20,16
	SUM : 107,25m ²
BRÅ :	Plan 1etg : 18,07m ²
	Kjeller : 17,00
	SUM : 35,07m ²

KORR. A = 15-3-01

ANMELDSESTEGNING

Auen Urtegård
Anne og Ivar Gundersen

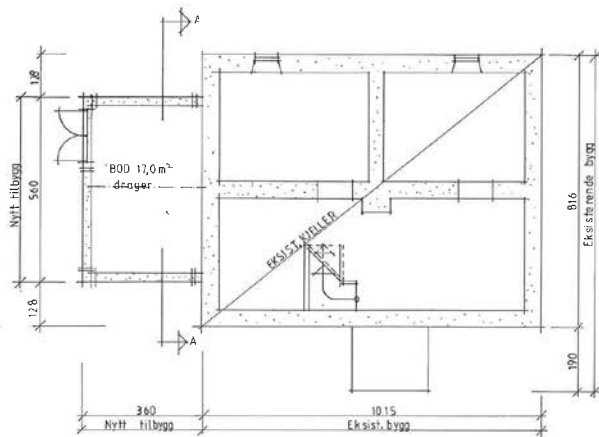
Gr./tm. nr. 35 / 2. Skjott Kommune

Tilbygg	mål: 1:100	dato: 14.12.00	Inngitt
	Plan, fasader		

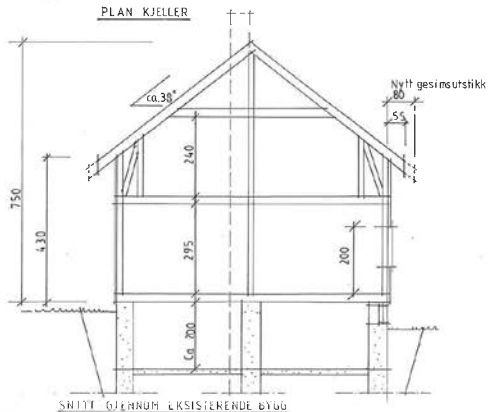
Arkitektkontoret
Ingun Georgsen

Porsgrunnsv. 188,
Pb. 2715 Kjøtbekk
3722 Skien

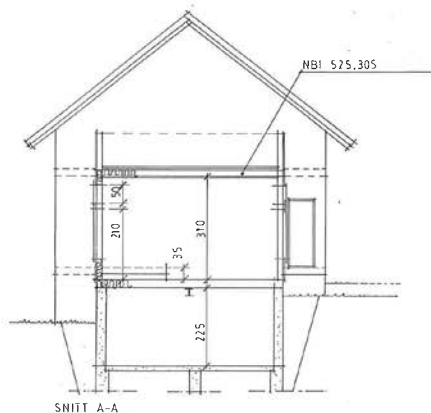
Til / fax: 35 64 49 90
mobil: 45 01 21 222



PLAN KJELLER



SNITT GJERNUM EKSISTERENDE BYGG



SNITT A-A

NBI
Alle mål og høyder er ca mål.
Alle mål må tilpasses eksisterende
bygg på stedet.

KORR: A-15-3-01

ANMELDSESTEGNING

Auen Urtegård
Anne og Ivar Gundersen

Cr./bl. nr. 35 / 2, Siljan Kommune

Tilbygg

mål: 1:100

dato: 14.12.00

tegner:

Plan kjeller, snitt

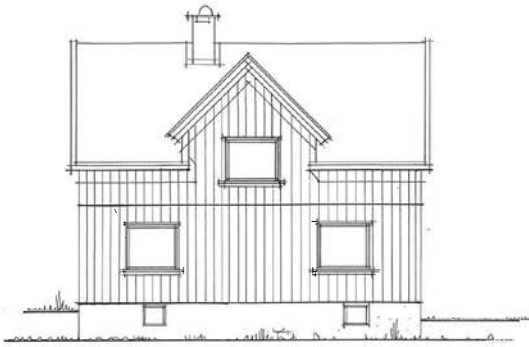
reg.nr.:

03

Arkitektkontoret
Ingun Georgsen

Porsgrunnsv. 188,
Pb. 2715 Kjølbekk,
3702 Skier

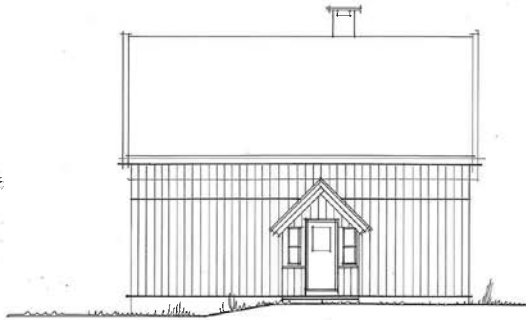
tf./ fax: 35 54 49 90
mob. ill: 915 71 402



SYD-VEST



NORD-VEST



NORD ØST

ANMELDSESTEGNING

Auen Urtegård
Anne og Ivar Gundersen

Gr./br. nr: 35 / 2, Siljan Kommune

Tilbygg

sk: 1:100	dato: 14-12-00	sign:
fasader eksist. bygg		tegning: 04

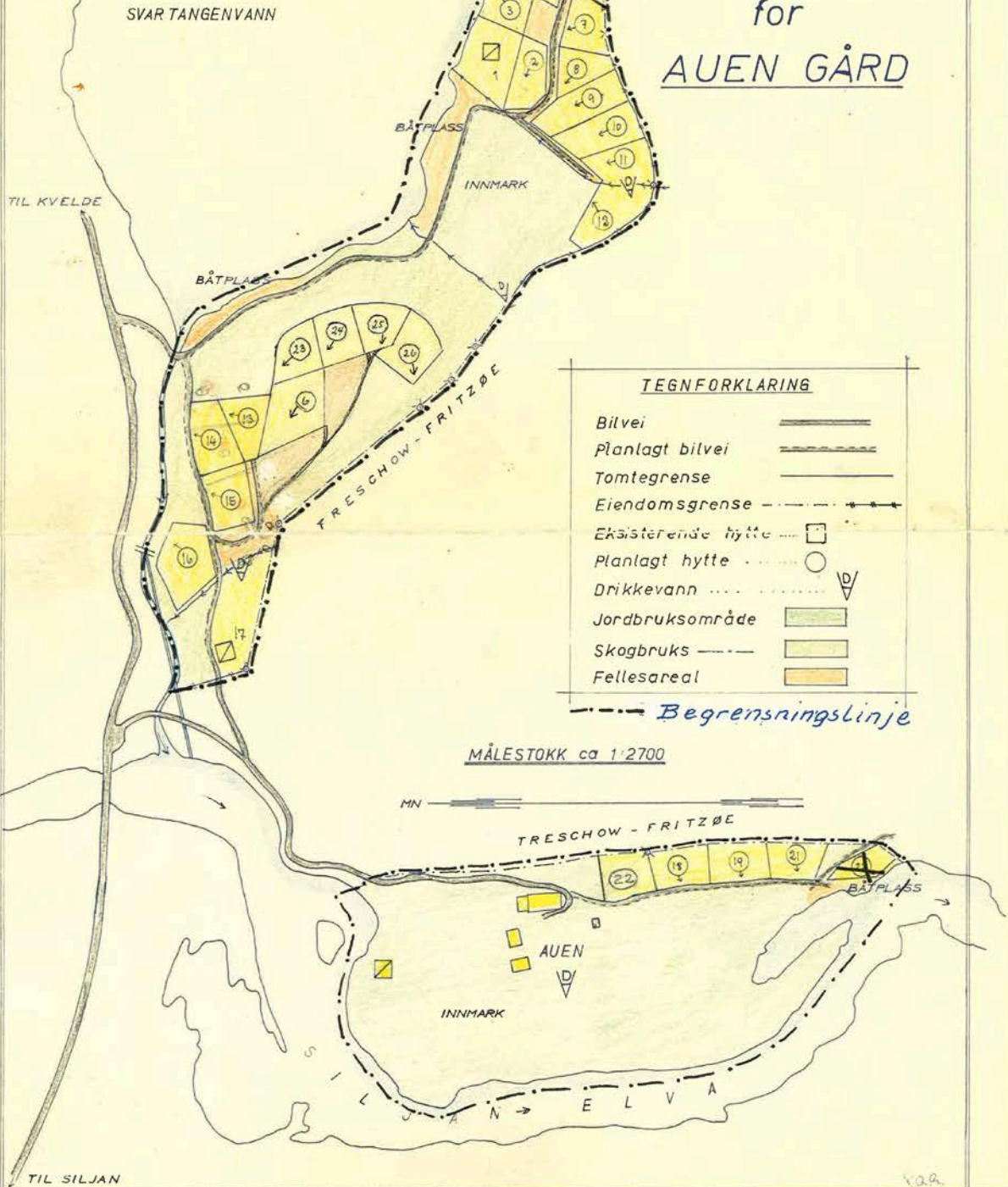
Arkitektkontoret
Ingun Georgsen

Fosgrunnav. 188,
P.O. 2715 Kjøpsbakk
3702 Skien

tel./ fax: 35 54 49 90
mob. tel: 915 71 402

GODKJENT
i. h. t. kommunens vedtekt til
bygningslovens § 82
(Kfr. brev av 22 / 7 1969)
Fylkesmannen i Telemark

DISPOSISJONS-
PLAN
for
AUEN GÅRD





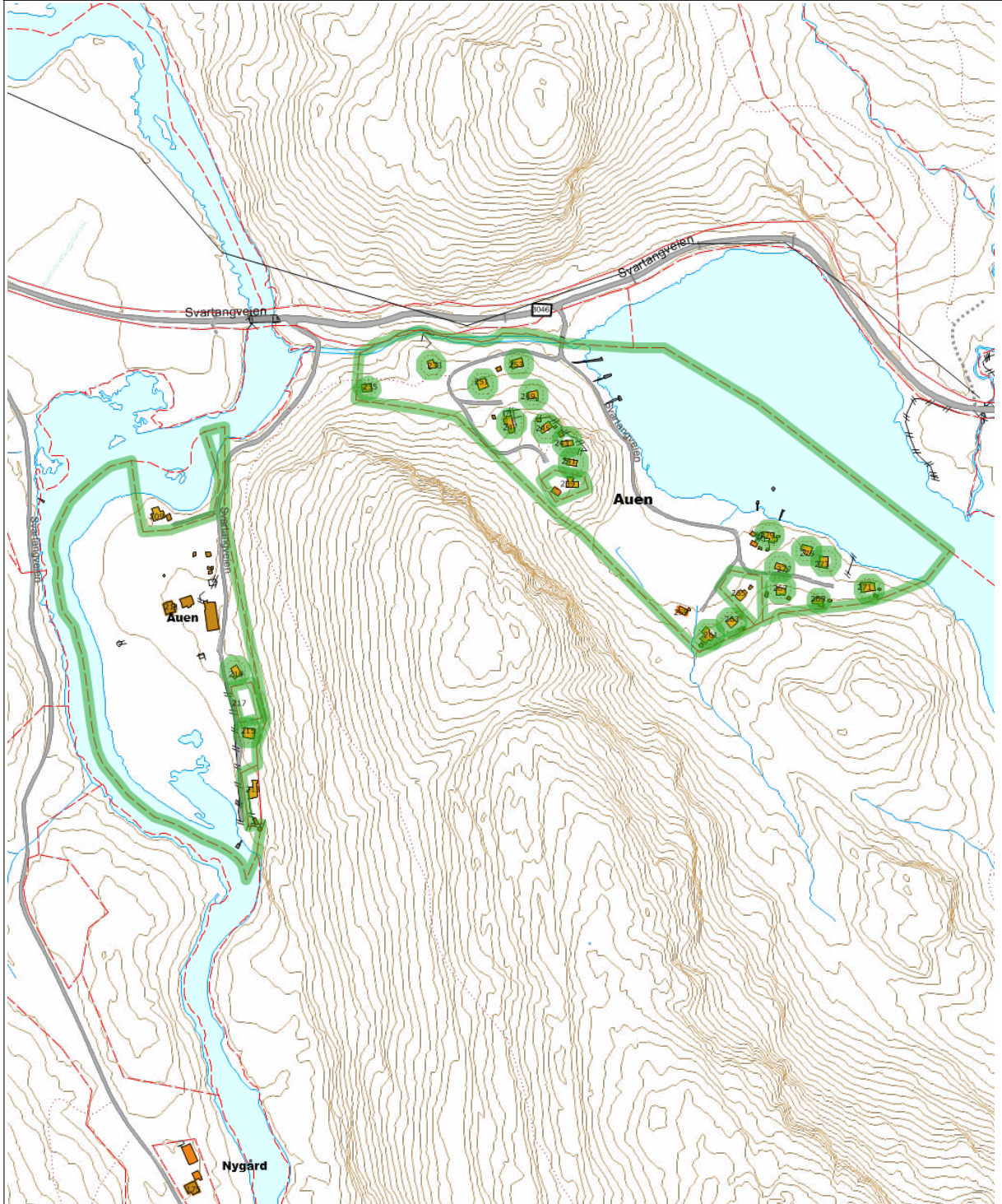
Siljan kommune

Situasjonskart




















Eiendom:	Gnr: 35	Bnr: 2	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Svartangveien 211 3748 SILJAN, m.fl.			
Annen info:				



Målestokk
1:5500



Tegnforklaring

	Vegbom		Trase		Teiggrense god nøyaktighet
	Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrense generert		Teiggrense fiktiv
	Takkant		Vegdekkekant		Sti
	Traktorveg		Bygning tiltak - areal		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Fiskeri og landbruk
	Fritidsbolig		Garasje og uthus		Annen næring
	Flytebrygge landgang		Annet gjerde		Frittstående mur
	Loddrett mur		Stikkrenne		Flytebrygge
	Bru		Veg		Elvekant
	Elv og bekk		Kanal og grøft		Innsjøkant
	Høydekurve 5m		Elv		Kanal
	Innsjø		Eiendomsteig		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn..
	Privatveg gatenavn..		Boligfelt		Gård

KARTUTSNITT

Kommuneplanens arealdel 2024-2034 - vedtatt 04.02.2025

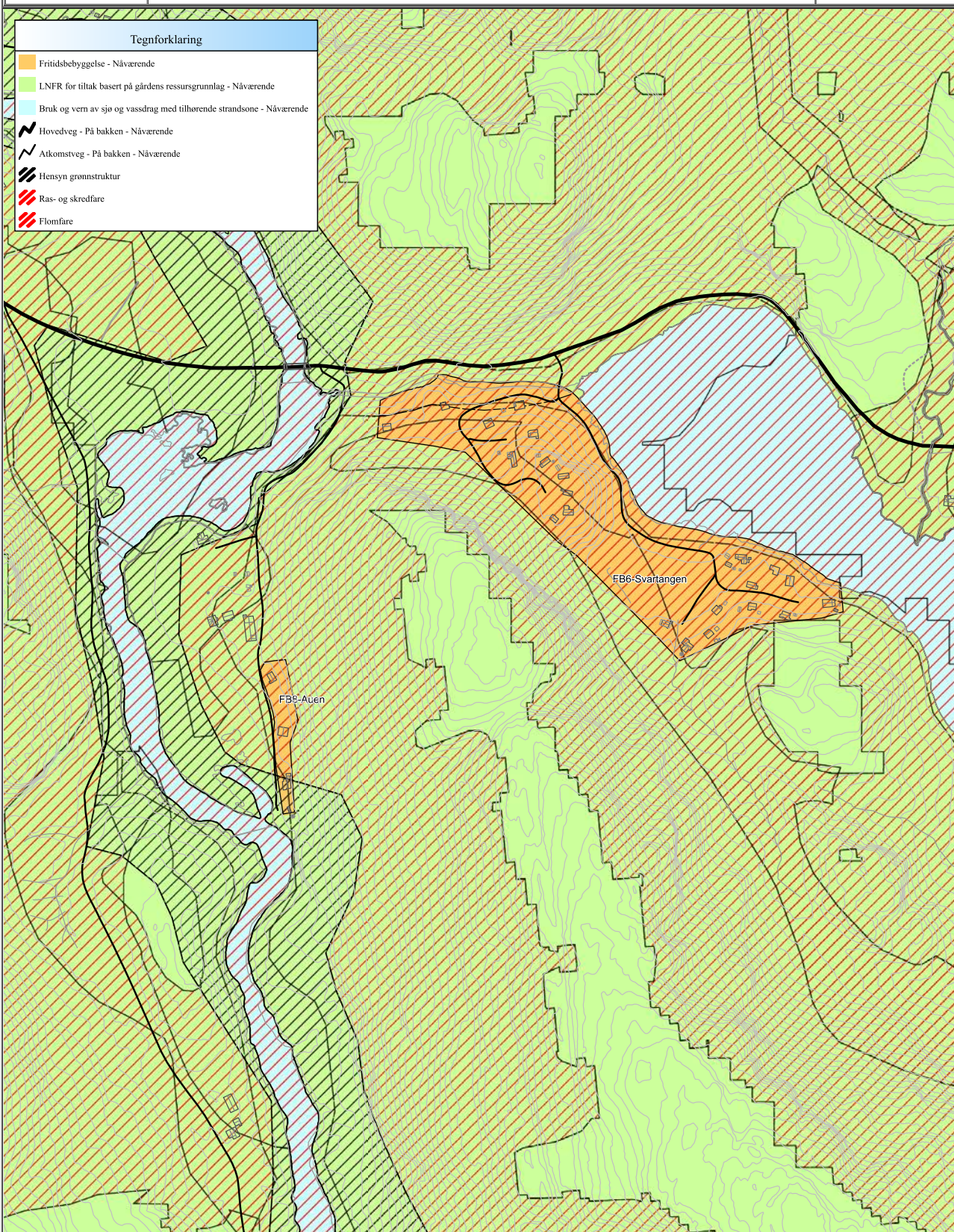


SILJAN KOMMUNE

Det tas forbehold om feil i kartet.

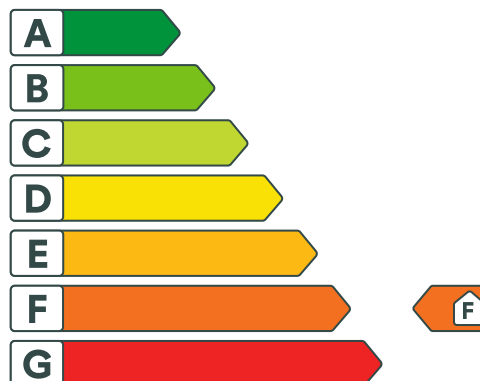
Målestokk 1:4000

Tegnforklaring	
	Fritidsbebyggelse - Náværende
	LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Náværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Náværende
	Hovedveg - På bakken - Náværende
	Atkomstveg - På bakken - Náværende
	Hensyn grønnstruktur
	Ras- og skredfare
	Flomfare





Adresse Svartangveien 211, 3748 SILJAN	
Dato for energimerking 14.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-295961
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 165120418
Gårdsnummer 35	Bruksnummer 2
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1937	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 231,0 m²	Oppvarmet bruksareal 168,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
350,80 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
381,75 kWh/m²

Totalt levert pr. år
64 133 kWh



Svartangveien 211, 3748 SILJAN



Detaljering

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



Svartangveien 211, 3748 SILJAN



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 27: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

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



Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Svartangveien 211

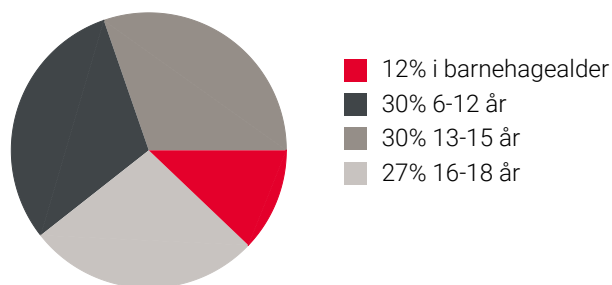
Offentlig transport

🚶 Kvelde kirke Linje 214	10 min 🚶 9.9 km
🚶 Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	23 min 🚶 22.9 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	35 min 🚶

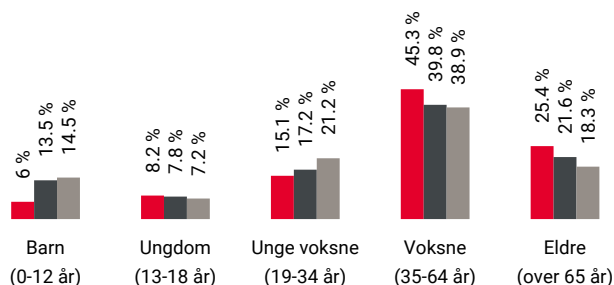
Skoler

Midtbygda skole (1-7 kl.) 167 elever, 14 klasser	14 min 🚶 13.3 km
Siljan ungdomsskole (8-10 kl.) 78 elever, 4 klasser	12 min 🚶 12.3 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	26 min 🚶 24.3 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	29 min 🚶 25.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunkrets: Austad-moholt	234	126
🟤 Kommune: Siljan	2349	1091
🟡 Norge	5425	412

Barnehager

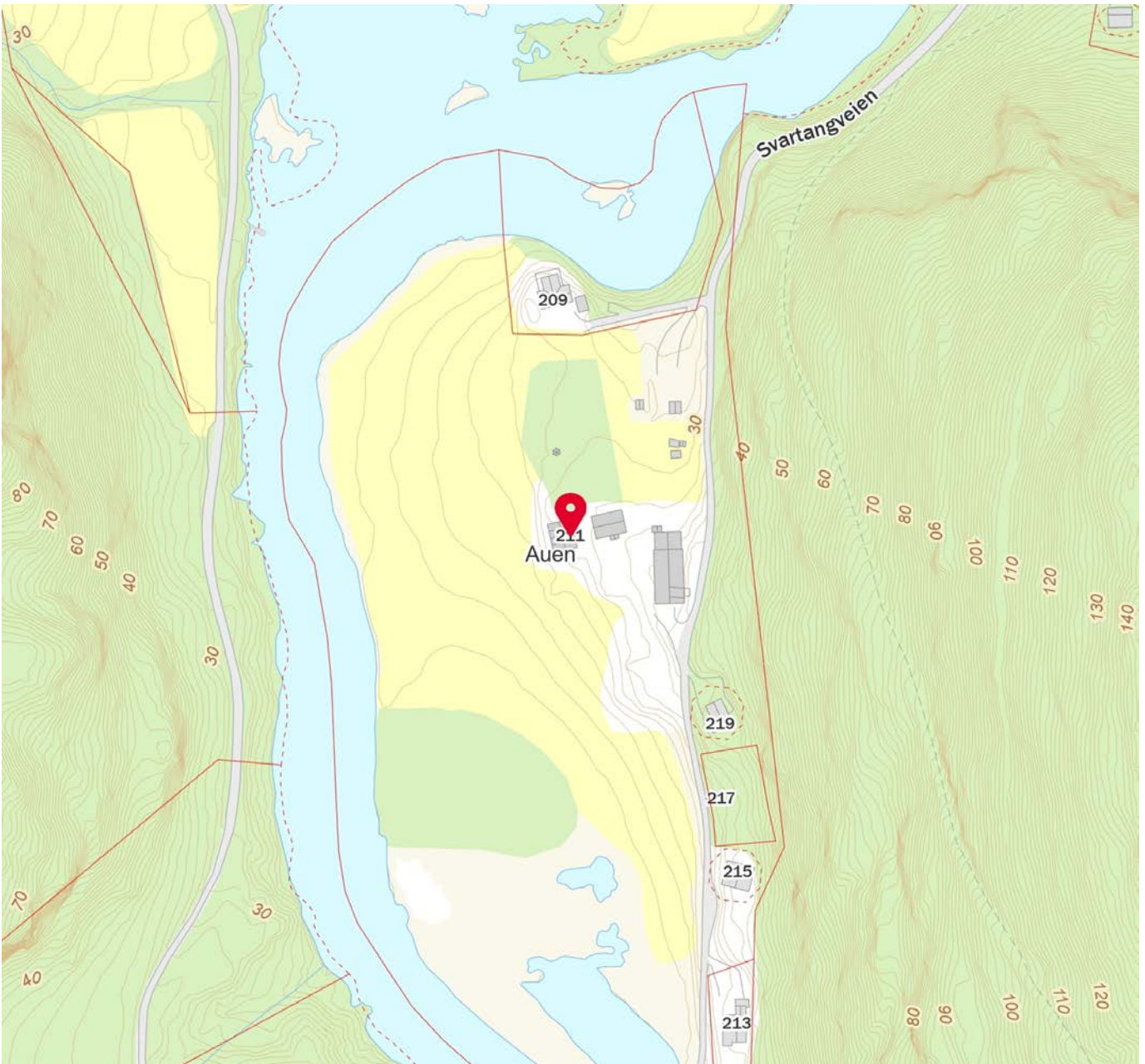
Kvelde barnehage (1-5 år) 44 barn	10 min 🚶 10.1 km
Tun barnehage (1-5 år) 48 barn	9 min 🚶 10.5 km
Sagaenga barnehage (1-5 år) 48 barn	12 min 🚶 11.7 km

Dagligvare

Spar Kvelde Post i butikk, PostNord	10 min 🚶 10.5 km
Rema 1000 Siljan Post i butikk, PostNord	11 min 🚶 11.5 km

Sport

⚽ Austad balløkke Ballspill	4 min 🚶 4.8 km
⚽ Fagerlund fotballbane Fotball	7 min 🚶 7.9 km
🏊 Family Sports Club Sprek Fritid	26 min 🚶
🏊 SKY Fitness Skien	27 min 🚶





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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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.

For eiendommen:

Adresse: Svartangveien 211
3748 SILJAN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle**Telefon:** 909 82 998
E-post: kaia.dahle@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre