



aktiv.

Svartangveien 215, 3748 SILJAN

**Sjarmerende og usjenert hytte på
et plan, rett til båt plass ved elven.
Kort vei til Farrisvannet!**



Eiendomsmegler MNEF / Partner / Fagansvarlig

Charlotte Skjelbred

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

Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord og Andebu
Rådhusgata 17, 3211 Sandefjord. TLF. 33 43 83 60

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 390 000,-
Omkostn.:	Kr 36 100,-
Total ink omk.:	Kr 1 426 100,-
Årlig festeavgift:	Kr 5 683,-
Selger:	Arild Kringlebotten Laila-Charlott Perly Olsen Skeie
Salgsobjekt:	Fritidseiendom
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1972
BRA-i/BRA Total	40/45 kvm
Tomtstr.:	900 m²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 35, bnr. 2
Oppdragsnr.:	1311250004

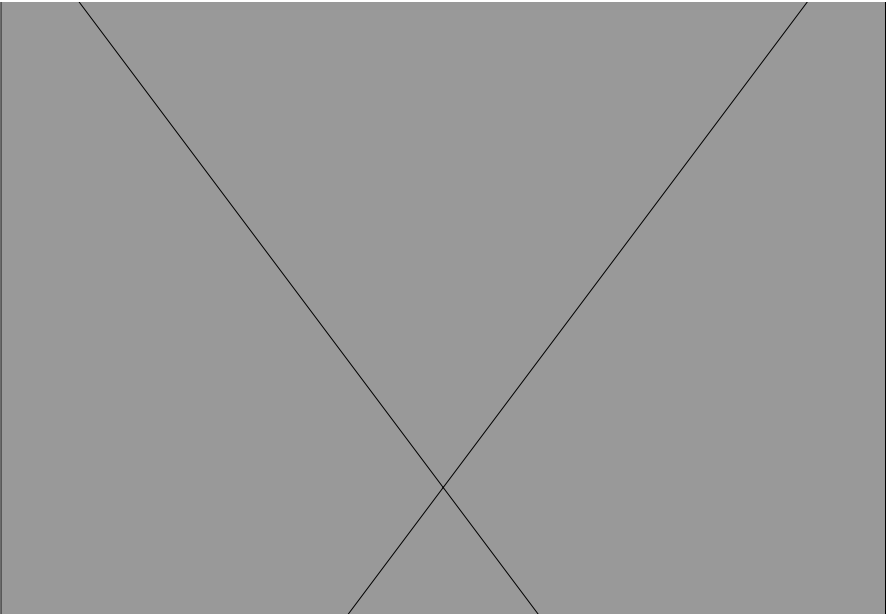
Sjarmerende og usjenert hytte på et plan, rett til båt plass ved elven. Kort vei til Farrisvannet!

Velkommen til Svartangveien 215! Her kan du skape ditt eget sommerparadis. Hytta har usjenert og skjermet beliggenhet på en høyde med kun en spasertur ned til vannet. Her har du også rett til egen båt plass i elven.

Det er bilvei helt frem, innlagt strøm, privat vann og avløp. Hytta er arkitettegnet og har god takhøyde i stuen. Hytta ligger ved utløpet av Siljanelven ut til Farris. Det er 800 meter ut til Farris, og man kan ta båten til Larvik hvis man ønsker det.

Kort vei til dagligvare eller inn til Skien sentrum for større serviceutvalg.

Mulighet for rask overtagelse!



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen24

Tilstandsrapport39

Egenerklæring62

Nabolagsprofil.....67

Forbrukerinformasjon91

Budskjema92



Dette er et fristed som gir deg
muligheten til å koble av.

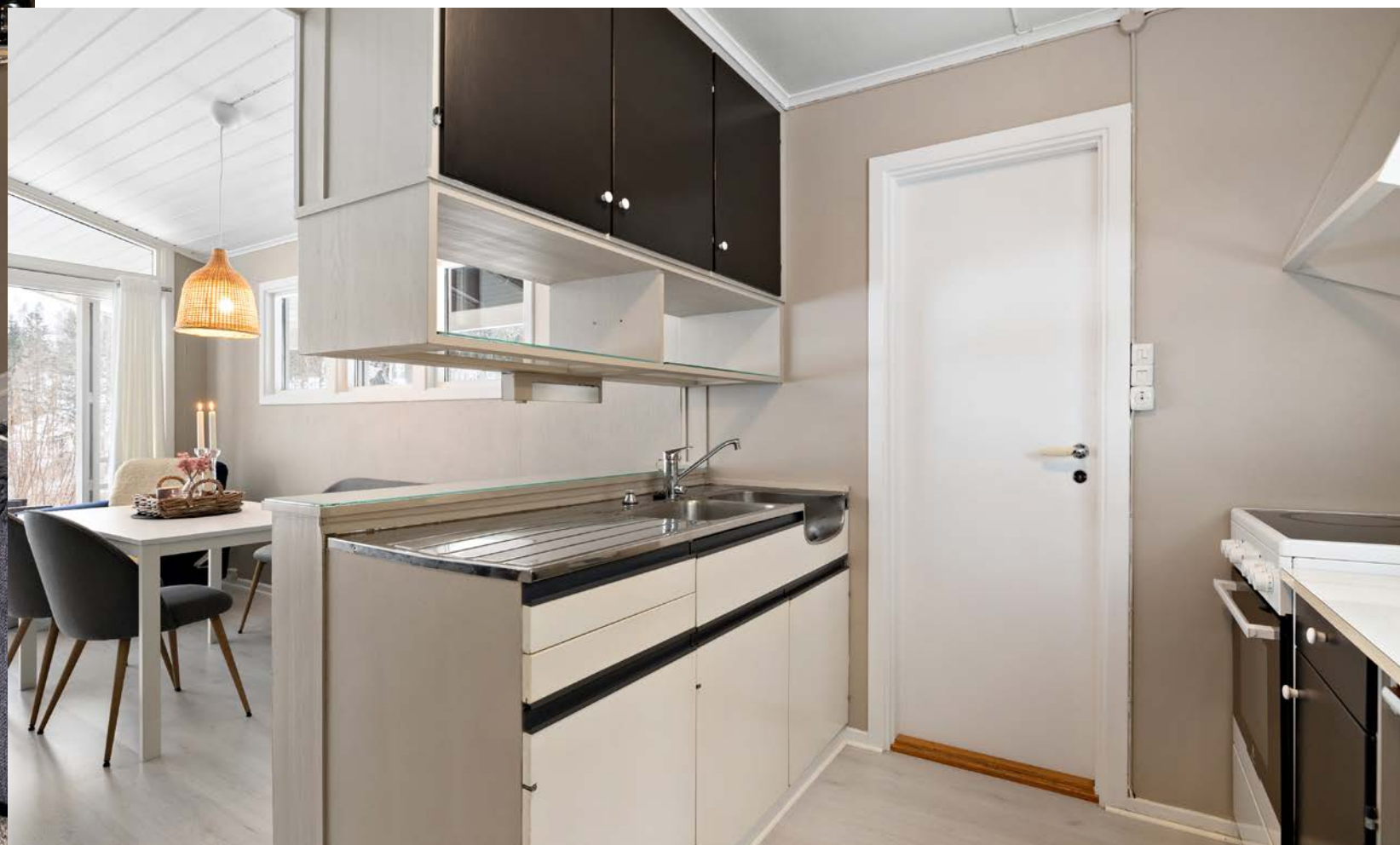


Romslig stue med plass til både sofagruppe og spisebord.. De store vindusflatene gir godt med lysinnslipp.





Vinduet på kjøkken gir godt med naturlig lys til kokkeleringen.
Kjøkkenet har utslagsvask, komfyr, avtreksvifte og kjøleskap.





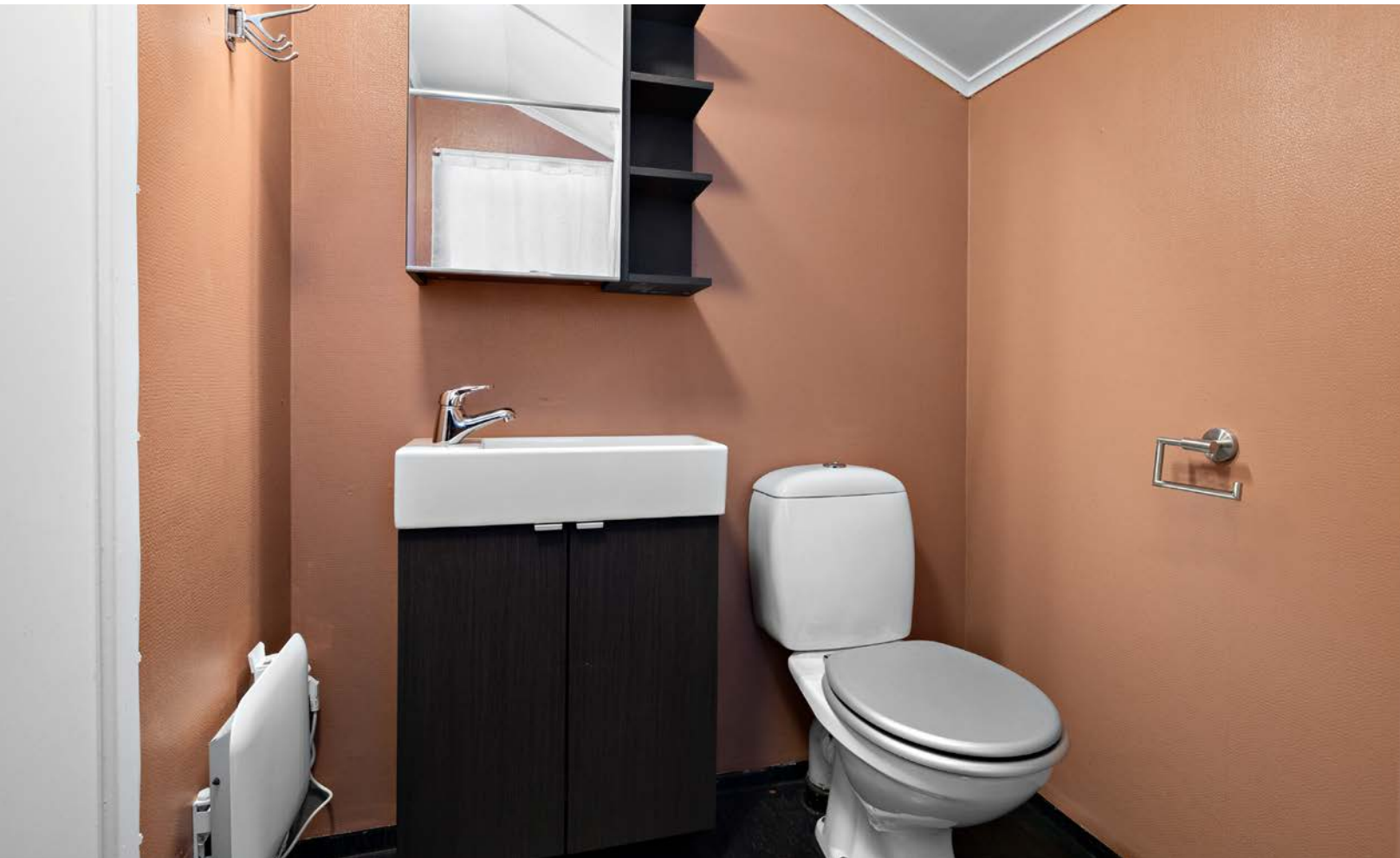
Soverom nr 2 er godt utnyttet med 3 senger i høyden og garderobeskap.



Hytten har 2 soverom. Hovedsoverommet har plassbygd dobbeltseng og inngang til bod/klessrom.



Baderommet ble malt og fikk ny innredning med speilskap i 2020.



Svartangveien 215

©2025 Alle rettigheter reservert

aktiv.



Svartangveien 215

©2025 Alle rettigheter reservert

aktiv.

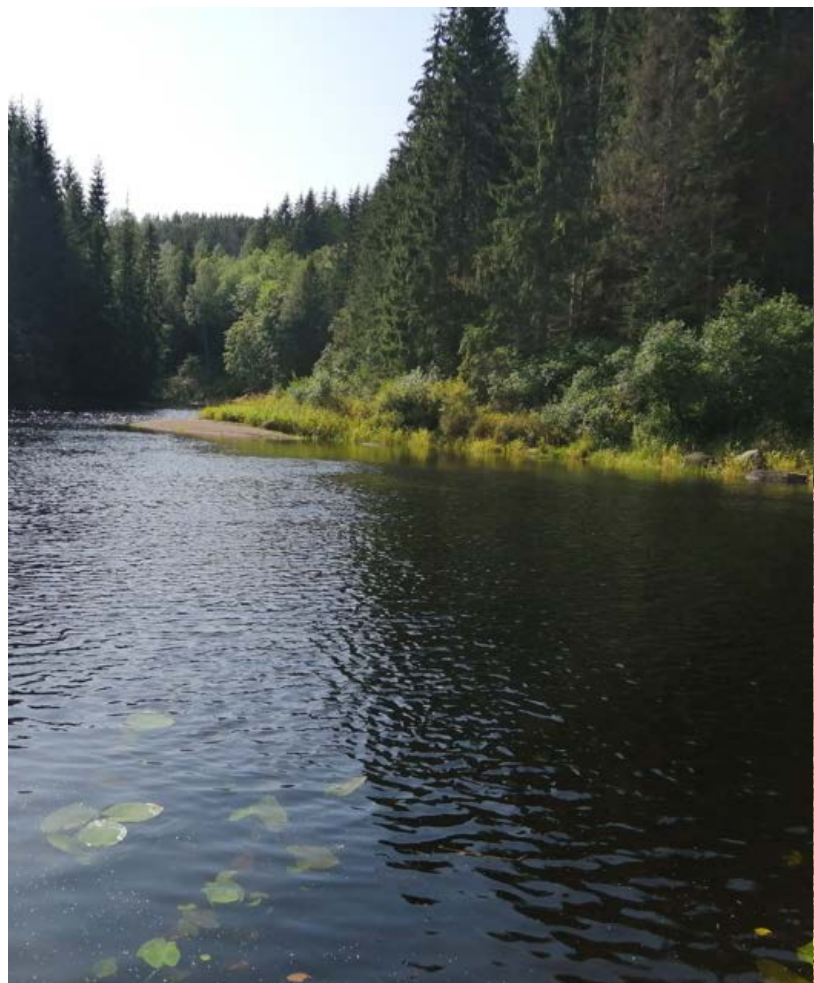
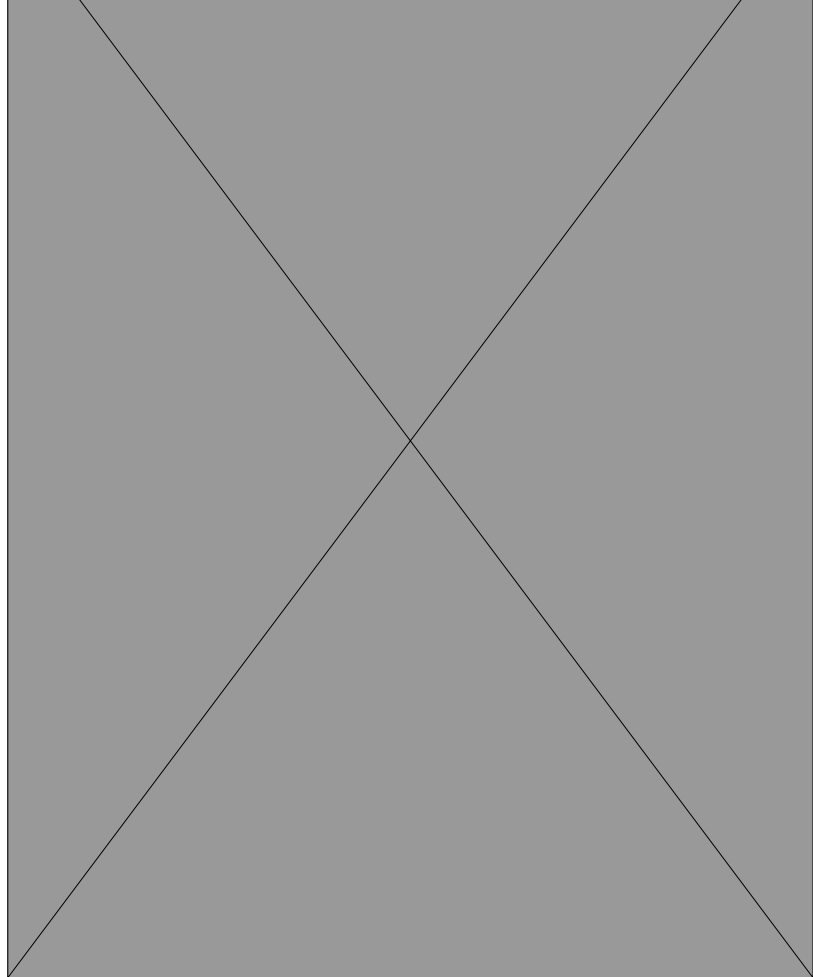
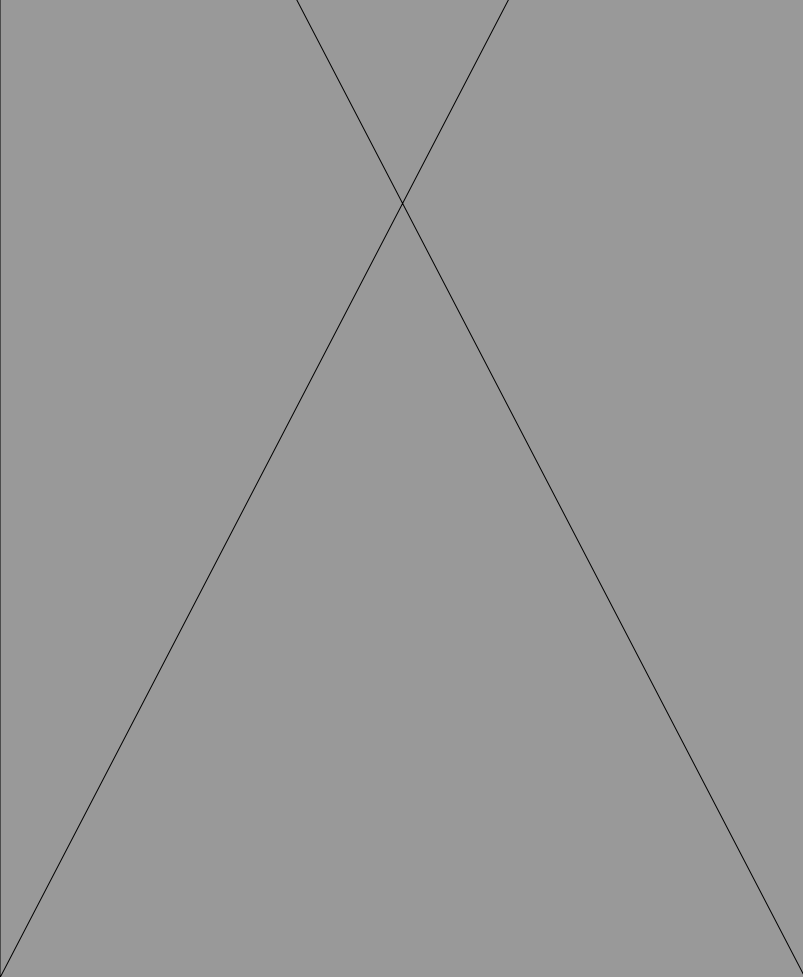


Hytten ligger en kort kjøretur fra Siljan sentrum, hvor du finner dagligvarebutikk og lokale servicetilbud.

Svartangveien 215 er et ideelt sted for deg som søker en hytte i vakre, 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.









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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 40 m²
BRA - e: 5 m²
BRA totalt: 45 m²
TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 40 m² Bad , Kjøkken , Stue , Soverom ,
Soverom 2, Bod
BRA-e: 5 m² Bod med utvendig inngang

TBA fordelt på etasje

1. etasje
20 m²

Ikke målbare arealer

Innvendig bod har lav takhøyde. Det samme har rom i kjeller.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er annlagt en terrasse som på befaringen er snødekt. Ikke medregnet i arealer.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk, kun et mindre avvik. Det som i dag betegnes som bad er på tegning benevnt som vaskerom.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

900 m²

Tomtebeskrivelse

Kommunen opplyser om avvik mellom beregnet areal 340 kvm og oppgitt areal ca 900 kvm. Grensene er usikre da det ikke er avholdt kartforretning. Feste kontrakten sier heller ikke noe om tomtens størrelse. Registreringsbrevet erstatter tidligere utstedt registreringsbrev datert 03.07.1984. Ny kjøper må ta høyde for avvik da tomten ikke er målt opp.

Festeavgift pr år regulert etter 5 års konsumprisindeks: kr 8659,42,- (forfallsdato 1. juni hvert år)
Neste avtalte regulering: År 2029 (sist regulert 2024).
Avtalt serviceavgift pr år: deling av brøyting og vedlikehold av veien.
Avtalt forkjøpsrett for bortfester: Nei
Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt: ja
Avtalt særskilt innløsningssum er: takstet år 2015 utgangspunkt ca 350 000,-

Ny kjøper må undertegne feste kontrakt med bortfester.
Kontrakten indeksreguleres hvert 5 år - kontrakten fornyes igjen i 2034 iflg. bortfester.

I henhold til feste kontrakten datert 1 juni 1984 har leieren rett til båt plass i elven.
Trær på tomten er bortfesters eiendom, men leieren har rett til å overta angjeldende trær etter nærmere avtale.
Leieren har rett til å benytte de adkomstveier og stier som fører over bortfesters eiendom til hytta.

Beregnet areal fra kommunen er 340 kvm og oppgitt areal er 900 kvm. Målemetoden er "frihåndstegning:

direkte innlagt på skjerm". Nøyaktiget: 9999.
Arealmerknaden er fiktive grenser. Kjøper må ta høyde for avvik i tomtegrenser og tomtestørrelse.

Det ligger en ubebygde tomt nord for hytta gnr 35/bnr 7.

Årlig festeavgift

Kr 5 683

Regulering av festeavgift

Festeavgiften skal indeksreguleres etter konsumprisindeks. Første gang 1.juni 1984. Indeksreguleres hvert 5 år.

Innløsningsvilkår feste kontrakt

Festeren har ikke innløsningsrett.

Feste kontrakt datert

28.04.1984.

Beliggenhet

Flott hytte med landlig beliggenhet i Siljan!

Svartangveien 215 er en sjarmerende hytte som ligger i naturskjønne omgivelser i Siljan kommune. Hytten 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.

Hytta ligger en kort kjøretur fra Siljan sentrum, hvor du finner dagligvarebutikk, skole og barnehage, samt lokale servicetilbud. Skien og Porsgrunn 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 og E18, som gir enkel tilgang til Oslo og omegn. Dette gjør hytten lett tilgjengelig for både helgeopphold og lengre ferier.

Svartangveien 215 er et ideelt sted for deg som søker en hytte i vakre, 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. Velkommen til ditt nye tilfluktssted i Siljan kommune!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse 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

Anders Auen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig oppført i 1972. De fleste utvendige bygningsdeler er fra byggeår. Noe behov for vedlikehold å utbedringer forekommer. Flere innvendige overflater er oppgradert etter 2020. Eldre kjøkken som fungerer normalt. Bad med ukjent opprinnelig alder på overflater. Overmalte vegger og ny innredning i 2020. Det er foretatt utskiftinger på deler av vvs anlegget. EL kontroll av lokalt EL tilsyn i 2024. Pålegg utbedret. Det foreligger anbefalinger fra eklektiker om andre oppgraderinger. Oppsummert en normal fritidsbolig sett ut fra alder. Når det gjelder tilstanden og ytterligere beskrivelser for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

UTVENDIG

Tak tekket med eternittplater. Det er montert gavlavslutninger i kombinasjon med malte vindskier. Ukjent undertak. Renne på en side av treverk. Ukjent type beslag rundt pipe. Yttervegger av bindingsverk. Kledd utv. med tømmermannskledning. malt i 2019. Saltakkkonstruksjon. Lukket. Vinduer av treverk og med 2 lags glass. Panelt inngang/terrassedør med 2 lags glass. Panelt dør til bod. Terrasse av malte materialer samt parti med skifer over betong.

INNVENDIG

På gulver er det lagt laminat og tepper . Vegger og himlinger av malt/umalt panel, tapet og plater. I 2020 ble laminat lagt og flere overflater malt. Trebjelkelag mellom etasjene og mot kryprom.

Målinger foretatt i stue og kjøkken. Gulv i utv. bod ikke vurdert. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Pipe av teglstein. 2 stk plassmurte åpne peiser. I peis innvendig er det monter peisovn. Gulv av betong. Vegger av murblokker med pusslag. Ventil i vegg. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag med stubbloft. Innvendig er det dører med finerte overflater.

VÅTROM

Bad

Gulv av trefiberplater belagt med vinylbelegg. Sluk av plast. Vegger med malt tapet. Malte plater i himlingen. Ventil på yttervegg. Rommet inneholder innredning med servant, wc og dusjnise. I 2020 ble vegger malt med våtromsmaling og innredning med servant og speilskap montert. Ukjent alder på opprinnelige overflater men eldre. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende skap, uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,1.

KJØKKEN

Innredning med malte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate. Benkebeslag av rustfritt stål. Plass for komfyr og kjøleskap. Mekanisk avtrekksvifte over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av vanlig og fornikla kobber. Stoppekran i kjeller. Her er også nyere vannpumpe med trykktank. Deler av røropplegg og trykktank er fra 2019 ifølge tidligere opplysninger. Det er avløpsrør av plast. Deler av dette er byttet etter byggeår. Boligen har ventiler i vegger. Forøvrig naturlig ventilasjon. Varmtvannsbereder med kapasitet på ca 120 l.

Montert etter 2020. Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med 35 amp hovedsikring på skru sokkel. 8 kurser med automatisk ringer. automatsikringer. EL kontroll utført av stedlig EL tilsyn i 2024. Pålegg utbedret. Det er påvist brannslukker og brannvarsler.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser. Ingen drenering eller fuksikring foruten murpuss registrert. Grunnmur av betongblokker med pusslag. Flatt og skrånet terreng. Avløpsrør av plast. Vannledning av plast (PEL). Vann fra privat brønn. Septiktank av betong. Skjult av snø. Kontroll utført av kommunen i 2023, uten anmerkning.

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk Kun et mindre avvik. Det som i dag betegnes som bad er på tegning benevnt som vaskerom.

For nærmere beskrivelse se vedlagt tilstandsrapport utført av Anders Aune datert 22/1-2025

Sammendrag selgers egenerklæring

- Det er utført arbeid/kontroll på vann/avløp, Det har vært tilsyn av avløp av Siljan kommune i 2024. Varmtvannberederen er byttet ved egeninnsats. - Det har vært tilsyn av el-anlegg i 2024 av Lede og feil er rettet av lede. Har montert 2 stk frostvakt ovner ved egeninnsats. Samsvarserklæring foreligger. - Det er utført tilsyn av ildsted/pipe av Grenland brann og redning i 2024. - Det er blitt laget en liten platting utenfor hytten av egeninnsats. - Det kom ned en stein på eiendomen under bygging

av en vei opp til en mobil mast på toppen ovenfor hytta for endel år siden. Sjekket skråning oppover. Ikke fare for noe mer.

Innhold

Hytten går over et plan bestående av følgende rom kjøkken, stue, 2 stk soverom og bad. Bod både inne og ute.

Standard

Velkommen til denne sjarmerende hytten på et plan. Stuen er romslig med plass til både sofagruppe og spisebord. I stuen er det vedovn som varmer godt på kalde kvelder. Gjennom de store vindusflatene i stuen får man godt med lys inn. Kjøkkenet finner man i en delvis åpen løsning til stuen. Det ene soverommet ligger vegg i vegg med stuen og har plassbyggd dobbelt seng og gareroberom/bod. Soverom nr 2 er maks utnyttet med 3 køyer i høyden og garderobeskap. Badet har fin størrelse med toalett, servantskap og dusj.

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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Taktekking

Tak tekket med eternittplater. Det er montert gavlavslutninger i kombinasjon med malte vindskier. Ukjent undertak.

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.

- Det er påvist andre avvik:

Taket er snødekt så overflaten er ikke mulig å vurdere. Vindskier preges noe av værslitasje og sprekker i maling.

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør tas en kontroll av takoverflate når forhold tilsier dette. Ut fra alder bør bytte av tak og undertak regnes med innen rimelig tid. Da må det tas hensyn til at eternittplater inneholder asbest og forholdsregel i forhold til dette hensyn tas.

Vedlikehold av vindskier for lengst mulig levetid.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk. Kledd utv. med tømmermannskledning. malt i 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Enkelte sprekker forekommer. Vannbrett til vinduer er ikke felt inn i kledning.

Konsekvens/tiltak:

- Andre tiltak:

Begrenset/lite utlufting kan bidra til kortere levetid for kledning. Om mulig bedre dette der det er mulig. Normalt skjer det ved omkledning ifb med bytte av kledningen. da vannbrett ikke er felt inn i kledning kan fuktighet komme inn mot konstruksjon. For å lukke avviket må tiltak som hindre dette gjøres.

Vinduer

Vinduer av treverk og med 2 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Registrert punktering ikke sprukket. Ut fra alder svekket isoleringsevne på alle.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer med punkterte glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. For å minske energibehovet i hytta kan bytte av alle vinduer være positivt.

Dører

Panelt inngang/terrassedør med 2 lags glass.

Panelt dør til bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dører går på terske. Ut fra alder begrenset isoleringsevne. På hoveddør er det ikke montert pakninger.

Konsekvens/tiltak:

- Dører må justeres.

Justere for å hindre unødig slitasje og for enklere betjening. Tiltak på hoveddør ang. pakninger bør gjøres for å hindre trekk. For å minske energibehovet i hytta kan bytte av hoveddør være positivt.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Skulle målinger vise verdier over det som anses

som akseptabelt, kan behov for tiltak komme. Dette er ikke estimert

Rom Under Terreng

Gulv av betong. Vegger av murblokker med pusslag. Ventil i vegg. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Målinger i himling med normale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Bygningsdelen ses i sammenheng med fuktsikring/drenering.

Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag med stubbloft.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken. Ikke registrert unormale fuktverdier som følge av dette.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres. En anbefaling for å minimere frigjøring av fukt i grunn.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt - og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Innvendige dører

Innvendig er det dører med finerte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte går på i karm/terskel

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Justering må gjøres for å hindre unødig slitasje samt lettere bruk.

1.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er påvist andre avvik:

Det opplyses at det kun er benyttet våtromsmaling, ikke hele systemet fra leverandør slik det kreves for at dette skal være godkjent tett sjikt.

Ukjent type tapet som underlag. Sprekk i malingslag i himling.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å kunne dokumenters tett sjikt som oppfyller krav til våtrom må overflater i våt sone utbedres.

Vindu i våt sone bør byttes med vindu av egnet produkt eller fjernes. Dette for å hindre skader. Tette og male sprekk i tak for å hinder damp inn mellom plater.

Overflater Gulv

1.ETASJE > BAD

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til

sluk.
• Det er avvik:
Belegg er av eldre typ. Fall i dusjsonen, forøvrig flatt gulv. Terskel mot dusjsonen hindrer tilløp til sluk for hele rommet.
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
Ved en lekkasje vil vann renne over topp på belegg ved dør, før terskel til dusj. Dette vil da føre til lekkasje i tilstøtende rom og konstruksjoner.

1.ETASJE > BAD
Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er påvist andre avvik:
Usikkerhet rundt membrantyper/underlag på vegg.
Konsekvens/tiltak
Andre tiltak:
Ut fra alder på belegg og sluk bør utskiftinger foretas innen rimelig tid. Ses også i sammenheng med avvik på gulv. Ut fra alder på opprinnelig tapet og bruk av våtromsmaling, bør overflater i våte soner på vegg oppgraderes for at dette skal oppfylle krav.

1.ETASJE > BAD
Ventilasjon
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dette for optimal ventilering av rommet.

1.ETASJE > KJØKKEN
Overflater og innredning
Innredning med malte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate. Benkebeslag av rustfritt stål. Plass for komfyr og kjøleskap.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik: Normal alder og bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak. Fungerer med dagens tilstand.

Vannledninger
Vannrør av vanlig og fornikla kobber. Stoppekran i kjeller. Her er også nyere vannpumpe med trykktank. Deler av røropplegg og trykktank er fra 2019 ifølge tidligere opplysninger.
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør
Det er avløpsrør av plast. Deler av dette er byttet etter byggeår.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er påvist andre avvik: Ukjent løsning på

utlufting.
Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Andre tiltak:
Status på utlufting av anlegget må kartlegges. Lufting skal normalt føres over tak for best mulig funksjon. Dette kan utløse tiltak om dette ikke er ivaretatt.

Fuktsikring og drenering
Ingen drenering eller fuktsikring foruten murpuss registrert. Punktet må sees i sammenheng ‘Rom under terreng’
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
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Behov må ses ut fra bruk av kjeller og tilstand i kryprom. Behov for tiltak kan komme uanmeldt.

Grunnmur og fundamenter
Grunnmur av betongblokker med pusslag.
Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Enkelte riss i puss indikerer tidligere bevegelser. Dette i kjeller og utvendig.
Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
Fremstår som stabil på befaringen. Må holdes under oppsikt for evt. utvikling. behov for tiltak kan komme uanmeldt. Dette er ikke estimert.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast. Vannledning av plast (PEL). Vann fra privat brønn.
Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Foreta kontroll av brønnvann. Kontroll av vann bør gjøres for å kartlegge kvaliteten.

Septiktank
Septiktank av betong. Skjult av snø. Kontroll utført av kommunen i 2023, uten anmerkning.
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:
Nedløp og beslag
Renne på en side av treverk. Ukjent type beslag rundt pipe.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for

feier.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Renne pregs av alder og værslitasje. Det er manglende snøfangere som utløser TG 3.

Konsekvens/tiltak:

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Renne bør byttes ut med en som har egnet nedløp som kan før vann bort fra grunnmur. Stigetrinn må monteres for sikker tilgang for feier.

Snøfangere må monteres for og oppfylle krav på oppføringstidspunktet for sikring av personer der det er normalt å ferdes. Estimat kun for snøfangere.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av malte materialer samt parti med skifer over betong.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Mangler rekkverk på ca 1,5 hvor differanse mellom grunn og terrasse er over 50 cm. Dette utløser TG 3. Forøvrig noe værslitasje på malte overflater.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Overflater må vedlikeholdes for å opprettholde

lengst mulig levetid. Rekkverk må monteres av sikkerhetsmessige hensyn. Estimat kun for rekkverk.

For nærmere informasjon se vedlagt tilstandsrapport utført av Anders Aune datert 22/1-2025.

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.

Hvitevarer

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

Parkering

Det har blitt parkert på en lomme nedenfor hytta (denne tilhører ikke eiendommen). Det er gravd ut to parkeringsplasser på tomten.

Forsikringsselskap

Tryg forsikring

Polisenummer

3868542

Radonmåling

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

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Faste løpende kostnader: Festeavgift (kr 5589,52), kommunale avgifter, strøm, forsikring, båtfeste (ca kr 1500), leie av plass til pumpehus brønnvann (ca kr 1320,- i året), brøyting 50% fordelt på 3 hytter iflg. selger og fiskekort (kr 250). Dette er ikke en uttømmende liste.

Båt med motor kan følge med hytta hvis ønskelig.

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)

Energi

Oppvarming

2 stk plassmurte åpne peiser, en i stue og en ute.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 390 000

Kommunale avgifter

Kr 7 534

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkl. fritidsrenovasjon, feiing og tilsyn fritidsbolig, septiktømming tett tank, tilsyn avløpsanlegg.

Eiendomsskatt er inkl i kommunale avgifter.

Eiendomsskatt

Kr 1 574

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 290 514

Formuesverdi primær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling 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, festenummer 4 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:

4010/35/2/4:
10.07.1984 - Dokumentnr: 12046 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
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

Nye vilkår - feste
Årlig festeavgift: NOK 3 243

28.11.1994 - Dokumentnr: 17580 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Registreringsbrev som erstatter tidligere utstedt registreringsbrev datert 03.07.1984

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

20.01.2025 - Dokumentnr: 67956 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Sandefjord Og Andebu
Eiendomsmeclin
Org.nr: 996 525 341
Elektronisk innsendt

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

I følge bygningsinformasjon fra kommunen:
IG-Igangsettingstillatelse datert 25.04.1972
registrert: 07.07.2011
TB-Tatt i bruk datert 01.11.1972, registrert 21.02.2003

Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Kjøper oppfordres til å ta kontakt

med kommunen for ytterligere informasjon om ev. konsekvenser av dette.

Vei, vann og avløp

Privat vei inn til til flere hytter og nærliggende gårdsbruk.
Hytta er ikke tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett. Det er privat vann/brønn (pumpe i krypkjeller) og det er privat septiktank på eiendommen.
Pumpehuset oppvarmes av elektrisk ovn.
Svartangveien 215 er den eneste som per i dag får vann fra brønnen (pumpe står på grunneiers eiendom (utvending pumpe i pumpehus)), ellers er det en ekstra pumpe i krypkjeller.

Det var tilsyn på renseanlegget 11/9-2023, det ble ikke funnet noe brudd på utslippstillatelsen fra 1972 eller andre forhold som skulle tilsi at det forekommer forurensing fra eiendommen, avløpsforholdene så tilfredsstillende ut.
Det opplyses om ved tilsyn at det burde monteres alarm i den tette tanken for høyt slamnivå.
Tette tanker skal tømmes hvert år i Siljan, neste tømmin g er satt opp i 2024.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplanens arealdel og samfunnsdel har vært under revidering, og skal til sluttbehandling den 04.02.2025.

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN
Fritidsbebyggelse - Nåværende - Kommuneplanens arealdel for Siljan kommune (16.6.2015) 336.83m2

GJELDENE REGULERING - ja
4010 2 Auen Hyttefelt (22.7.1969)

Ingen regulering under arbeid, bebyggelsesplaner eller planforslag som kan berøre eiendommen i følge Siljan kommune.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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 eiendomsmegler 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 nøyte, 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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
1 390 000 (Prisantydning)
Omkostninger
34 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
36 100 (Omkostninger totalt)
52 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
54 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 426 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 442 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 444 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 36 100

Betalingsbetingelser
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen. 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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr 70 000 gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
18 000 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger per stk.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS,
Rådhusgata 17
3211 Sandefjord
Tlf: 334 38 360

Salgsoppgavedato

15.08.2025



Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Svartangveien 215, 3748 SILJAN
 SILJAN kommune
 gnr. 35, bnr. 2, fnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 22.01.2025 Rapportdato: 27.01.2025 Oppdragsnr.: 12451-1814 Referansenummer: RR9070
Autorisert foretak: Auen Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Anders Auen Vår ref: Kringlebotten



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Auen Takst AS

Auen takst startet opp med takseringstjenester i 2014.

Har adresse i Vassåsveien 46 - 3090 Hof.

Oppdragsområde er hovedsakelig gamle Vestfold men også nedre del av gamle Buskerud og Telemark.

Tilbyr tjenester innen verditaksering av bolig, fritid og landbrukseiendommer, samt tilstandsrapporter, forhåndstakster og byggelåns kontroll.



Rapportansvarlig

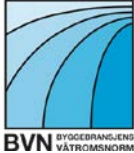
Handwritten signature of Anders Auen in blue ink.

Anders Auen

Uavhengig Takstingeniør

anders@auentakst.no

975 26 915



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig oppført i 1972. De fleste utvendige bygningsdeler er fra byggeår. Noe behov for vedlikehold å utbedringer forekommer. Flere innvendige overflater er oppgradert etter 2020. Eldre kjøkken som fungerer normalt. Bad med ukjent opprinnelig alder på overflater. Overmalte vegger og ny innredning i 2020. Det er foretatt utskiftinger på deler av vvs anlegget. EL kontroll av lokalt EL tilsyn i 2024. Pålegg utbedret. Det foreligger anbefalinger fra eklektiker om andre oppgraderinger. Oppsummert en normal fritidsbolig sett ut fra alder. Når det gjelder tilstanden og ytterligere beskrivelser for øvrig, henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Fritidsbolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

Tak tekket med eternittplater. Det er montert gavlavslutninger i kombinasjon med malte vindskier. Ukjent undertak. Renne på en side av treverk. Ukjent type beslag rundt pipe. Yttervegger av bindingsverk. Kledd utv. med tømmermannskledning, malt i 2019. Saltakkonstruksjon. Lukket. Vinduer av treverk og med 2 lags glass. Panelt inngang/terrassedør med 2 lags glass. Panelt dør til bod. Terrasse av malte materialer samt parti med skifer over betong.

INNVEDIG

På gulver er det lagt laminat og teppe . Vegger og himlinger av malt/umalt panel, tapet og plater. I 2020 ble laminat lagt og flere overflater malt. Trebjelkelag mellom etasjene og mot kryprom. Målinger foretatt i stue og kjøkken. Gulv i utv. bod ikke vurdert. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Pipe av teglstein. 2 stk plassmurte åpne peiser. I peis innvendig er det monter peisovn. Gulv av betong. Vegger av murblokker med pusslag. Ventil i vegg. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag med stubbloft. Innvendig er det dører med finerte overflater.

VÅTROM

Bad

Gulv av trefiberplater belagt med vinylbelegg. Sluk av plast. Vegger med malt tapet. Malte plater i himlingen. Ventil på yttervegg. Rommet inneholder innredning med servant, wc og dusjnise. I 2020 ble vegger malt med våtromsmaling og innredning med servant og speilskap montert. Ukjent alder på opprinnelige overflater men eldre. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende skap, uten å påvise unormale forhold. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,1.

KJØKKEN

Innredning med malte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate. Benkebeslag av rustfritt stål. Plass for komfyr og kjøleskap. Mekanisk avtrekksvifte over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av vanlig og fornikla kobber. Stoppekran i kjeller. Her er også nyere vannpumpe med trykktank. Deler av røropplegg og trykktank er fra 2019 ifølge tidligere opplysninger. Det er avløpsrør av plast. Deler av dette er byttet etter byggeår. Boligen har ventiler i vegger. Forøvrig naturlig ventilasjon. Varmtvannsbereider med kapasitet på ca 120 l. Montert etter 2020. Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med 35 amp hovedsikring på skru sokkel. 8 kurser med automatisk ringer. automatsikringer. EL kontroll utført av stedlig EL tilsyn i 2024. Pålegg utbedret. Det er påvist brannslukker og brannvarsler.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser. Ingen drenering eller fuktsikring foruten murpuss registrert. Grunnmur av betongblokker med pusslag. Flatt og skrånet terreng. Avløpsrør av plast. Vannledning av plast (PEL). Vann fra privat brønn. Septiktank av betong. Skjult av snø. Kontroll utført av kommunen i 2023, uten anmerkning.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

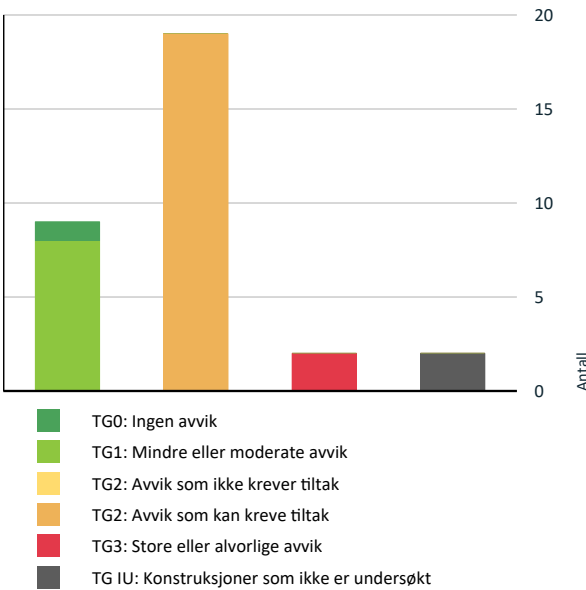
Fritidsbolig

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

Kun et mindre avvik. Det som i dag betegnes som bad er på tegning benevnt som vaskerom.

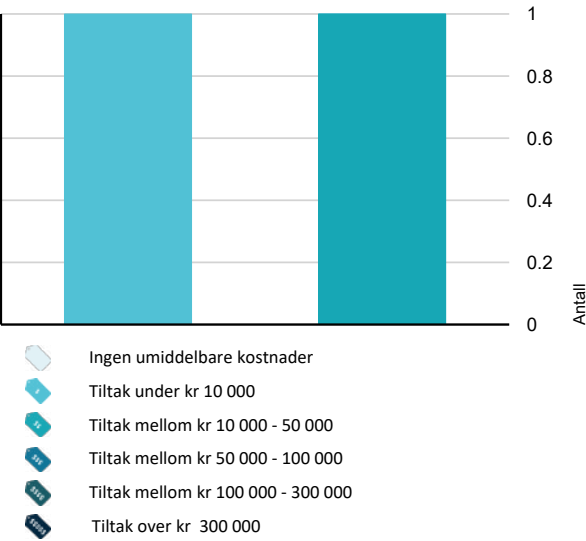
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. I dette tilfeller er det endel snø på befaring, noe som hindre kontroll av flere bygningsdeler.

Taksten er avholdt i henhold til gjeldende instruks. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert fullt ut på nivå som for en fagkyndig på disse områder.

Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene.

Takstobjektet kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. I takstbeskrivelsen under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er kjent. Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av boligen. Det må gis tilbakemelding til takstmannen for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding er rapporten å regne som godkjent av selger.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1972

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med eternittplater. Det er montert gavlavslutninger i kombinasjon med malte vindskier. Ukjent undertak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Taket er snødekt så overflaten er ikke mulig å vurdere. Vindskier preges noe av værslitasje og sprekker i maling.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør tas en kontroll av takoverflate når forhold tilsier dette. Ut fra alder bør bytte av tak og undertak regnes med innen rimelig tid. Da må det tas hensyn til at eternittplater inneholder asbest og forholdsregel i forhold til dette hensyn tas. Vedlikehold av vindskier for lengst mulig levetid.



Tilstandsrapport

Enkelte sprekker forekommer. Vannbrett til vinduer er ikke felt inn i kledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begrenset/lite utlufting kan bidra til kortere levetid for kledning. Om mulig bedre dette der det er mulig. Normalt skjer det ved omkleddning ifb med bytte av kledningen. da vannbrett ikke er felt inn i kledning kan fuktighet komme inn mot konstruksjon. For å lukke avviket må tiltak som hindre dette gjøres.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon. Lukket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vinduer

Vinduer av treverk og med 2 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Registrert punktering ikke sprukket. Ut fra alder svekket isoleringsevne på alle.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer med punkterte glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. For å minske energibehovet i hytta kan bytte av alle vinduer være positivt.



Dører

Panelt inngang/terrassedør med 2 lags glass. Panelt dør til bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tilstandsrapport

Dører går på terske. Ut fra alder begrenset isoleringsevne. På hoveddør er det ikke montert pakninger.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Justere for å hindre unødig slitasje og for enklere betjening. Tiltak på hoveddør ang. pakninger bør gjøres for å hindre trekk. For å minske energibehovet i hytta kan bytte av hoveddør være positivt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse av malte materialer samt parti med skifer over betong.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Mangler rekkverk på ca 1,5 hvor differanse mellom grunn og terrasse er over 50 cm. Dette utløser TG 3. Forøvrig noe værslitasje på malte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Overflater må vedlikeholdes for å opprettholde lengst mulig levetid. Rekkverk må monteres av sikkerhetsmessige hensyn. Estimert kun for rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

Overflater

På gulver er det lagt laminat og teppe . Vegger og himlinger av malt/umalt panel, tapet og plater. I 2020 ble laminat lagt og flere overflater malt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene og mot kryprom. Målinger foretatt i stue og kjøkken. Gulv i utv. bod ikke vurdert.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Skulle målinger vise verdier over det som anses som akseptabelt, kan behov for tiltak komme. Dette er ikke estimert.

Pipe og ildsted

Pipe av teglstein. 2 stk plassmurte åpne peiser. I peis innvendig er det monter peisovn.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv av betong. Vegger av murblokker med pusslag. Ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjon på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Målinger i himling med normale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Bygningsdelen ses i sammenheng med fuktsikring/drenering.



Tabell 2: Aquant-indikatorer			
Aquant	Display	Indikasjon	Indikatorskala
<60	----		
≥60 men <170	Aquant-verdi	DRY (TØRR)	Grønn
≥170 men <200	Aquant-verdi	RISK (RISIKO)	Gul
≥200 men <999	Aquant-verdi	WET (VÅT)	Rød
≥999	999	WET (VÅT)	Rød

Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag med stubbloft.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Ikke registrert unormale fuktverdier som følge av dette.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Tilstandsrapport

En anbefaling for å minimere frigjøring av fukt i grunn.
Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt - og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig er det dører med finerte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte går på i karm/terskel

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Justering må gjøres for å hindre unødig slitasje samt lettere bruk.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Gulv av trefiberplater belagt med vinylbelegg. Sluk av plast. Vegger med malt tapet. Malte plater i himlingen. Ventil på yttervegg. Rommet inneholder innredning med servant, wc og dusjnisje. I 2020 ble vegger malt med våtromsmaling og innredning med servant og speilskap montert. Ukjent alder på opprinnelige overflater men eldre.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er påvist andre avvik:

Det opplyses at det kun er benyttet våtromsmaling, ikke hele systemet fra leverandør slik det kreves for at dette skal være godkjent tett sjikt. Ukjent type tapet som underlag. Sprekk i malingslag i himling.

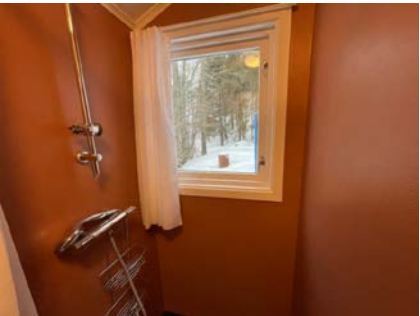
Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

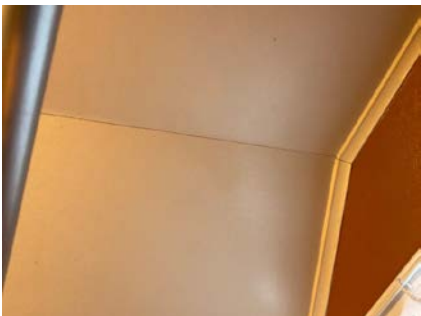
For å kunne dokumentere tett sjikt som oppfyller krav til våtrom må overflater i våt sone utbedres.

Vindu i våt sone bør byttes med vindu av egnet produkt eller fjernes.

Dette for å hindre skader. Tette og male sprekk i tak for å hindre damp inn mellom plater.



Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

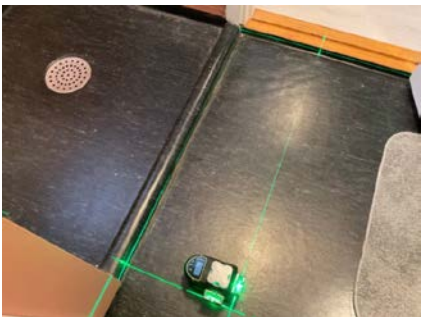
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er avvik:

Belegg er av eldre typ. Fall i dusjsonen, forøvrig flatt gulv. Terskel mot dusjsonen hindrer tillop til sluk for hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Ved en lekkasje vil vann renne over topp på belegg ved dør, før terskel til dusj. Dette vil da føre til lekkasje i tilstøtende rom og konstruksjoner.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Usikkerhet rundt membrantyper/underlag på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra alder på belegg og sluk bør utskiftinger foretas innen rimelig tid. Ses også i sammenheng med avvik på gulv. Ut fra alder på opprinnelig tapet og bruk av våtromsmaling, bør overflater i våte soner på vegg oppgraderes for at dette skal oppfylle krav.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Dette for optimal ventilering av rommet.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende skap, uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7,1.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med malte skrog og fronter. Benkeplate med høytrykkslaminert overflate. Benkebeslag av rustfritt stål. Plass for komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Normal alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Fungerer med dagens tilstand.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekksvifte over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av vanlig og fornikla kobber. Stoppekran i kjeller. Her er også nyere vannpumpe med trykktank. Deler av røropplegg og trykktank er fra 2019 ifølge tidligere opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Deler av dette er byttet etter byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Det er påvist andre avvik:

Ukjent løsning på utlufting.

Konsekvens/tiltak

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

Status på utlufting av anlegget må kartlegges. Lufting skal normalt føres over tak for best mulig funksjon. Dette kan utløse tiltak om dette ikke er ivaretatt. Dette er Ikke estimert

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Boligen har ventiler i vegger. Forøvrig naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider med kapasitet på ca 120 l. Montert etter 2020.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med 35 amp hovedsikring på skru sokkel. 8 kurser med automatisk ringer. automatsikringer.

EL kontroll utført av stedlig EL tilsyn i 2024. Pålegg utbedret.

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.
1972
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Dette ifb med EL kontroll. Forøvrig ukjent om det er gjort arbeider etter 1999.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er anbefalt enkelte oppgraderinger fra utførende elektriker men dette er ikke krav.
Det bemerkes at undertegnede ikke er fagkyndig på EL anlegg. Ønskes ytterligere vurdering bør man ta kontakt med EL fagkyndig.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er påvist brannslukker og brannvarsler.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen drenering eller fuktsikring foruten murpuss registrert.

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

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Behov må ses ut fra bruk av kjeller og tilstand i kryprom. Behov for tiltak kan komme uanmeldt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betongblokker med pusslag.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Enkelte riss i puss indikerer tidligere bevegelser. Dette i kjeller og utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Fremstår som stabil på befaringen. Må holdes under oppsikt for evt. utvikling. behov for tiltak kan komme uanmeldt. Dette er ikke estimert.



TG IU Terrengforhold

Flatt og skrånet terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast. Vannledning av plast (PEL). Vann fra privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Kontroll av vann bør gjøres for å kartlegge kvaliteten.

TG 2 Septiktank

Septiktank av betong. Skjult av snø. Kontroll utført av kommunen i 2023, uten anmerkning.

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.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

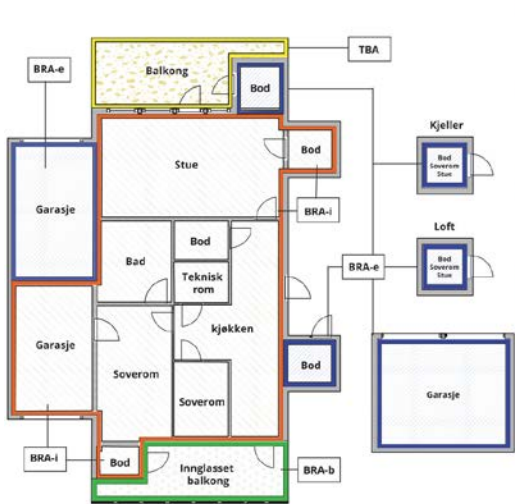
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	40	5		45	20	1	46
Kjeller						6	6
SUM	40	5			20	7	52
SUM BRA	45						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bad , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2, Bod	Bod med utv. inngang	
Kjeller	Kjellerrom		

Kommentar

Innvendig bod har lav takhøyde. Det samme har rom i kjeller. Det er anlagt en terrasse som på befaringen er snødekt. Ikke medregnet i arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kun et mindre avvik. Det som i dag betegnes som bad er på tegning benevnt som vaskerom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: EL kontroll med påfølgende utbedringer. Innvendig maling og noe oppgradering på bad. Byttet bereder.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	5	40

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2025	Anders Auen	Takstingeniør
	Laila-Charlott Perly Olsen Skeie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4010 SILJAN	35	2	4	0	900 m²	REGISTRERINGSBREV (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Svartangveien 215							
Hjemmelshaver							
Arild Kringlebotten							
Laila-Charlott Perly Olsen Skeie							
Anne Kristine Sannes Gundersen		Hjemmel til grunn					

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i område med spredt bebyggelse bestående av fritidsboliger og landbrukseiendommer.

Adkomstvei

Felles vei inn til til flere hytter og nærliggende gårdsbruk.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn. Denne ligger på tunet til nærliggende gård.

Tilknytning avløp

Privat septiktank. Dette er et tett anlegg uten overløp.

Siste hjemmelsovergang

År

2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.01.2025		Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	22.01.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.01.2025		Gjennomgått		Nei

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.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

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.

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

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

• Utvidet fuksøk (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, 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RR9070>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sandefjord og Andebu

Oppdragsnr.

1311250004

Selger 1 navn

Selger 2 navn

Laila-Charlott Perly Olsen Skeie

Arild Kringlebotten

Gateadresse

Svartangveien 215

Poststed

Postnr

SILJAN

3748

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

4

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Tryg

Polise/avtalennr.

3868542

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Montert vask på bad og malt vegger. Montert speil med lys over

2.1Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei☐ Ja

2.2Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

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

☒ Nei☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det har vært tilsyn av avløp av Siljan kommune i 2024. Varmtvannsbereider er byttet ved egeninnsats

Arbeid utført av

Siljan kommune

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

☒ Nei☐ Ja

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

☒ Nei☐ Ja

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

☒ Nei☐ Ja

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

☒ Nei☐ Ja

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

☒ Nei☐ Ja

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

☒ Nei☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det har vært tilsyn av el-anlegg i 2024 av Lede og feil for godkjenning er rettet av Lede. Har montert 2 stk frostvakt ovner ved egeninnsats.

Arbeid utført av

Lede

Filer

1Samsvarserklæring.pdf

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

☐ Nei☒ Ja

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det er utført tilsyn av ildsted/pipe av Grenland brann og redning i 2024.

13Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja

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

☒ Nei☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det er laget en liten platting utenfor hytta.

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

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

☒ Nei☐ Ja

19

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

☒ Nei☐ Ja

20

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

☒ Nei☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja

23

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

☒ Nei☐ Ja

24

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det kom ned en stein på eiendomen under bygging av en vei opp til en mobil mast på toppen ovenfor hytta for endel år siden. Sjekket skråning oppover. Ikke fare for noe mer.

Document reference: 131250004

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131250004

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Laila Charlott P. O. Skeie	a59ba0692242f55abcf774132091f315383118fd	20.01.2025 19:37:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arild Kringlebotten	a10eb3455d2ec2174be561368d339363a6e042a6	20.01.2025 19:34:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 131250004

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Nabolagsprofil

Svartangveien 215

Offentlig transport

 Sandefjord lufthavn Torp	37 min 
 Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	26 min  23.3 km
 Kvelde kirke Linje 214	12 min  9.6 km
 Kvelde bil og traktor Linje 214	13 min  10 km

Avstand til byer

Skien	30 min 
Larvik	30 min 
Sandefjord	36 min 
Porsgrunn	39 min 
Oslo	1 t 48 min 

Ladepunkt for el-bil

 Recharge Siljan	14 min 
 YX Siljan	15 min 

Vintersport

- Alpin
- Skien Fritidspark
 - Kjøretid: 37 min
 - Skitrekking i anlegget: 1



Aktiviteter

Auen Urtegård	2 min 
---------------	---

Sport

 Austad balløkke Ballspill	6 min  5.3 km
 Fagerlund fotballbane Fotball	10 min  8.3 km
 MOVA Skien	30 min 
 SKY Fitness Skien	30 min 

Dagligvare

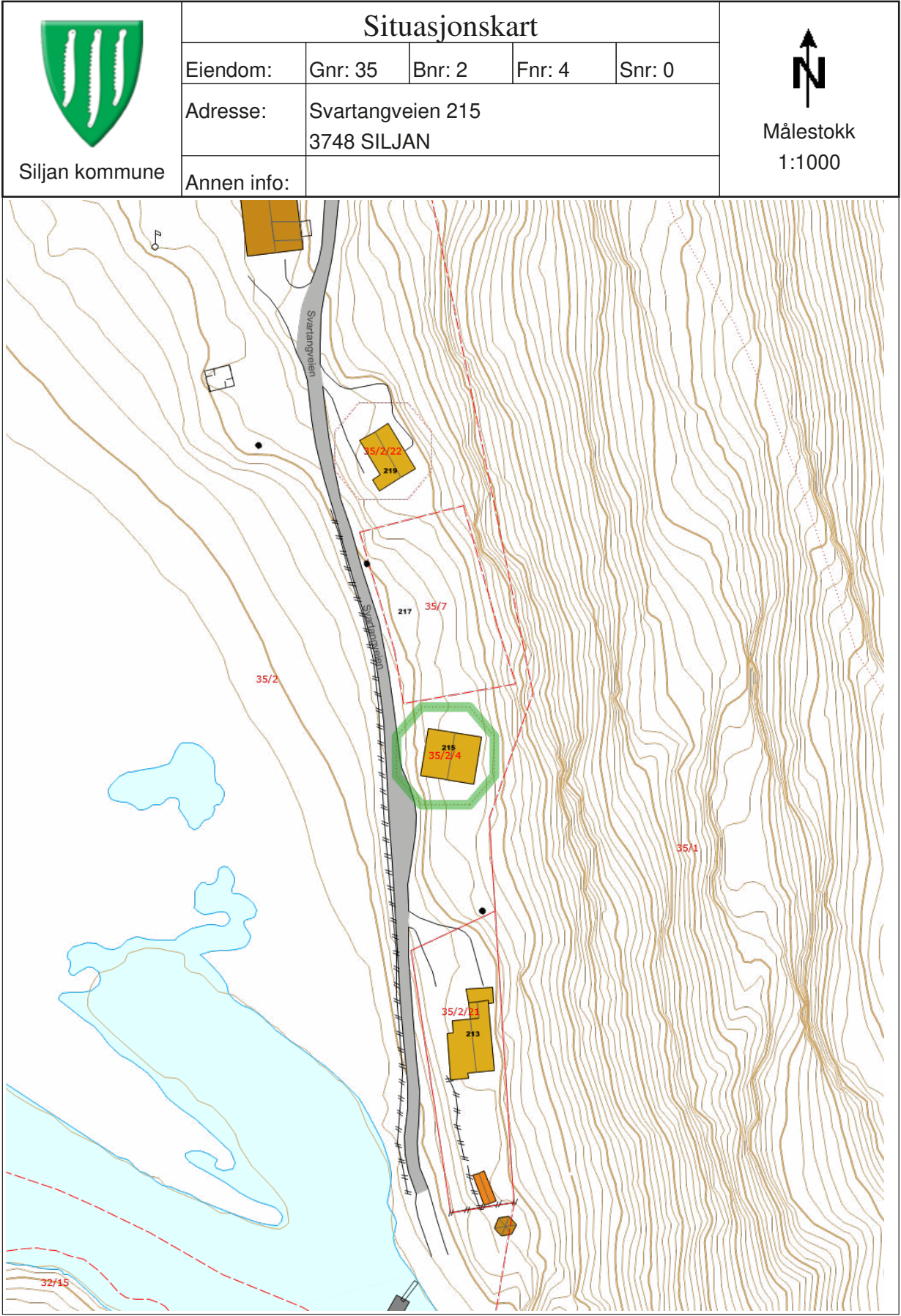
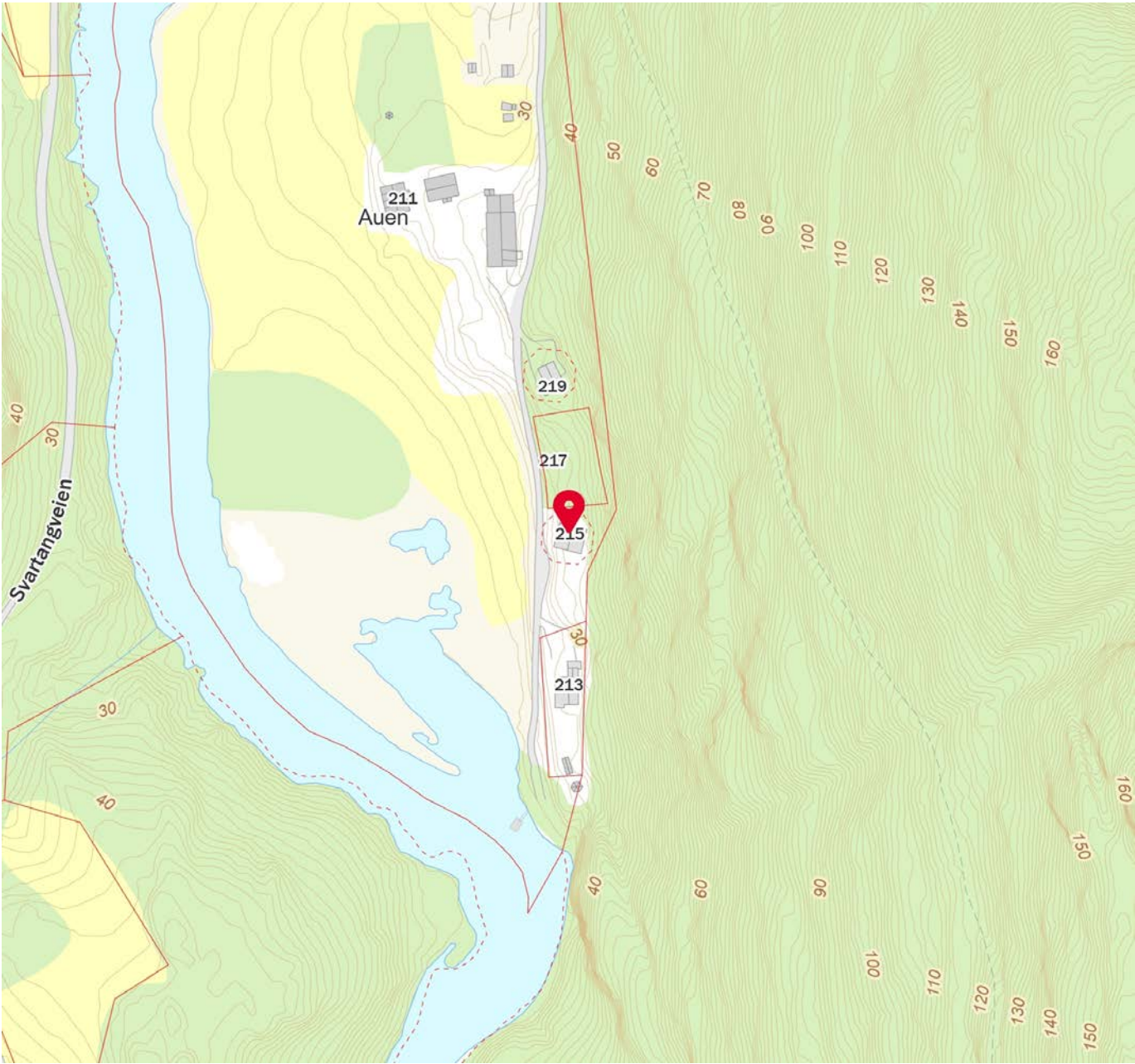
Spar Kvelde Post i butikk, PostNord	13 min  10.1 km
Rema 1000 Siljan Post i butikk, PostNord	14 min  11.9 km

Varer/Tjenester

 Lietorvet	29 min 
 Nordbyen	27 min 
 Vitusapotek Lietorvet	29 min 
 Apotek 1 Bien (Lietorvet)	29 min 
 Skien Vinmonopol	29 min 

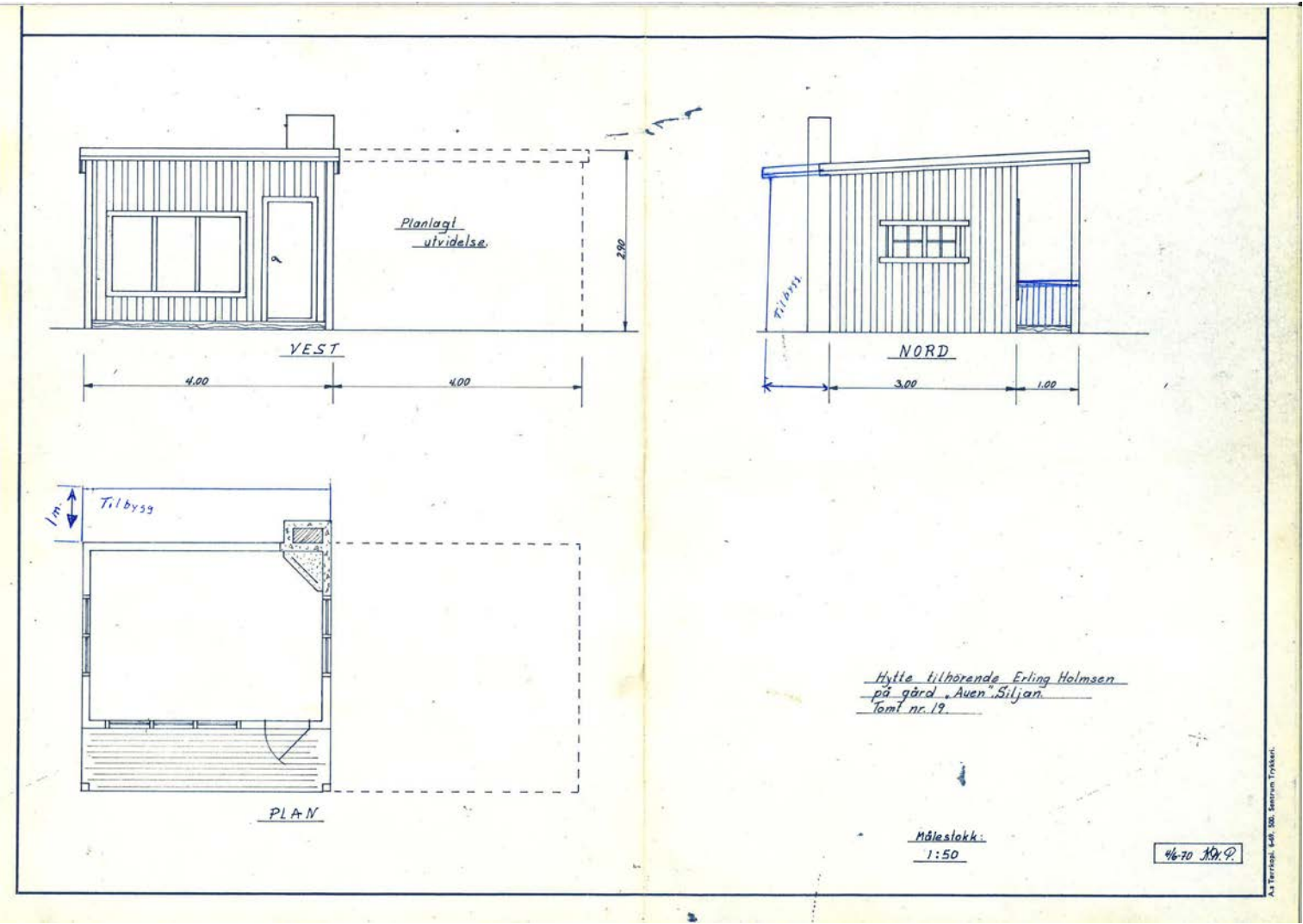


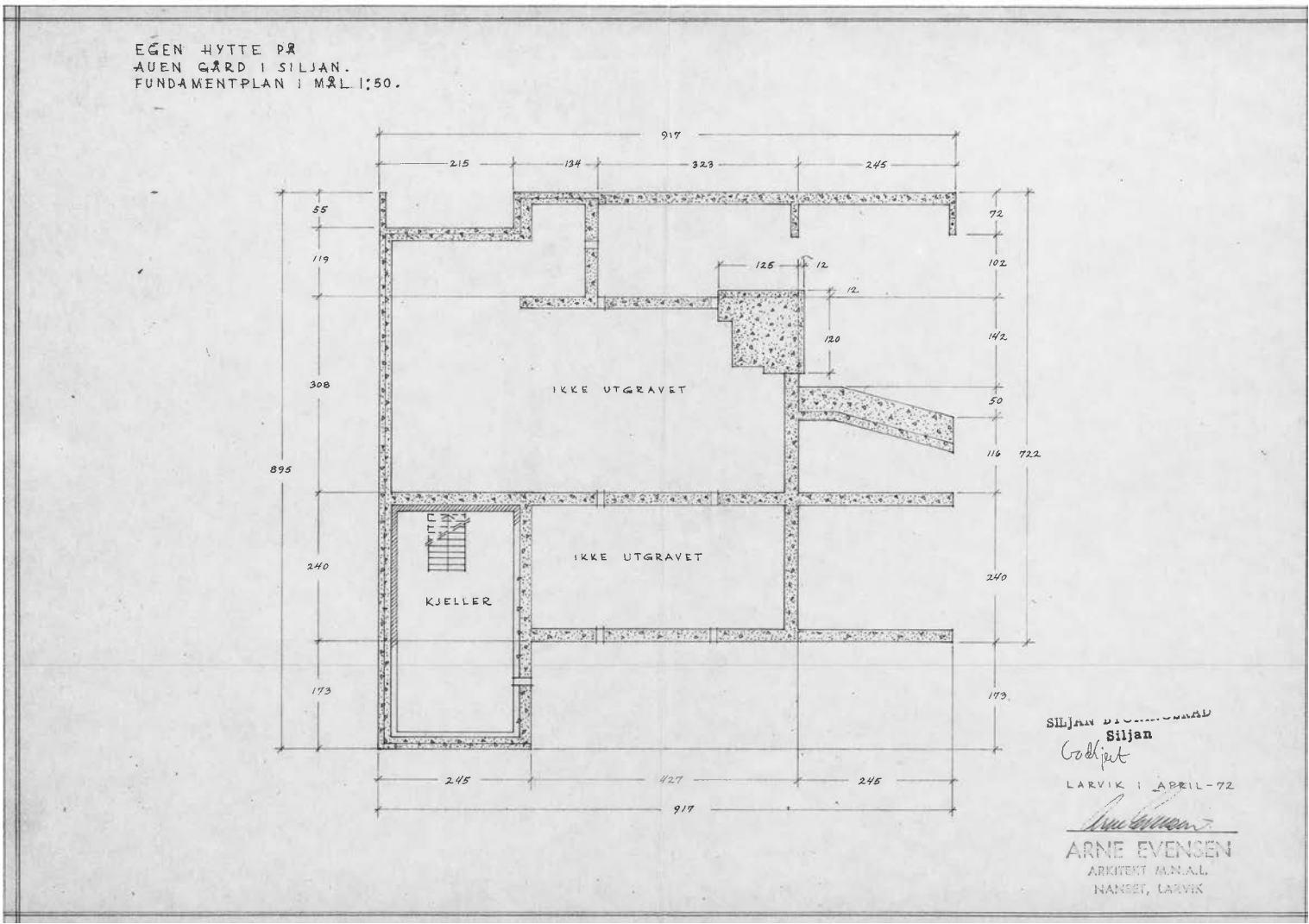
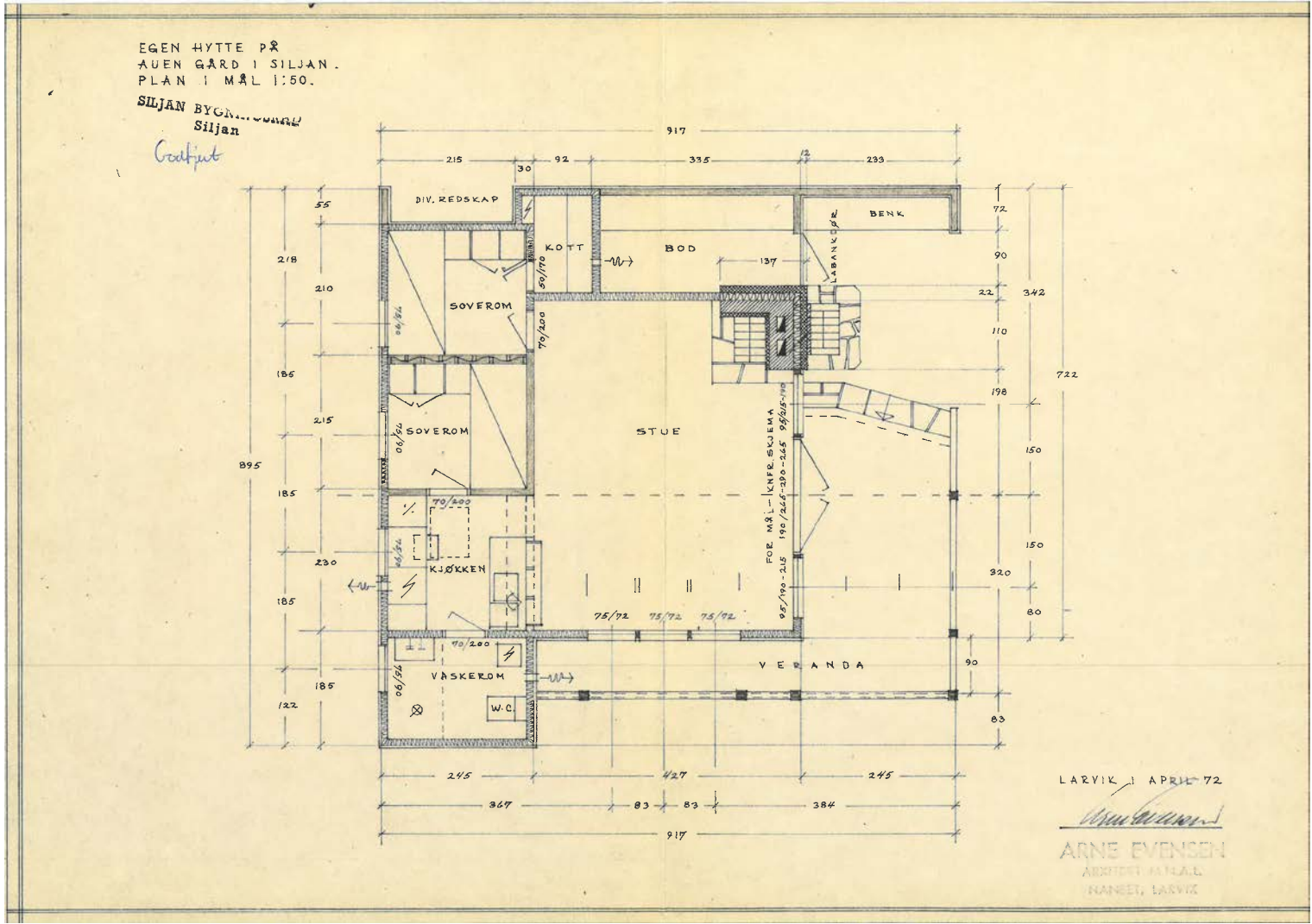
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

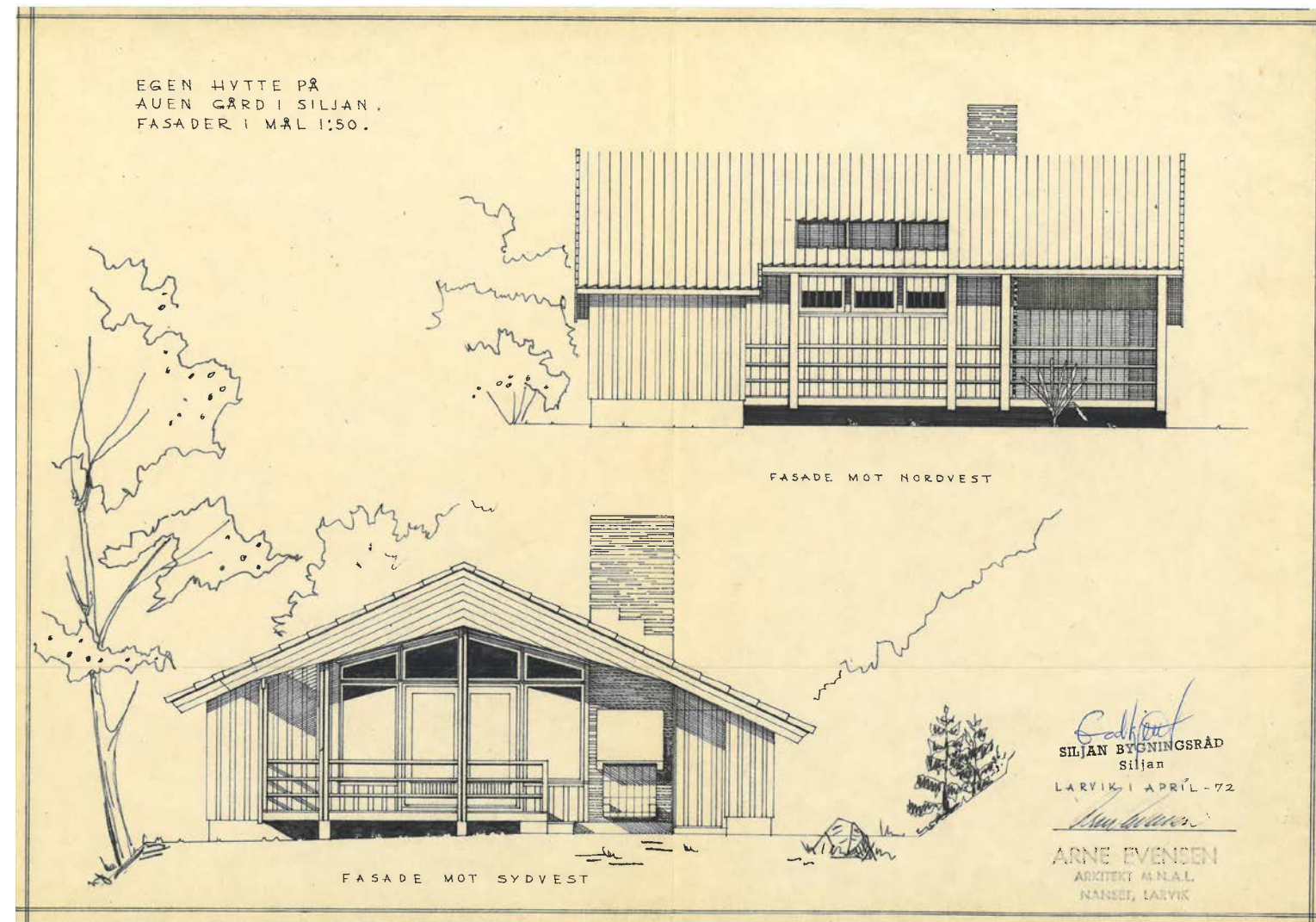
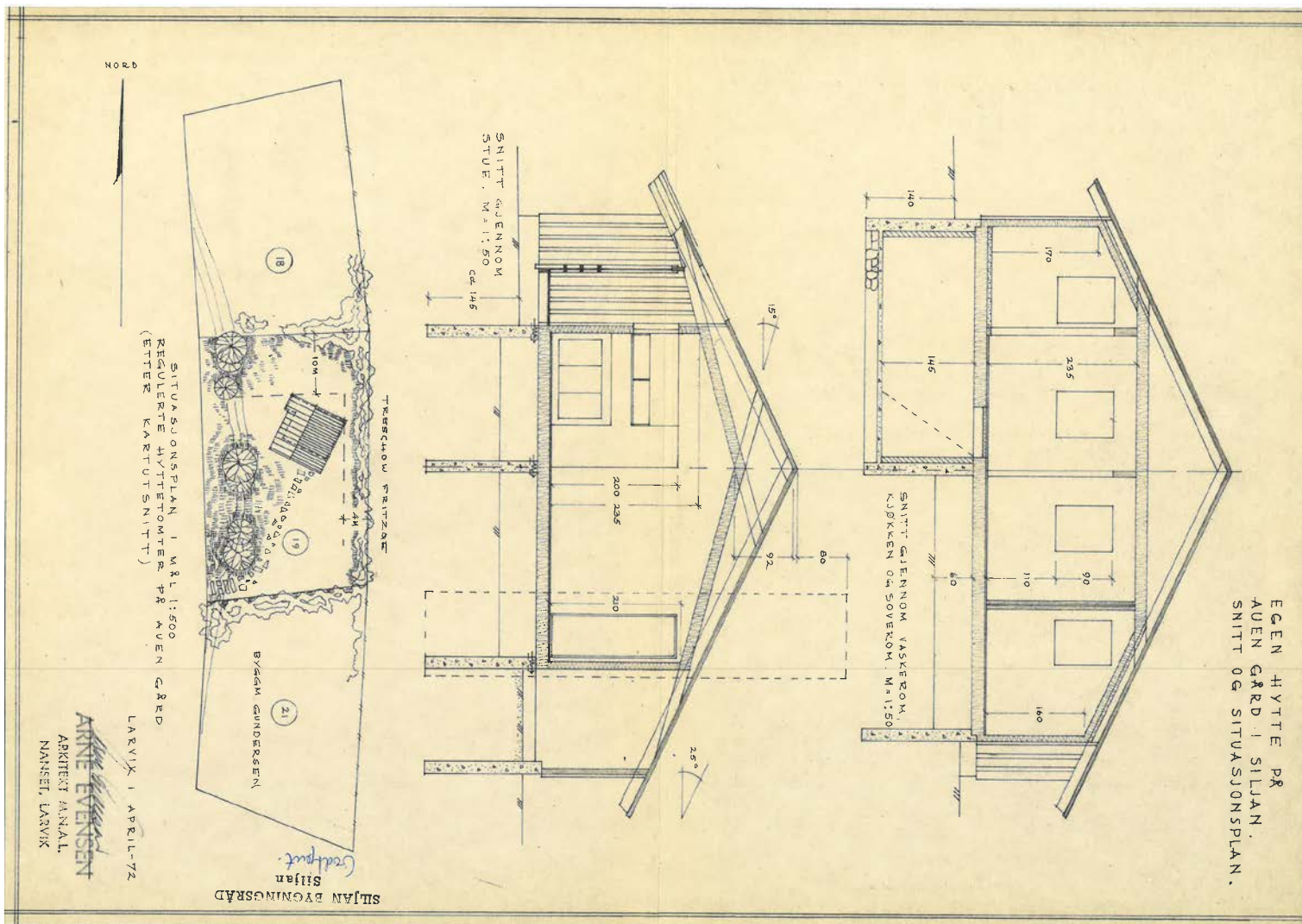


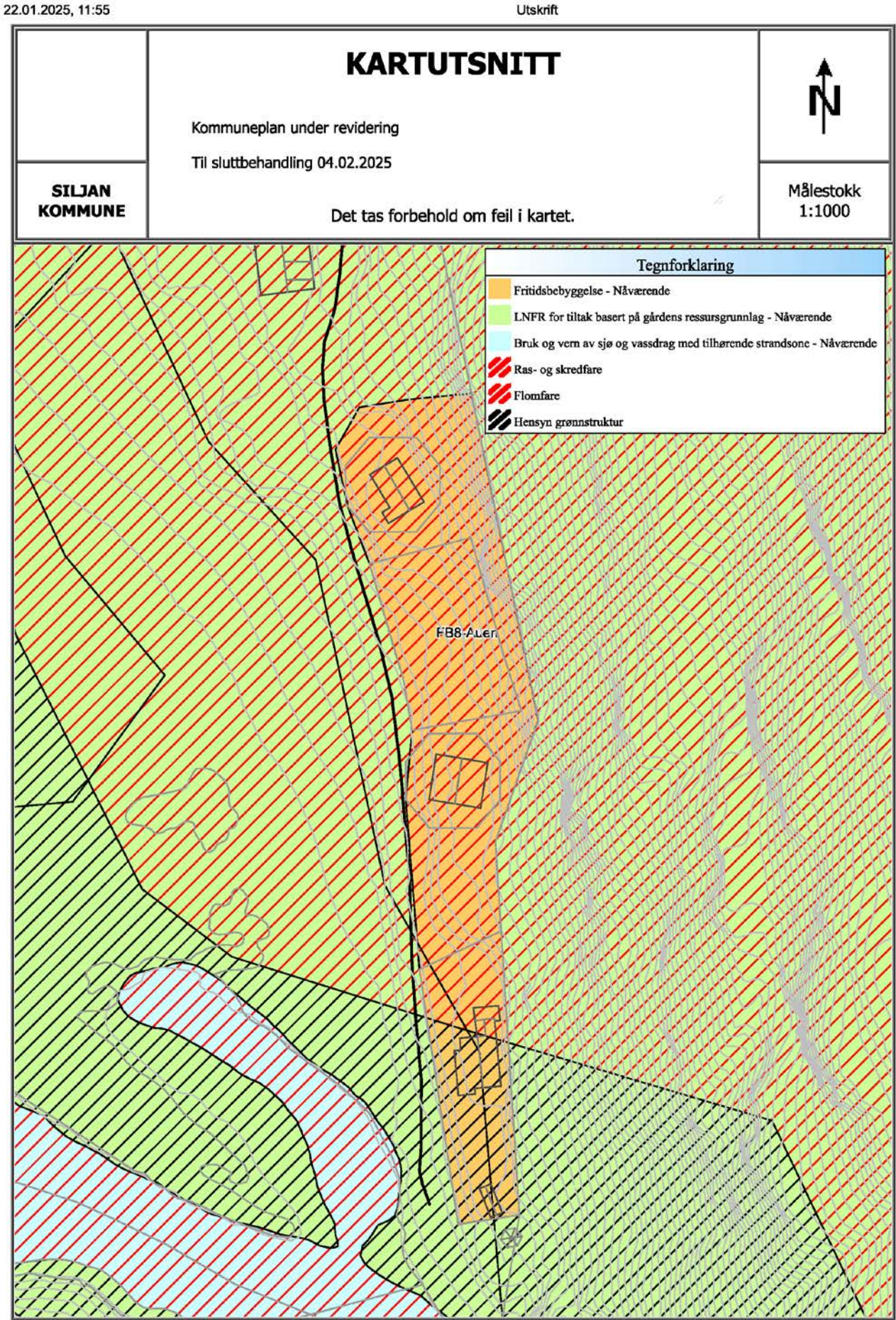
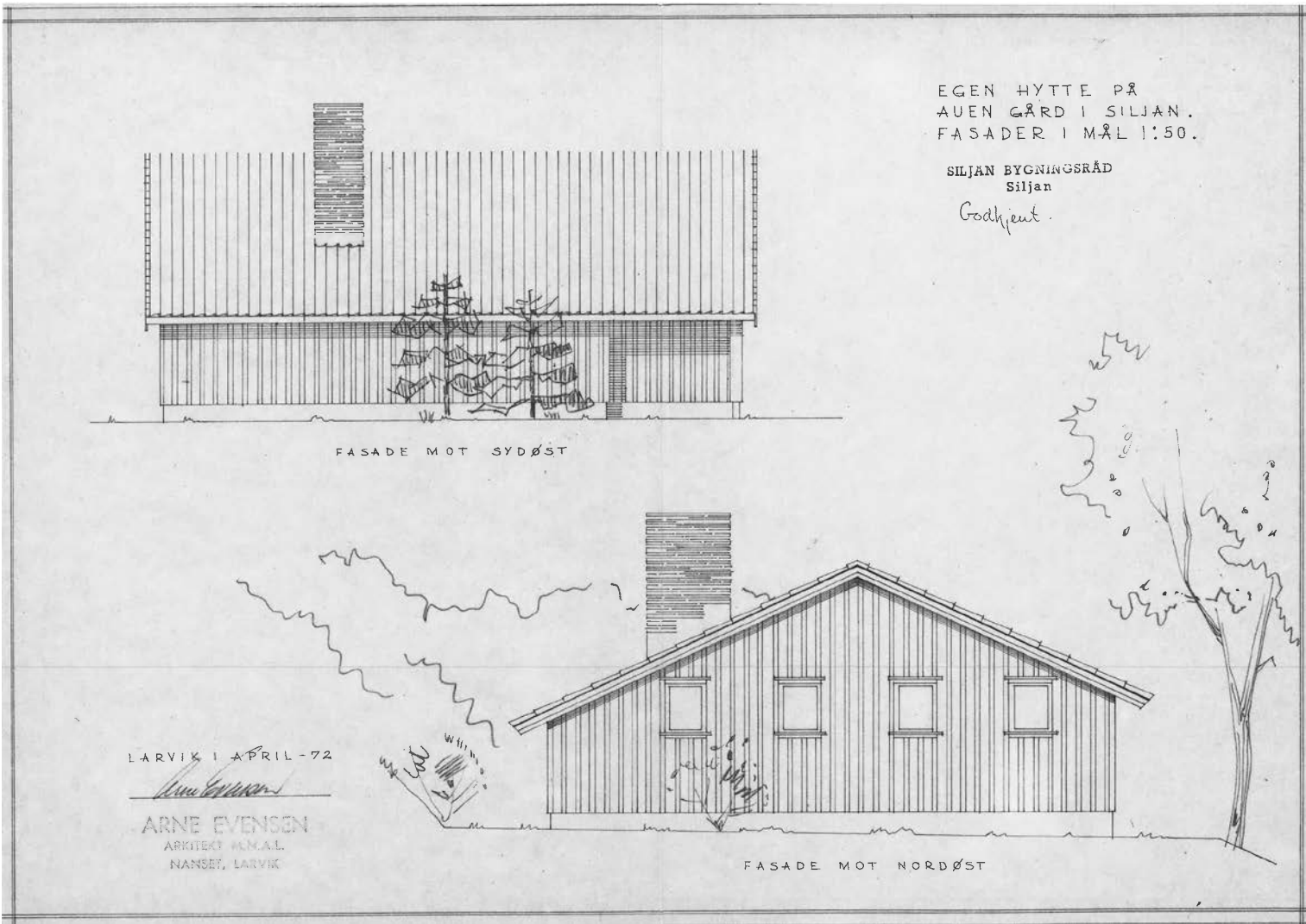
Tegnforklaring

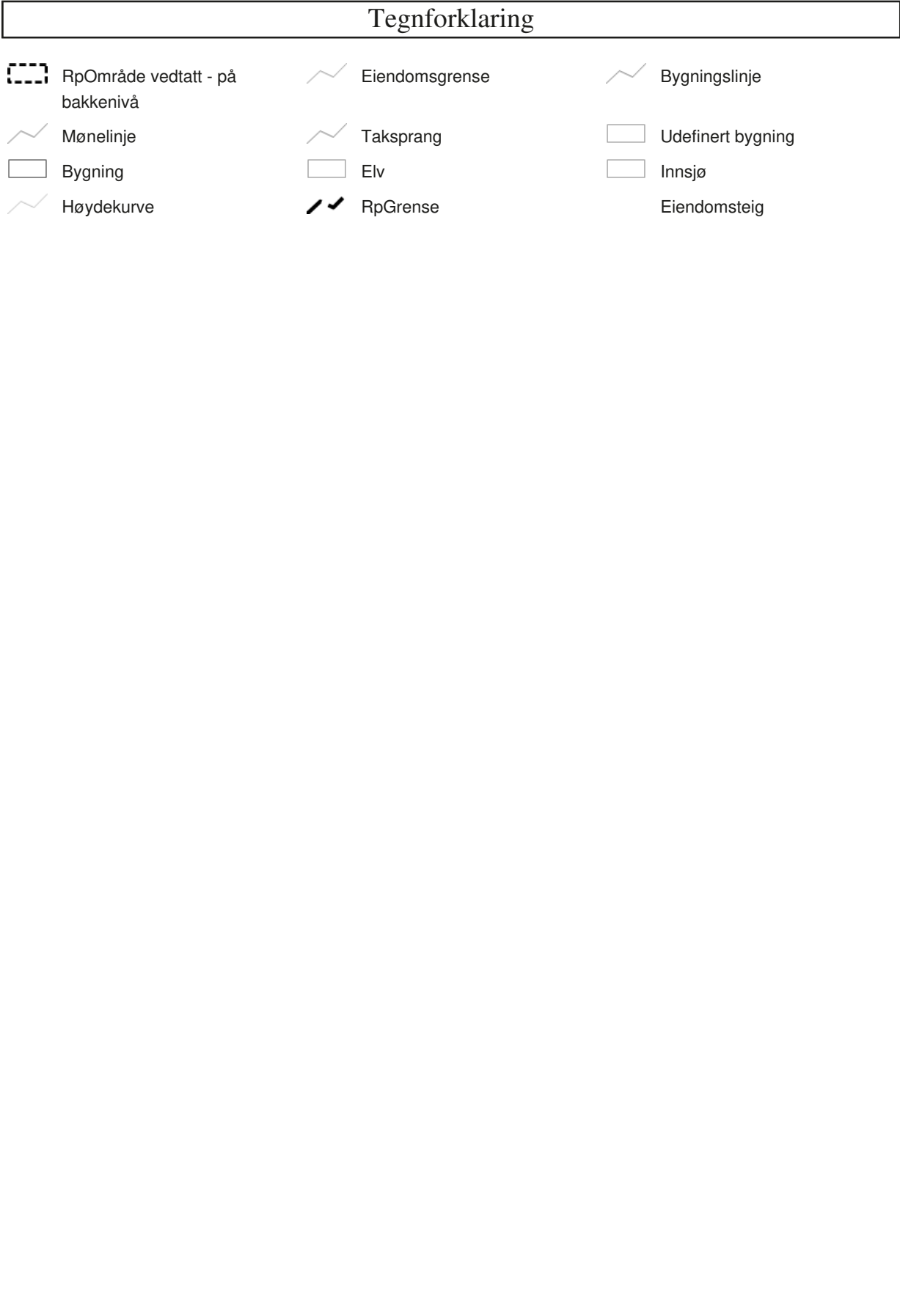
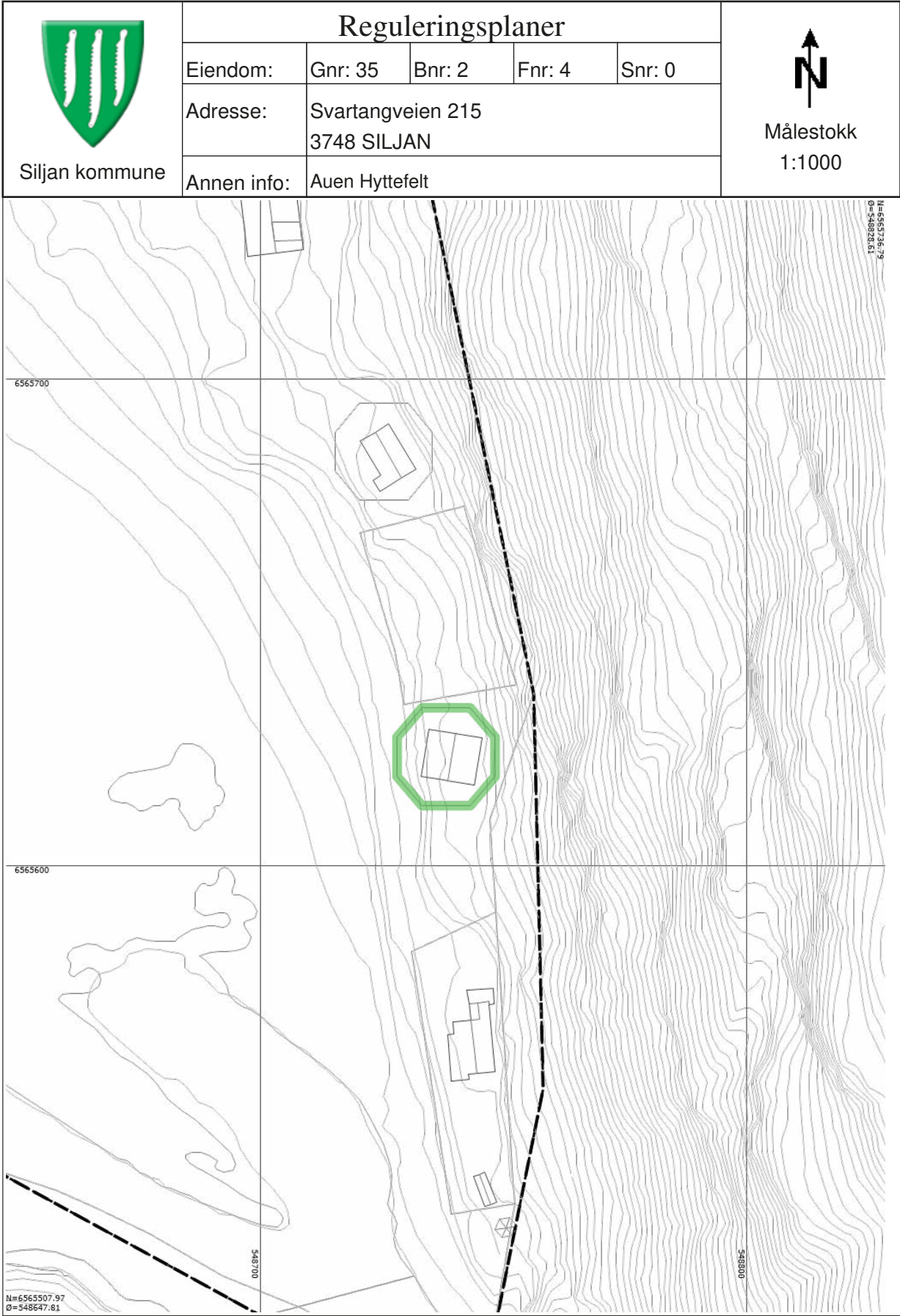
● Mast	Teiggrænse god nøyaktighet	Teiggrænse dårlig nøyaktighet
Teiggrænse generert	Teiggrænse fiktiv	Bygningslinje
Låvebru	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Sti	Udefinerte bygg	Fiskeri og landbruk
Fritidsbolig	Garasje og uthus	Flaggstang
Flytebrygge landgang	Annet gjerde	Loddrett mur
Flytebrygge	Veg	Elvekant
Innsjøkant	Høydekurve 5m	Høydekurve
Elv	Innsjø	Eiendomsteig
Husnummer	Matrikkelnummer	MatrikelnummermedFnr
Privatveg gatenavn.		













Sem & Stenersen A/S, Oslo 1-81

DAGBOKFØRT

10. JUL. 84 12046

BYFOGDEN I PORSGRUNN OG SKIEN

Festekontrakt for tomt til bolig,
fritidshus, forretning og industri

FESTEKONTRAKT

§ 1

Bortfester –

Navn og adresse	Fødselsnummer 1)
Rolf Hedlund Ringshaug, 3272 Kvelde	140726 [REDACTED]

fester herved bort til fester –

Navn og adresse	Fødselsnummer 1)
Martin Lillevold Vardev. 47, 3290 Stavern	170354 [REDACTED]

en tomt av sin eiendom –

Gnr	Bnr	Kommunenavn
35	2	Siljan

Tomten har fått betegnelsen –

Gnr	Bnr	Event. festnr	Areal
35	2	21	m ²

i samsvar med 2) –

☐	kartforretning/målebrev, datert
☐	attest etter delingslovens § 2 - 6 fra oppmålingsmyndigheten, datert hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.

Tomten skal benyttes til –

hytte

og overtas av festeren 2) –

☒	med ferdig opparbeidet atkomstvei som påvist.
☐	med rett for festeren til å opparbeide atkomstvei.
☐	med plikt for grunneieren til å opparbeide atkomstvei mot at festeren betaler sin andel, som bestemt i § 6 på neste side.

§ 2

FESTEAVGIFT

I festeavgift betaler festeren –

Kr	1.030	pr. år, forskuddsvis, hel-/halvårlig første gang	Dato	1 juni 84
beregnet etter	% p.a. av tomteverdien	Kr		

Dersom dette bortfeste er underlagt prisforskrifter skal festeavgiften eventuelt reguleres til det som er lovlig.

Hver av partene kan kreve regulering etter 10 år og senere ikke oftere enn hvert 10. år i samsvar med lov om

§ 3 FESTETIDEN

Festetiden er –

10 år med rett til fornyelse

regnet fra –

Dato
1. juni 1984

1)

☐ Festeren har rett til å innløse tomten etter år, eller ved utløpet av festetiden, etter tom-
tens verdi på innløsningstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig
etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om
tomtefeste, § 11.

☒ Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festetid skjer etter avtale mellom partene
etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.

§ 4 PANTERETT FOR FESTEAVGIFTEN

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil ett/tre 2) års forfalt festeavgift
foruten retten til fremtidig avgift.

Bortfesterens panterett skal ha ~~1) prioritet~~/prioritet etter 2) –

Brunlanes Sparebank med kr. 150.000,-

Bortfesteren har rett til uten søksmål å inndrive forfalt festeavgift ved tvangsauksjon, men bortfesteren skal i
tilfelle varsle panthaverne etter grunnboken.

§ 5 OVERDRAGELSE OG PANTSETTELSE

Festeren har rett til å overta og pantsette festeretten. Pantsettelse av festeretten skal skje sammen med alle
festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2 - 3.

De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere.

§ 6 RETTIGHETER OG VILKÅR

Til festekontrakten knyttes følgende rettigheter og vilkår:

(f.eks. bebyggelse, parkering, adgang til å trekke ledninger over tomten, gjerde, trær, virksomhet med støy/
lukt, omkostninger til opparbeidelse og vedlikehold av vei, vann- og kloakk, etc.)

1. Festeavgiften skal indeksreguleres etter Statistisentral-
byrås prisindeks, første gang 1. juni 1984.
2. Leieren har rett til å bruke de adkomstveier og stier som
fører over bortleierens eiendom til hytta.
3. De på tomten stående trær er eierens eiendom, men leieren
har rett til å overta angjeldende trær etter nærmere
avtale.
4. Leieren har ikke rett til å drive handelsvirksomhet, kafe,
pensjonat e.l. på tomten.
5. Leieren har rett til båt plass i elven.

Der det i kontrakten er brukt ordet leieren menes
festeren.

§ 7

VILKÅR TIL FORDEL FOR PANTHAVERE (herunder Den Norske Stats Husbank)

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

- a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,
- b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
- c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med
prioritet foran panthaverne.

§ 8

OMKOSTNINGER

Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av –

festeren

(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell
tariffmessig meglerprovisjon).

§ 9

TVISTER etc.

Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste,
som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting.

Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

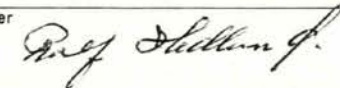
Denne festekontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Festekontrakten skal tinglyses.

Sted og dato

Kvelde 28.04.84

Bortfester



Sted og dato

Kvelde 28.04.84

Fester



Tillegg til Feste Kontrakt

Feste nr. 4 under gnr. 35 bnr. 2
Siljan

Hytte-eier har:

Rett til å ha pampuhus på
grunneiers eiendom. Vedlikehold
påviler hytte-eier. Grunneier har
ingen ansvar for vannkvaliteten

Årlig avgift: kr. 800,-

Rett til båt plass på felles brygge

Dugnad og kostnader fordeles
på båt-eierne. Årlig avgift kr. 500,-

Båten legges ut fra 1. mai
og tas opp innen 1. oktober.

Båten må fjernes fra bryggeområdet i
vinterhalvåret.

Brøyting og vedlikehold av vei
fram til hytte, deles 50% på
grunneier og 50% fordeles på
hytte-eierne.

Ingen fast veiavgift.

Dugnad med rydding langs veikant
og rensing av grøfter.

gn. år Totalt kr. 1300,-

Denne Kontrakt er gyldig til 1/6 2014
og må derfor revideres

Grunneier
K. Gunderson

Martin Littervold



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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring	Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.	Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.	Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100
• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.		

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv
Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
Utleie og naboforhold
Tomtefeste, veirett og andre servitutter
Plan- og bygningsrett
Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renovert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



For eiendommen:

Adresse: Svartangveien 215
3748 SILJAN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord og Andebu
Saksbehandler: Charlotte Skjelbred

Telefon: 938 47 947
E-post: charlotte.skjelbred@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 viderefremtidet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.: Sted:

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: Sign:

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer):

Adresse:

Postnr.: Sted:

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.
Tar deg videre