

A photograph of a red wooden cabin with a brown roof, situated in a snowy landscape surrounded by tall evergreen trees. A Norwegian flag is flying on a pole to the left of the cabin. The cabin has a covered porch with two armchairs and a wooden table. In the background, there are rolling hills under a blue sky with scattered clouds.

aktiv.

Bjørklundveien 83, 3648 PASSEBEKK

**Ekte hyttefølelse på Skrim –
usjenert beliggenhet og flotte
naturopplevelser året rundt**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998

E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG. TLF. 33 33 00 77

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 490 000,-
Omkostn.:	Kr 38 640,-
Total ink omk.:	Kr 1 528 640,-
Årlig festeavgift:	Kr 8 470,-
Selger:	Bård Erlend Bringsli
Salgsobjekt:	Fritidseiendom
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1975
BRA-i/BRA Total	63/71 kvm
Soverom:	2
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 42, bnr. 7
Fnr.:	4
Oppdragsnr.:	1312260031

Ekte hyttefølelse på Skrim – usjenert beliggenhet og flotte naturopplevelser året rundt

Velkommen til Bjørklundveien 83 på Skrim – en superkoselig hytte med herlig beliggenhet i naturskjønne omgivelser.

Her får du ekte hytteidyll, ro og nærhet til flotte naturopplevelser året rundt. Hytta har enkel standard og en lun, innbydende atmosfære, med luftig stue og takhøyde opp til mønet som gir en god romfølelse. Den inneholder to gode soverom med både dobbeltseng og køyesenger, samt hems med flere bruksmuligheter og ekstra soveplasser. Snurredo er praktisk plassert inne i hytta, og vann bæres inn. Parkering ca. 50 meter fra hytteveggen. Fra hytta er det kort vei til fantastiske skiløyper vinterstid og flotte turmuligheter resten av året.

Et perfekt sted for deg som ønsker et enkelt og sjarmerende hytteliv tett på naturen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Energiattest	82
Egenerklæring	87
Reguleringsbestemmelser og kart	94
kartutsnitt.	100
Festekontrakt.	102
Nabolagsprofil.	106
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 71 kvm

TBA: 95 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 kvm Entré, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, gang m/vask, toalettrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

95 kvm

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 kvm Soverom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

HYTTA:

Areal 1. etasje:

Entré: 4,4 m²

Stue/kjøkken: 34,8 m²

Soverom 1: 7,2 m²

Soverom 2: 5,2 m²

Gang m/vask: 5 m²

Toalettrom: 4 m²

Terrasseareal er ikke målt helt nøyaktig da deler av terrassen var snødekket på befaringen.

Byggetegninger:

Det foreligger ikke tegninger

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

ANNEKS:

Byggetegninger:

Det foreligger ikke tegninger

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

Tomtetype

Festet

Tomtebeskrivelse

Det er avtalt forkjøpsrett for bortfester og bortfester har bekreftet at forkjøpsretten ikke vil bli benyttet.

Salg av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eierens samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Årlig festeavgift

Kr 8 470

Festetid

Festekontrakten gikk ut i 2024 og ble fornyet etter tomtefesteloven.

Festetten kan kreve festet forlenget for 20 år av gangen så lenge hytta er i god stand.

Krav

herom må festeren framsette skriftlig i det siste året av løpende festetid, ellers bortfaller det.

Regulering av festeavgift

Neste avtalte regulering er 2029. Festeavgiften ble sist regulert i 2024. Regulering skjer etter konsumprisindeksen.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulig å innløse tomten ved ønske og avtalt pris med bortfester.

Festekontrakt datert

17.10.1974.

Beliggenhet

Hytta ligger attraktivt og naturskjønt til, med umiddelbar nærhet til flotte turområder året rundt. Området byr på vakker skogsterreng, gode turstier, samt fine muligheter for både bær- og soppsampling i sesong. Vinterstid er det kort vei til preparerte skiløyper som gir gode forhold for langrenn.

Eiendommen har en rolig og tilbaketrukket beliggenhet, samtidig som det er enkel adkomst fra offentlig vei. Her får du det beste av to verdener – fredelige omgivelser og samtidig rimelig nærhet til Kongsberg sentrum med et godt utvalg av butikker, servicetilbud og kulturaktiviteter.

For den aktive finnes det også gode muligheter for jakt, fiske (med fiskekort) og sykkel i nærområdet. Kort vei til Kongsberg Skisenter gir tilgang til alpinanlegg av høy kvalitet.

Dette er et perfekt utgangspunkt for rekreasjon og naturopplevelser – enten du ønsker rolige helger eller en aktiv fritid i vakre omgivelser.

Gjerne besøk <https://visitskrim.no/> for mer informasjon om mulighetene her.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av fritidsboliger.

Offentlig kommunikasjon

Sandefjord lufthavn Torp ca 1 t 4 min med bil

Passebekk butikk med busstopp (Linje 430, 436) ca 8 km

Ånnestad busstopp (Linje 430, 436) ca 9.4 km

Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig fra 1975 på ett plan, med hems og krypkjeller, samt tilhørende anneks med ukjent alder, beliggende i Kongsberg kommune. Bygningen er oppført på fjell og løsmasser og har konstruksjonsløsninger som er typiske for byggeperioden. Boligen fremstår med normal standard sett i forhold til alder, men det er registrert flere vesentlige avvik. Det mest betydelige forholdet gjelder drenering og terrengforhold, samt grunnmur, hvor det er påvist stående vann i krypkjeller som følge av mangelfull bortledning av overflate og smeltevann. Dreneringen er vurdert til å ha funksjonssvikt (TG 3). Det er ikke påvist råteskader på befaringstidspunktet, men det foreligger økt risiko for følgeskader dersom tiltak ikke gjennomføres. Det er registrert råteskader i deler av utvendig kledning, slitasje og punkterte glass i vinduer, samt betydelige retningsavvik i etasjeskiller i stue. Det må påregnes kostnader til både utbedringer og generelt vedlikehold. For øvrig henvises det til nærmere beskrivelser av de enkelte bygningsdelene i rapporten. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold

til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

UTVENDIG

Taket er tekket med asfalttakshingel fra 2014. Taktekking er vurdert fra taket. Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2014 og byggeår. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre. Luftespalter i nedre del mot raft. Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling. Malte trevinduer med koblede glass fra byggeår. Malte ytterdører av tre, Terrasse på ca. 95 m² oppført rundt hytta. Konstruksjon med bjelkelag og terrassebord av trykkimpregnert trevirke. Terrasse med liggende rekkverk i tre. Det er oppført en utepeis på terrassen.

INNVENDIG

Vegger og himling med trepanel. Gulvene har belegg og tregulv. Etasjeskiller består av trebjelkelag med stubbloft, tekket med trebord, etter byggemåte isolert, og vindtette plater mot krypkjeller. Det er montert peisovn i stue fra 2024, ubrennbar plate på gulv. Elementpipe fra byggeår med pusslag, sotluke i krypkjeller. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Under hytta er det en krypkjeller med trebjelkelag og kledd stubbloft. Grunnforholdene består av fjell og løsmasser. Krypkjelleren har utvendig tilkomst. Ved befaring ble det registrert et fuktig miljø i krypkjelleren, med innsig av smeltevann fra snø. Det bemerkes at stubbloftet er kledd med plater, og eventuelle skader bak platene er ikke synlige. For å avklare tilstanden bak platene må disse åpnes for nærmere kontroll. Det er innvendig tretrapp til hems. Det er innvendige malte profilerte furudører.

KJØKKEN

Brukt kjøkkeninnredning som ble montert i 2024. Innredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, samt lite felt med heltre benkeplate. Det er frittstående kjøl/fryseskap og komfyr. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken ved åpning av vindu i front av komfyr.

SPESIALROM

Toalettrommet har belegg på gulv, trepanel på vegger og himling. Rommet inneholder gulvmontert toalett. Det er lufteventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Hytta har ikke innlagt vann. Avløpsrør av plast fra kjøkkenbenk og servant i gang. Hytta har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg. Det er oppsamlingstank (snurredass) plassert i krypkjeller, tilkoblet mekanisk avtrekk som føres via rør over

tak.

Sikringsskap er plassert på vegg ute. Sikringer består av hovedsikring og en automatsikring.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell. Hytta er oppført på fjell med naturlig drenering i terreng. Fundamentert på søyleblokker av lettklinkerblokker. Skrått fall fra vest og flatt terreng på nedside av hytte mot øst.

ANNEKS:

UTVENDIG

Taket er tekket med asfalttakshingel. Taktekking er vurdert fra takfot. Takfotbeslag av plast. Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord. Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre. Luftespalter i nedre del mot raft. Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass fra 1997 og 1981. Malt ytterdør av tre.

INNVENDIG

Gulv med beleg, vegger og himling med trepanel. Etasjeskiller består av trebjelkelag med stubbloft, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Retningsavvik er kontrollert og det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor ca. ± 4 mm - normalt iht. alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Annekset har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg. Veggmonterte panelovn.

TOMTEFORHOLD

Punktfundamenter av lettklinkerblokker og betong.

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

Forhold som har fått TG2:

Vindskier:

Vindskier er noe værslitte og flere er ikke malt/behandlet.

Konsekvens/tiltak: Vindskier har behov for vedlikehold.

Konsekvens ved manglende vedlikehold og oppgradering vil med tiden medføre fukt i underliggende konstruksjon.

Nedløp og beslag:

Takrennen mot vest har noe svai/deformasjon, noe som medfører at vannet ikke ledes

til nedløpet. Det er også drypplekkasje fra skjøt.

Nedløpsrøret mot øst har buling som følge av frostpåvirkning, da røret fylles med vann som fryser til is på grunn av tett oppstikkende drensør.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av takvann.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak: Takrennen mot vest bør rettes opp og skjøten tettes for å sikre tilstrekkelig avrenning og hindre lekkasje, slik at vann ikke ledes mot fasade.

Nedløpsrøret mot øst bør utbedres, og det må sørges for at drensørret ikke er tett, for å unngå oppsamling av vann og påfølgende frostskafer på røret.

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

Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, for å sikre at lovpålagt feiing og tilsyn kan gjennomføres, og redusere risiko for brann.

Veggkonstruksjon:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er stedvis påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Trekledning og belistning rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett uten tilstrekkelig avstand til beslag, noe som har ført til råteskader.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet bordkledning må skiftes ut, og det bør foretas nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skader på bakenforliggende veggkonstruksjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil råteskadene kunne utvikle seg videre både i tilstøtende bordkledning og inn i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til omfattende skader og redusert levetid for bygget. Ved utskifting av kledning anbefales det å etablere luftesjikt og musesperre for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge konstruksjonens levetid.

Kostnadsestimatet er satt ut fra nærmere undersøkelser og utbedring av synlig råteskadet kledning. Ved utskifting av samtlige kledningsbord og bakenforliggende veggkonstruksjon vil kostnader øke.

Takkonstruksjon/Loft:

Det er synlige luftespalter fra gesimser, men disse spaltene er stedvis isolert som begrenser ventileringen av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres nærmere undersøkelser om det er luftespalter over hele takkonstruksjonen, og isolasjonen ned til gesimser må fjernes/trekkes tilbake for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi økt risiko for råte- og fuktskader på konstruksjonen.

Dører:

Mer enn halvparten av forventet levetid for ytterdørene er oppbrukt.

Dørene er værslitte og det er påvist utettheter/åpninger mellom dørblad og karm/

terskel.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting eller utbedring av ytterdører. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Konstruksjonene har skjevheter. Det er skjevheter i rekkverkene ved belastning ble det registrert sideveis bevegelse.

Terrassebordene bærer preg av slitasje og manglende vedlikehold. Det er stedvis oppsprukket treverk, samt brennmerker i området mot utepeisen. Utepeisen har synlige sprekker i overflaten.

Konsekvens/tiltak: Rekkverket bør utbedres/forsterkes for å sikre tilstrekkelig stabilitet og personsikkerhet.

Slitte og skadde terrassebord anbefales skiftet ut, og øvrige flater bør overflatebehandles for å forlenge levetid.

Utepeisen bør utbedres, da sprekker kan medføre redusert funksjon og økt risiko ved bruk.

Overflater - gulv:

Det er registrert en del bruksslitasje som hakk, ujevnheter og misfarging på gulv.

Belegg i entré med bølger/luftlommer.

Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes vedlikehold, sliping eller utskifting av gulv. Tiltak bør vurderes av kjøper ut fra behov og ønsket standard.

Krypkjeller:

Det er for dårlig terrengfall bort fra konstruksjonen, noe som medfører betydelige vannansamlinger i krypkjelleren. Som følge av dette står en bærende tresøyle delvis under vann. Det er også registrert fuktpåvirkning på stubbloftsplater og trebjelker, med misfarging, skjolder, målt høye fuktverdier og lokale skader. Forholdene indikerer langvarig fuktbelastning og økt risiko for skjulte skader i underliggende trekonstruksjoner.

Bod under stue mot øst ble ikke inspisert på befaringstidspunktet grunnet betydelige vannmengder i området.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales tiltak for å lede overflate- og smeltevann bort fra bygget, som utbedring av terreng og drenering.

Vann må fjernes, og bærende konstruksjoner av tre kontrolleres for fukt- og råteskader. Skadde stubbloftsplater bør vurderes nærmere og skiftes ut. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette over tid føre til råte, soppdannelse og svekket bæreevne i konstruksjonen.

Det kan foreligge skjulte skader som ikke er avdekket. Nærmere vurdering forutsetter at tilkomsten bedres og området gjøres tilgjengelig.

Innvendige trapper:

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Konsekvens/tiltak: For å oppnå tilfredsstillende løsning må trappen bygges om, noe som i praksis vil være vanskelig med dagens planløsning.

Dagens løsning kan oppleves som lite brukervennlig.

Innvendige dører:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på innvendige dører, og enkelte dører tar i karm.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak: Dørene bør justeres for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje på både dørblad og karm over tid.

Stue/kjøkken - Overflater og innredning:

Det er noe slitasje på front under vaskekummen. Benkeplate i heltre er ikke festet.

Konsekvens/tiltak: Generell slitasje vurderes som av visuell karakter og påvirker foreløpig ikke innredningens funksjon, men utsatte overflater bør vedlikeholdes/justeres for å forlenge levetid og opprettholde funksjon.

Stue/kjøkken - Avtrekk:

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales montering av ventilator med avtrekk som føres ut gjennom yttervegg/tak for å sikre effektiv fjerning av fukt og matos.

Toalettrom - Overflater og konstruksjon:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Avløpsrør:

Avløpsvann ledes direkte ut i krypkjeller. Løsningen er ikke i henhold til god byggeskikk og bidrar til økt fuktbelastning i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak: Avløpsrøret bør føres til egnet avløpsløsning eller ledes kontrollert ut i grunnen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan forholdet over tid bidra til fuktproblemer i krypkjeller og økt risiko for følgeskader på konstruksjonen.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det mangler ventilasjon i entré og hems.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle rom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for dårlig inneklime, økt fuktighet og mulig muggdannelse.

Andre VVS-installasjoner:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å innhente dokumentasjon på tankløsningen, herunder type tank, godkjenning og tømmeringsrutiner. Funksjon og tilstand bør vurderes nærmere, og det kan påregnes behov for oppgradering ved endrede myndighetskrav.

ANNEKS

Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Noe moselagt takteking.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvensen av eldet takteking og undertak er økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

Nedløp og beslag:

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

Det mangler takrenner og nedløpsrør, samt takfotbeslag på en side.

Konsekvens/tiltak: Takrenner, nedløpsrør og takfotbeslag bør monteres for å lede vann bort fra bygningen og hindre fuktskader på fasade og grunnmur. Manglende beslag og avrenning øker risikoen for vanninntrenging og påfølgende skader på konstruksjonen.

Veggkonstruksjon:

Kledningen er værslitt og det er råteskader bunn av hjørnekasse.

Konsekvens/tiltak: Kledningen har behov for vedlikehold og råteskadet hjørnekasse bør byttes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fukt og råteskader.

Dører:

Mer enn halvparten av forventet levetid for ytterdøren er oppbrukt.

Døren er værslitt, går tregt og mangler innvendig håndtak.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting av ytterdør. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Vinduer:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer og et vindu har sprekker i glass.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er registrert gliper mellom stubbloftsplater. Slike åpninger kan gi adgang for smågnagere og skadedyr inn stubbloft og rom over.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å tette gliper og åpninger mellom stubbloftsplatene for å hindre adgang for gnagere.

Forhold som har fått TG3:

Vinduer:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer og det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte glassruter.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene, spesielt der funksjonaliteten er redusert og tettelisten er slitt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Følgende retningsavvik ble registrert:

25 mm gjennom hele, og 27 mm innenfor 2 m i stue.

Fra krypkjeller er det synlig lange spenn på enkelte bjelker.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak: For å oppnå bedre planhet må årsak til skjevheter avklares nærmere. Typiske tiltak i denne typen konstruksjon er justering, oppretting eller forsterkning av bjelkelag, eventuelt oppbygging av nye gulvflater.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan forholdet medføre redusert bokomfort, økt slitasje på overflater og risiko for videre deformasjoner i konstruksjonen.

Kostnadsestimatet er satt ut fra nærmere undersøkelser, oppretting av trebjelkelag, etablering av mer bæring og reetablering av gulvflater.

Fuktsikring og drenering:

Det er synlig vannansamling i krypkjelleren, noe som indikerer utilstrekkelig

dreneringsløsning. Det er ikke påvist fungerende dreneringssystem rundt eller under bygget.

Konsekvens/tiltak: Det må etableres drenerende tiltak der det er mulig, eksempelvis grøfting, drensledning eller annen kontrollert bortledning av vann. Vedvarende fukt kan føre til skader på konstruksjoner og redusert levetid.

Grunnmur og fundamenter:

Det er registrert fuktbelastning mot mur mot øst i krypkjeller, med stående vann inntil muren, noe sprekker i mur, samt utsigning av mur som ikke har bærefunksjon.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales tiltak for å fjerne stående vann og redusere fuktbelastningen mot muren, herunder forbedret drenering og terreng.

Fukt- og værutsatte blokker bør pusses eller slemmes for å hindre mulig frostsprengning, i tråd med leverandørens anbefaling.

Sprekker og utsig i mur mot øst bør tettes og følges opp med jevnlig observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom sprekker utvider seg, kan det bli nødvendig med ytterligere tiltak for å hindre svekkelse av konstruksjonen.

Terrengforhold:

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Terrenget har fall mot hytta inn mot en lavpunktssone i krypkjelleren, hvor det har samlet seg store vannmengder. Dette indikerer mangelfull bortledning av overflate- og sigevann.

Konsekvens/tiltak: Det må etableres tilstrekkelig fall fra hytta der det er mulig, for å hindre vannansamlinger mot mur/fundamenter og redusere risikoen for fuktskader. Der terrengforholdene gjør dette vanskelig, bør alternative tiltak vurderes for å lede overvann bort fra hytta.

Kostnadsestimat må ses i sammenheng med "drenering".

Forhold som har fått TG IU (ikke undersøkt):

Vannledninger:

Hytta har ikke innlagt vann.

Oppvarming:

Hytta varmes opp av strøm og vedfyring.

Veggmontert panelovn på soverom og peisovn i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Trapp til hems er bratt, mangler håndløper, rekkverk og har stor avstand mellom trinn.

Rekkverkshøyde på terrasser på 74 - 87 cm er under dagens krav på 1,0 m.

Det minste soverommet har et areal og volum som er mindre enn det som normalt er påkrevd for rom for varig opphold i henhold til byggeskikk og myndighetskrav som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

Rommet er målt til 5,2 m², med et volum på 11,2 m³.

Konsekvens/tiltak:

Det er behov for tiltak.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

Det bør monteres rekkverk i den innvendige trappen. Avstanden mellom trinnene bør ikke overstige 10 cm, og det anbefales å montere håndløpere på vegg for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Rekkverkshøyde tilfredsstillende ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk kan medføre økt risiko for fallskader.

Konsekvensen av å benytte rommet som soverom er redusert bokomfort, begrenset luftvolum og potensielt dårligere luftkvalitet.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 20.04.2026 av Olav Rudland Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Slitasje på dør og vinduer, noe svart mugg som vi har vasket vekk med normal kraftverk. Spesielt på hvite karmen og dør.

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

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Ja.

Punkterte vinduet som har noe kondens.

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

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

Vi kjøpte hytta med noe skjevhet og mangler for to år siden, men opplever ikke det som et problem. Viser til takst rapport.

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

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja.

Det pleier å stå vann under hytta når det er snøsmelting eller mye rein osv. det pleier å tørke opp og forsvinne til terreng av seg selv. Og tørker da bra opp.

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

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

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022. Beskrivelse av arbeidet: Det ble fjernet jord under hytta av tidligere eiere. Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen? Deler av boligen. Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på: Under hytta.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? Ja. Noe svart-sopp på ytter dør, den burde kanskje bytta da det er en ganske vanlig nøkkel også. Den har alltid ligget ute når vi har hatt hytta.

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

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

Mus, i vinteren 24/25 har vi observert mus på toalett rom.

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

Ufaglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2026. Beskrivelse av arbeidet:

Åtestsjoner.

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

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024. Beskrivelse av arbeidet: Fjernet eldre peis og satt inn ny Jøtul ovn.

Selgers egenerklærings skjema ligger vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

Innhold

Hytta inneholder entré, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, gang m/vask og toalettrom. Ellers er det hems.

Det er og eget annekks med soverom.

Standard

Velkommen til Bjørklundveien 83 på Skrim – en superkoselig hytte med ekte hyttefølelse i naturskjønne omgivelser.

Hytta har en enkel, men sjarmerende standard og passer perfekt for deg som ønsker et tradisjonelt og ukomplisert hytteliv tett på naturen. Her får du den gode, lune atmosfæren mange ser etter, med ro, utsikt til naturen og umiddelbar nærhet til flotte tur- og skiopplevelser.

Hytta byr på en luftig og innbydende stue med takhøyde helt opp til mønet, noe som gir en romslig og åpen følelse. Store oppholdsarealer legger til rette for hyggelige stunder med familie og venner etter lange dager ute i frisk fjellluft. Videre inneholder hytta to gode soverom med praktiske sengeplasser i form av både dobbeltseng og køyesenger, noe som gjør den velegnet for både små og store. I tillegg finnes en hems med flere bruksmuligheter – i dag benyttet med madrasser, og et fint ekstra areal for overnatting eller opphold. I tillegg er det et annekks med sengeplasser.

Hytta har en enkel standard med vann som bæres inn, og snurredo plassert internt i hytta – en praktisk løsning som gjør oppholdet komfortabelt samtidig som den tradisjonelle hytteopplevelsen bevares. Parkering skjer kun ca. 50 meter fra hytteveggen, noe som gir enkel adkomst samtidig som hytta ligger fredelig og tilbaketrukket.

Beliggenheten på Skrim er et stort pluss for deg som ønsker nærhet til flott natur året rundt. Området er kjent for sitt fantastiske løypenett vinterstid, med preparerte skiløyper som strekker seg gjennom vakkert og variert terreng rett utenfor døren. Her kan du spenne på deg skiene og legge ut på lange, flotte turer i et av Østlandets populære hytte- og friluftsområder. I sommerhalvåret byr området på et vell av turmuligheter til fots, enten du ønsker rolige skogsturer, lengre fjellturer eller fine opplevelser ved vann og idylliske rasteplasser. Skrim er et område som innbyr til rekreasjon, aktivitet og gode naturopplevelser gjennom alle årstider.

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

Parkering skjer kun ca. 50 meter fra hytteveggen.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Hytta varmes opp av strøm og vedfyring.
Veggmontert panelovn på soverom og peisovn i stue.
Annekset varmes opp av strøm.

Sist tilsyn var 20.07.2020 og sist feiing var 31.07.2020.
Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon om strømforbruk

Det er ikke bestilt Norgespris på hytta.

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 490 000

Omkostninger kjøper

1 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

37 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

38 640 (Omkostninger totalt)

55 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

58 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 528 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 545 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 548 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 3 230 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr (felles containerløsning) samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primærbolig

Kr 432 444 for år 2024

Andre utgifter

Serviceavgift som dekker vei opp til Skrim var i 2026 2800,- inkluderer to biler gratis i bommen.

Det er helårs veiavgift på internvei ihht bruksrett knyttet til hytteeiendommen. I 2024 var denne på kr. 5.500,-.

Brøyting fra parkeringsplass/bom faktureres direkte til hytteeiere.

Festeavgift var 8470,- for inneværende år.

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og evt abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 42, bruksnummer 7, festenummer 4 i Kongsberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3303/42/7/4:

21.10.1974 - Dokumentnr: 3971 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 140

BEST. OM VARIGHET

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

MED FLERE BESTEMMELSER

Festeren har rett til å føre opp én bygning (hytte) som skal plasseres:

a) slik at pelen i terrenget faller innenfor hytta.

b) innenfor pelene i tomtehjørnene.

Bebyggelsen skal være i én etasje og av god bygningsmessig standard. Fargene skal være rolige og stå i liten kontrast til naturen omkring. Hvitt, lys gult og andre skarpe farger må ikke brukes på noen del av hytta.

Festet gir rett til rimelig atkomst til fots over eierens eiendom, og likeledes leilighetsvis framkjøring av proviant etc. Slik ferdsel må ikke sjenere driften av eiendommen. For bruk av kjøreveg som eieren disponerer, forutsettes en ordning med bompenger, årsavgift e. l. Festeren kan ikke selv anlegge veg uten særskilt avtale med grunneieren.

Bestemmelser om hogst, terrengbehandling, vannkilder, jakt, fiske, beite.

Festet gir ingen jaktrett, fiskerett eller rett til å ta ved på eierens eiendom.

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomta, så som varesalg, herbergevirksomhet 0.1. Hytta kan bare leies ut i inntil 4 uker pr. kalenderår.

Gjelder denne registerenheten med flere

Festekontrakten ligger vedlagt salgsoppgaven.

21.10.1974 - Dokumentnr: 3971 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:3303 Gnr:42 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 1190602 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0604 Gnr:42 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 739450 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3006 Gnr:42 Bnr:7

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kommunen har ingen godkjent byggesak på dette gbnr. Det foreligger et avslag fra 1972.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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

Det foreligger ikke tegninger fra kommunen, og megler har derfor ikke kunnet vurdere lovligheten av eiendommens bygningsdeler/bruk.

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

Vei, vann og avløp

Det er privat vann, avløp og septikanlegg.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN:

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til: Fritidsbebyggelse - Nåværende.

Plan (vedtaksdato): Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022).

GJELDENE REGULERING:

Plannavn (vedtaksdato): Omholtfjell (11.3.2009).

Reguleringsformål: Fritidsbebyggelse

RELATERTE PLANER:

PLANID - Plannavn - (vedtaksdato):

343R10 Omholtfjell, endring kjøreadkomst til gbnr. 38/68 og 42/6 fnr. 59 (9.3.2022)

343R11 Omholtfjell, ny veg ved Orremyr (25.4.2022)

343R13 Omholtfjell, Skrim - endring av tomt gbnr. 42/6 fnr. 113 (24.11.2022)

343R3 Omholtfjell - vei til fire eldre hytter (23.9.2019)

343R4 Justering av veitrasè, Omholtfjell (18.5.2020)

343R6 Omholtfjell, veiløsning for to hytter (13.2.2021)

343R7 Omholtfjell, Skrim, endring Gbnr. 42/7/18 (26.3.2021)

343R8 Omholtfjell Skrim, endring vei til gbnr. 42/58 (22.6.2022)

343R9 Omholtfjell Endring av areal til renseanlegg (28.6.2021)

473R Digerhaugmyra hyttefelt (2.11.2016)
244R2 Endret veiadkomst for tomt 11 (21.5.2003)

Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Hytta kan bare leies ut i inntil 4 uker pr. kalenderår ihht festekontrakten.

Framleie av festeretten er ikke tillatt.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med 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 nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger/overtagelse kr 3 000,- (helg kr. 4 000,- og første visning er inkl). Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag stort per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 922237867
Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG

Salgsoppgavedato

24.04.2026





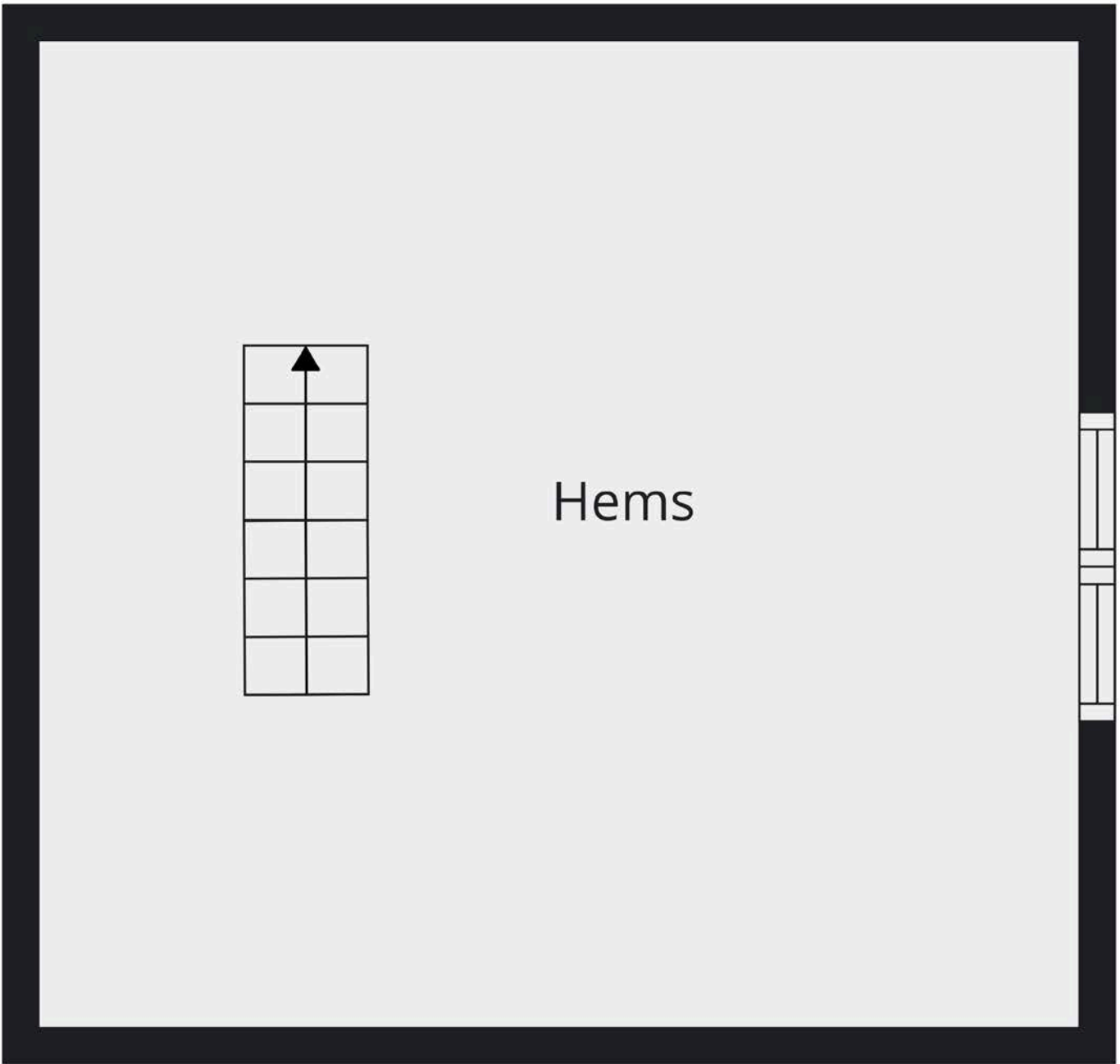


























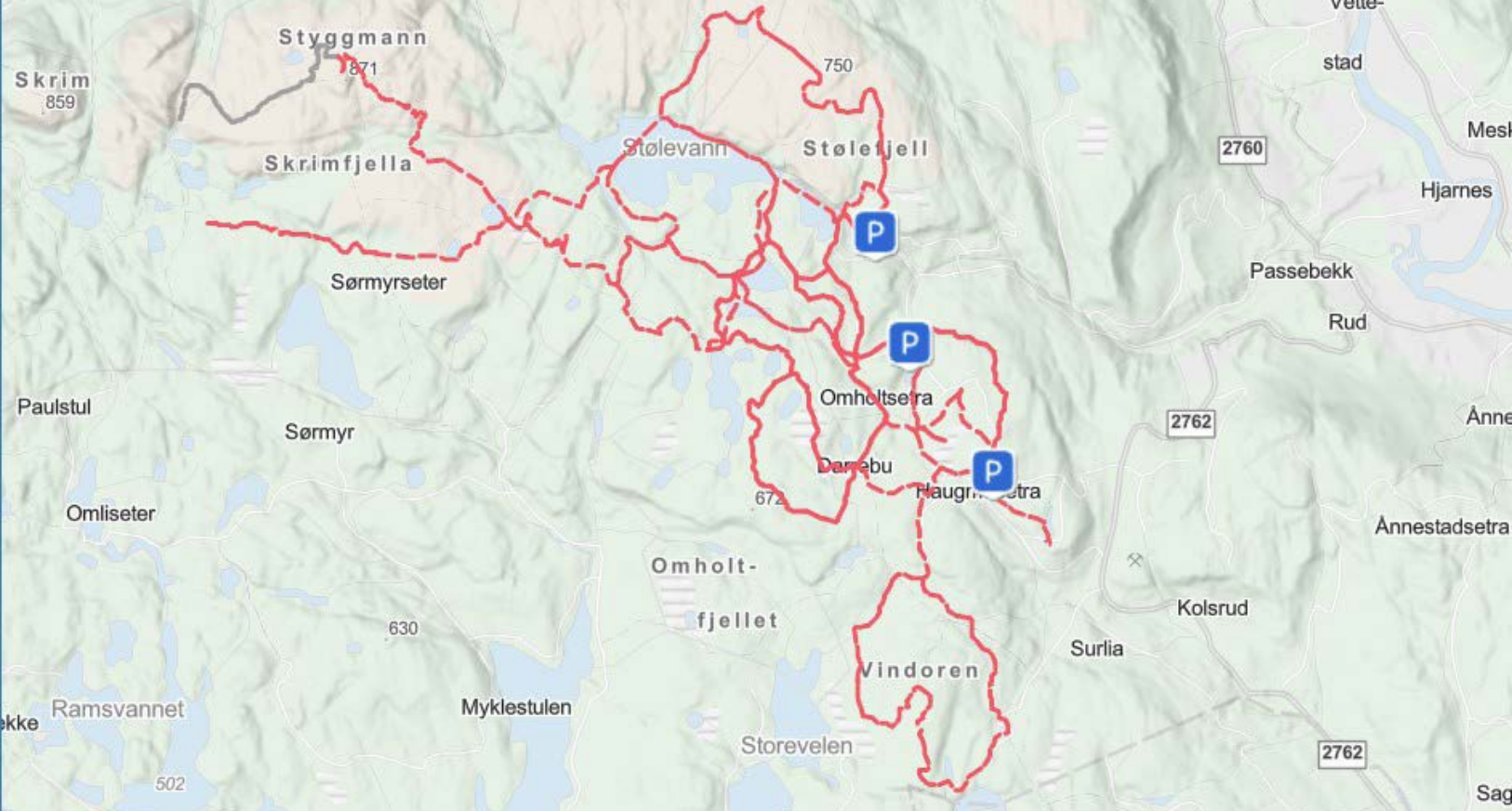




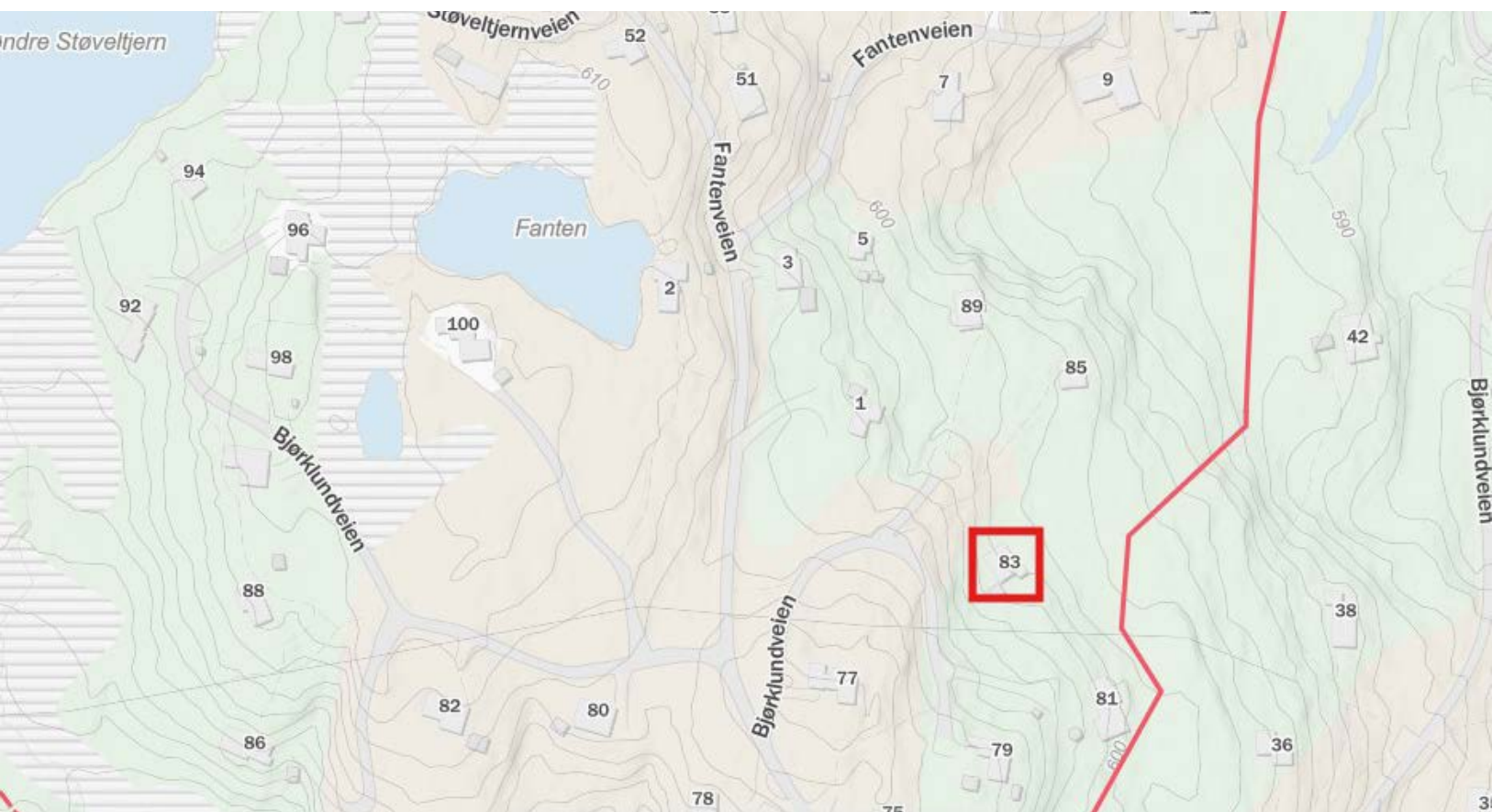








Stort nettverk av langrennsløyper på Skrim.



Langrennsløypene er nesten rett utenfor døren (ca 50 meter). Løypekart kan ses på visitskrim.no


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Bjørklundveien 83 , 3648 PASSEBEKK

 KONGSBERG kommune

 gnr. 42, bnr. 7, fnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 21248-1772

Referansenummer: FT2254

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenster AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852



Drammen[Takstsenster]
Ge | Hønefoss | Vestfold | Inn
"De eiendomsaktive"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra 1975 på ett plan, med hems og krypkjeller, samt tilhørende anneks med ukjent alder, beliggende i Kongsberg kommune.

Bygningen er oppført på fjell og løsmasser og har konstruksjonsløsninger som er typiske for byggeperioden. Boligen fremstår med normal standard sett i forhold til alder, men det er registrert flere vesentlige avvik. Det mest betydelige forholdet gjelder drenering og terrengforhold, samt grunnmur, hvor det er påvist stående vann i krypkjeller som følge av mangelfull bortledning av overflate- og smeltevann. Dreneringen er vurdert til å ha funksjonssvikt (TG 3). Det er ikke påvist råteskader på befaringstidspunktet, men det foreligger økt risiko for følgeskader dersom tiltak ikke gjennomføres. Det er registrert råteskader i deler av utvendig kledning, slitasje og punkterte glass i vinduer, samt betydelige retningsavvik i etasjeskiller i stue.

Det må påregnes kostnader til både utbedringer og generelt vedlikehold. For øvrig henvises det til nærmere beskrivelser av de enkelte bygningsdelene i rapporten. Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til innelima, isolasjon, lyd og brannkrav er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført.

Fritidsbolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfalttakshingel fra 2014. Taktekkning er vurdert fra taket.

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2014 og byggeår.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre. Luftespalter i nedre del mot raft.

Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.

Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.

Malte trevinduer med koblede glass fra byggeår.

Malte ytterdører av tre,

Terrasse på ca. 95 m² oppført rundt hytta. Konstruksjon med bjelkelag og terrassebord av trykkimpregnert trevirke. Terrasse med liggende rekkverk i tre.

Det er oppført en utepeis på terrassen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Vegger og himling med trepanel.

Gulvene har belegget og tregulv.

Etasjeskiller består av trebjelkelag med stubbloft, tekket med trebord, etter byggemåte isolert, og vindtette plater mot krypkjeller.

Det er montert peisovn i stue fra 2024, ubrennbar plate på gulv.

Elementpipe fra byggeår med pusslag, sotluke i krypkjeller.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Under hytta er det en krypkjeller med trebjelkelag og kledd

stubbloft. Grunnforholdene består av fjell og løsmasser.

Krypkjelleren har utvendig tilkomst.

Ved befaring ble det registrert et fuktig miljø i krypkjelleren, med innsig av smeltevann fra snø. Det bemerkes at stubbloftet er kledd med plater, og eventuelle skader bak platene er ikke synlige. For å avklare tilstanden bak platene må disse åpnes for nærmere kontroll. Det er innvendig tretrapp til hems.

Det er innvendige malte profilerte furudører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Brukt kjøkkeninnredning som ble montert i 2024.

Innredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, samt lite felt med heltre benkeplate.

Det er frittstående kjølfrysenskap og komfyr.

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken ved åpning av vindu i front av komfyr.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har belegg på gulv, trepanel på vegger og himling.

Rommet inneholder gulvmontert toalett.

Det er luftventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hytta har ikke innlagt vann.

Avløpsrør av plast fra kjøkkenbenk og servant i gang.

Hytta har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg.

Det er oppsamlingstank (snurredass) plassert i krypkjeller, tilkoblet mekanisk avtrekk som føres via rør over tak.

Hytta varmes opp av strøm og vedfyring.

Veggmontert panelovn på soverom og peisovn i stue.

Sikringskap er plassert på vegg ute.

Sikringer består av hovedsikring og en automatsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Hytta er oppført på fjell med naturlig drenering i terreng.

Fundamentert på søyleblokker av lettklinkerblokker.

Skrått fall fra vest og flatt terreng på nedsida av hytte mot øst.

Anneks

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfalttakshingel. Taktekkning er vurdert fra takfot.

Takfotbeslag av plast.

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre.

Luftespalter i nedre del mot raft.

Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt.

Trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass fra 1997 og 1981.

Malt ytterdør av tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv med belegg, vegger og himling med trepanel.

Etasjeskiller består av trebjelkelag med stubbloft, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Retningsavvik er kontrollert og det er generelt mindre

Beskrivelse av eiendommen

retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor ca. \pm 4 mm - normalt iht. alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Annekset har naturlig ventilasjon med friskluftsentiler i vegg.
Annekset varmes opp av strøm.
Veggmonterte panelovn.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Punktfundamenter av lettklinkerblokker og betong.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

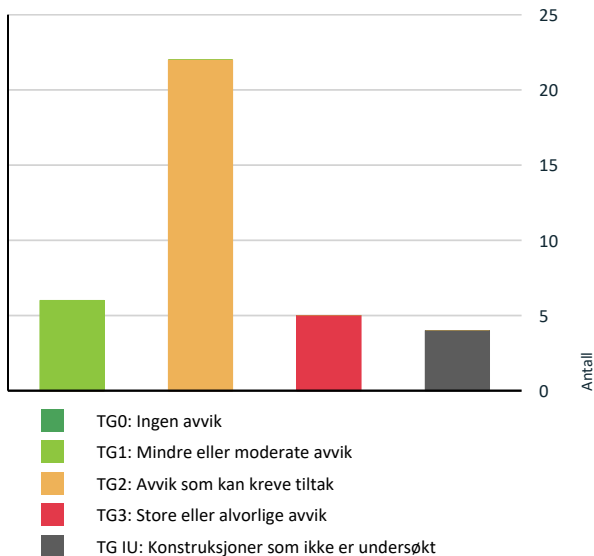
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

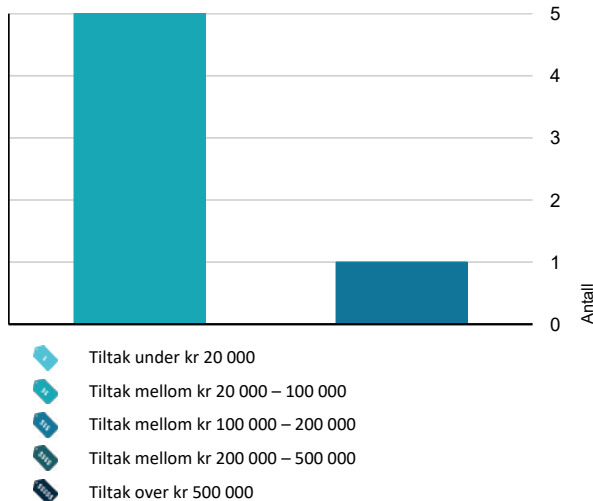
Sammendrag av boligens tilstand

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

Eier av eiendommen har rekvirert en tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid fritidsboligen siden 2024. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer og det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte glassruter.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:
25 mm gjennom hele, og 27 mm innenfor 2 m i stue.
Fra krypkjeller er det synlig lange spenn på enkelte bjelker.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er synlig vannansamling i krypkjelleren, noe som indikerer utilstrekkelig dreneringsløsning. Det er ikke påvist fungerende dreneringssystem rundt eller under bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er avvik:

Det er registrert fuktbelastning mot mur mot øst i krypkjeller, med stående vann inntil muren, noe sprekker i mur, samt utsigning av mur som ikke har bærefunksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Terrenget har fall mot hytta inn mot en lavpunktssone i krypkjelleren, hvor det har samlet seg store vannmengder. Dette indikerer mangelfull bortledning av overflate- og sigevann.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vindskier [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vindskier er noe værslitte og flere er ikke malt/behandlet.

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

Det er avvik:

Takrennen mot vest har noe svai/deformasjon, noe som medfører at vannet ikke ledes til nedløpet. Det er også drypplekkasje fra skjøt.

Nedløpsrøret mot øst har buling som følge av frostpåvirkning, da røret fylles med vann som fryser til is på grunn av tett oppstikkende drenerør.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av takvann. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Det er stedvis påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Trekledning og belistning rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett uten tilstrekkelig avstand til beslag, noe som har ført til råteskader.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er avvik:

Det er synlige luftespalter fra gesimser, men disse spaltene er stedvis isolert som begrenser ventileringen av takkonstruksjonen.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid for ytterdørene er oppbrukt.

Dørene er værslitte og det er påvist utettheter/åpninger mellom dørbblad og karm/terskel.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

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

Konstruksjonene har skjevheter.

Det er skjevheter i rekkverkene ved belastning ble det registrert sideveis bevegelse.

Terrassebordene bærer preg av slitasje og manglende vedlikehold. Det er stedvis oppsprukket treverk, samt brennmerker i området mot utepeisen. Utepeisen har synlige sprekker i overflaten.

Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert en del bruksslitasje som hakk, ujevnheter og misfarging på gulv. Belegg i entré med bølger/luftlommer.

Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er for dårlig terrengfall bort fra konstruksjonen, noe som medfører betydelige vannansamlinger i krypkjelleren. Som følge av dette står en bærende tresøyle delvis under vann. Det er også registrert fuktpåvirkning på stubbloftsplater og trebjelker, med misfarging, skjolder, målt høye fuktverdier og lokale skader. Forholdene indikerer langvarig fuktbelastning og økt risiko for skjulte skader i underliggende trekonstruksjoner.

Bod under stue mot øst ble ikke inspisert på befaringstidspunktet grunnet betydelige vannmengder i området.

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

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

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på innvendige dører, og enkelte dører tar i karm.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

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

Det er avvik:

Avløpsvann ledes direkte ut i krypkjeller. Løsningen er ikke i henhold til god byggeskikk og bidrar til økt fuktbelastning i krypkjelleren.

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventilasjon i entré og hems.

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er noe slitasje på front under vaskekommen. Benkeplate i heltre er ikke festet.

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Trapp til hems er bratt, mangler håndløper, rekkverk og har stor avstand mellom trinn.

Rekkverkshøyde på terrasser på 74 - 87 cm er under dagens krav på 1,0 m.

Det minste soverommet har et areal og volum som er mindre enn det som normalt er påkrevd for rom for varig opphold i henhold til byggeskikk og myndighetskrav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Rommet er målt til 5,2 m², med et volum på 11,2 m³.

Anneks

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Noe moselagt takteking.

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

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

Det mangler takrenner og nedløpsrør, samt takfotbeslag på en side.

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

Det er avvik:

Kledningen er værslitt og det er råteskader bunn av hjørnekasse.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer og et vindu har sprekker i glass.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid for ytterdøren er oppbrukt.
Døren er værslitt, går tregt og mangler innvendig håndtak.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert gliper mellom stubbloftsplater. Slike åpninger kan gi adgang for smågnagere og skadedyr inn stubbloft og rom over.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1975

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfalttakshingel fra 2014. Taktekking er vurdert fra taket.

Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vindskier

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Vindskier av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindskier er noe værslitte og flere er ikke malt/behandlet.

Konsekvens/tiltak

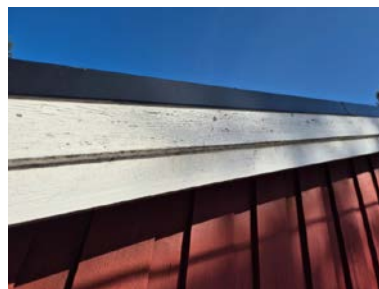
- Tiltak:

Vindskier har behov for vedlikehold.

Konsekvens ved manglende vedlikehold og oppgradering vil med tiden medføre fukt i underliggende konstruksjon.



Ikke malt/behandlet.



Avflasket maling.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp, israfter og beslag av plastbelagt/lakkert stål fra 2014 og byggeår. Renner er ikke funksjonsprøvd. Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Takrennen mot vest har noe svai/deformasjon, noe som medfører at vannet ikke ledes til nedløpet. Det er også drypplekkasje fra skjøt. Nedløpsrøret mot øst har buling som følge av frostpåvirkning, da røret fylles med vann som fryser til is på grunn av tett oppstikkende drenerør. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av takvann. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Takrennen mot vest bør rettes opp og skjøten tettes for å sikre tilstrekkelig avrenning og hindre lekkasje, slik at vann ikke ledes mot fasade. Nedløpsrøret mot øst bør utbedres, og det må sørges for at drenerørret ikke er tett, for å unngå oppsamling av vann og påfølgende frostskafer på røret. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, for å sikre at lovpålagt feiing og tilsyn kan gjennomføres, og redusere risiko for brann.



Avflasset belegg på pipehatt.



Svai i takrenne.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Trekledning og belistning rundt vinduer er ført helt ned til vannbrett uten tilstrekkelig avstand til beslag, noe som har ført til råteskader.

Normal tid for reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Råteskadet bordkledning må skiftes ut, og det bør foretas nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skader på bakenforliggende veggkonstruksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil råteskadene kunne utvikle seg videre både i tilstøtende bordkledning og inn i veggkonstruksjonen, noe som kan føre til omfattende skader og redusert levetid for bygget. Ved utskifting av kledning anbefales det å etablere luftesjikt og musesperre for å redusere risikoen for fuktskader og forlenge konstruksjonens levetid.

Kostnadsestimatet er satt ut fra nærmere undersøkelser og utbedring av synlig råteskadet kledning. Ved utskifting av samtlige kledningsbord og bakenforliggende veggkonstruksjon vil kostnader øke.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

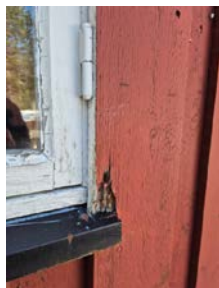
Tilstandsrapport



Råteskader i over- og underligger.



Værslitt og råte i kledning over vindu.



Råte inntil vindu.



Råte i kledning over vindu.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre. Luftespalter i nedre del mot raft. Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlige luftespalter fra gesimser, men disse spaltene er stedvis isolert som begrenser ventileringen av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres nærmere undersøkelser om det er luftespalter over hele takkonstruksjonen, og isolasjonen ned til gesimser må fjernes/trekkes tilbake for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan gi økt risiko for råte- og fuktskader på konstruksjonen.



Synlig isolasjon i luftespalte.



Synlig isolasjon i luftespalte.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Malte trevinduer med koblede glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer og det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte glassruter.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

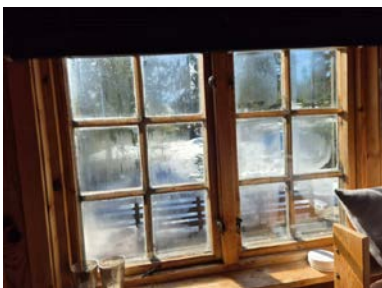
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene, spesielt der funksjonaliteten er redusert og tettelister er slitt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Punkterte glass.



Værslitt treverk.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malte ytterdører av tre,

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid for ytterdørene er oppbrukt.

Dørene er værslitte og det er påvist utettheter/åpninger mellom dørblad og karm/terskel.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av ytterdører. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Værslitt treverk.



Utett mellom dør og terskel.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terrasse på ca. 95 m² oppført rundt hytta. Konstruksjon med bjelkelag og terrassebord av trykkimpregnert trevirke. Terrasse med liggende rekkverk i tre. Det er oppført en utepeis på terrassen.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er skjevheter i rekkverkene ved belastning ble det registrert sideveis bevegelse.

Terrassebordene bærer preg av slitasje og manglende vedlikehold. Det er stedvis oppsprukket treverk, samt brennmerker i området mot utepeisen. Utepeisen har synlige sprekker i overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverket bør utbedres/forsterkes for å sikre tilstrekkelig stabilitet og personsikkerhet.

Slitte og skadde terrassebord anbefales skiftet ut, og øvrige flater bør overflatebehandles for å forlenge levetid.

Utepeisen bør utbedres, da sprekker kan medføre redusert funksjon og økt risiko ved bruk.



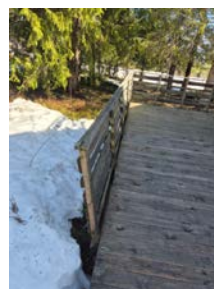
Oppsprukket treverk.



Skjevheter og slitt rekkverk.



Brennmerker i terrassebord.



Skjevheter og slitt rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Vegger og himling med trepanel.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene har belegget og tregulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert en del bruksslitasje som hakk, ujevnheter og misfarging på gulv. Belegg i entré med bølger/luftflommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold, sliping eller utskifting av gulv. Tiltak bør vurderes av kjøper ut fra behov og ønsket standard.



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller består av trebjelkelag med stubbloft, tekket med trebord, etter byggemåte isolert, og vindtette plater mot krypkjeller. Retningsavvik er kontrollert i stue og soverom 1.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:

25 mm gjennom hele, og 27 mm innenfor 2 m i stue.

Fra krypkjeller er det synlig lange spenn på enkelte bjelker.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå bedre planhet må årsak til skjevheter avklares nærmere. Typiske tiltak i denne typen konstruksjon er justering, oppretting eller forsterkning av bjelkelag, eventuelt oppbygging av nye gulvflater.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan forholdet medføre redusert bokomfort, økt slitasje på overflater og risiko for videre deformasjoner i konstruksjonen.

Kostnadsestimatet er satt ut fra nærmere undersøkelser, oppretting av trebjelkelag, etablering av mer bæring og reetablering av gulvflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Målt fra 57 mm....



...til 30 mm over en lengde på 2 m.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er montert peisovn i stue fra 2024, ubrennbar plate på gulv.

Elementpipe fra byggeår med pusslag, sotluke i krypkjeller.

Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Tilstandsrapport

Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 31.07.2020.

TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Under hytta er det en krypkjeller med trebjelkelag og kledd stubbloft. Grunnforholdene består av fjell og løsmasser. Kryp kjelleren har utvendig tilkomst. Ved befaring ble det registrert et fuktig miljø i krypkjelleren, med innsig av smeltevann fra snø. Det bemerkes at stubbloftet er kledd med plater, og eventuelle skader bak platene er ikke synlige. For å avklare tilstanden bak platene må disse åpnes for nærmere kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er for dårlig terrengfall bort fra konstruksjonen, noe som medfører betydelige vannansamlinger i krypkjelleren. Som følge av dette står en bærende tresøyle delvis under vann. Det er også registrert fuktpåvirkning på stubbloftsplater og trebjelker, med misfarging, skjolder, målt høye fuktverdier og lokale skader. Forholdene indikerer langvarig fuktbelastning og økt risiko for skjulte skader i underliggende trekonstruksjoner.

Bod under stue mot øst ble ikke inspisert på befaringstidspunktet grunnet betydelige vannmengder i området.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales tiltak for å lede overflate- og smeltevann bort fra bygget, som utbedring av terreng og drenering. Vann må fjernes, og bærende konstruksjoner av tre kontrolleres for fukt- og råteskader. Skadde stubbloftsplater bør vurderes nærmere og skiftes ut. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette over tid føre til råte, soppdannelse og svekket bæreevne i konstruksjonen.

Det kan foreligge skjulte skader som ikke er avdekket. Nærmere vurdering forutsetter at tilkomsten bedres og området gjøres tilgjengelig.



Tresøyle delvis under vann.



Skader på flere av platene.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er innvendig tretrapp til hems.

Vurdering av avvik:

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

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilfredsstillende løsning må trappen bygges om, noe som i praksis vil være vanskelig med dagens planløsning. Dagens løsning kan oppleves som lite brukervennlig.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige malte profilerte furudører. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på innvendige dører, og enkelte dører tar i karm.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene bør justeres for å sikre normal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje på både dørblad og karm over tid.



Dør tar i karm.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Brukt kjøkkeninnredning som ble montert i 2024.

Innredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, samt lite felt med heltre benkeplate.

Det er frittstående kjøl/fryseskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

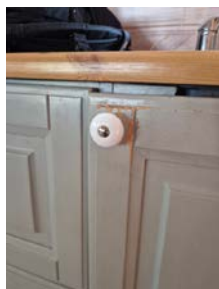
- Det er avvik:

Det er noe slitasje på front under vaskekummen. Benkeplate i heltre er ikke festet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generell slitasje vurderes som av visuell karakter og påvirker foreløpig ikke innredningens funksjon, men utsatte overflater bør vedlikeholdes/justeres for å forlenge levetid og opprettholde funksjon.



Slitasje på skapdør.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken ved åpning av vindu i front av komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales montering av ventilator med avtrekk som føres ut gjennom yttervegg/tak for å sikre effektiv fjerning av fukt og matos.



Ventilering ved åpning av vinduer.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har belegg på gulv, trepanel på vegger og himling.

Rommet inneholder gulvmontert toalett.

Det er lufteventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG IU Vannledninger

Beskrivelse

Hytta har ikke innlagt vann.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra kjøkkenbenk og servant i gang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avløpsvann ledes direkte ut i krypkjeller. Løsningen er ikke i henhold til god byggeskikk og bidrar til økt fuktbelastning i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avløpsrøret bør føres til egnet avløpsløsning eller ledes kontrollert ut i grunnen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan forholdet over tid bidra til fuktproblemer i krypkjeller og økt risiko for følgeskader på konstruksjonen.



Avløp føres til krypkjeller.

Ventilasjon

Beskrivelse

Hytta har naturlig ventilasjon med friskluftsentilering i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventilasjon i entré og hems.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle rom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for dårlig innelima, økt fuktighet og mulig muggdannelse.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er oppsamlingstank (snurredass) plassert i krypkjeller, tilkoblet mekanisk avtrekk som føres via rør over tak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på tankløsningen, herunder type tank, godkjenning og tømmingsrutiner. Funksjon og tilstand bør vurderes nærmere, og det kan påregnes behov for oppgradering ved endrede myndighetskrav.



Tilstandsrapport

ⓘ TG IU Oppvarming

Beskrivelse

Hytta varmes opp av strøm og vedfyring.
Veggmontert panelovn på soverom og peisovn i stue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap er plassert på vegg ute.
Sikringer består av hovedsikring og en automatsikring.

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.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?
Ukjent

Tilstandsrapport

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?

Ja Grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, liten skade på støpsel til komfyr, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Stedvise utskiftinger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Generell kommentar

Installasjonen fremstår som en eldre og forenklet elektrisk løsning, tilpasset fritidsbolig med lav belastning. Det er ikke registrert et tradisjonelt sikringsskap med flere kurser, jordfeilvern og tydelig merking.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Hytta er oppført på fjell med naturlig drenering i terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig vannansamling i krypkjelleren, noe som indikerer utilstrekkelig dreneringsløsning. Det er ikke påvist fungerende dreneringssystem rundt eller under bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres drenerende tiltak der det er mulig, eksempelvis grøfting, drensledning eller annen kontrollert bortledning av vann. Vedvarende fukt kan føre til skader på konstruksjoner og redusert levetid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Vannansamling i krypkjeller.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentert på søyleblokker av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktbelastning mot mur mot øst i krypkjeller, med stående vann inntil muren, noe sprekker i mur, samt utsigning av mur som ikke har bærefunksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales tiltak for å fjerne stående vann og redusere fuktbelastningen mot muren, herunder forbedret drenering og terreng.

Fukt- og værutsatte blokker bør pusses eller slemmes for å hindre mulig frostsprengning, i tråd med leverandørens anbefaling. Sprekker og utsig i mur mot øst bør tettes og følges opp med jevnlig observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom sprekker utvider seg, kan det bli nødvendig med ytterligere tiltak for å hindre svekkelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utsigning og vannansamling i mur mot øst.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrått fall fra vest og flatt terreng på nedsida av hytte mot øst.

Vurdering av avvik:

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

Terreng har fall mot hytta inn mot en lavpunktssone i krypkjelleren, hvor det har samlet seg store vannmengder. Dette indikerer mangelfull bortledning av overflate- og sigevann.

Konsekvens/tiltak

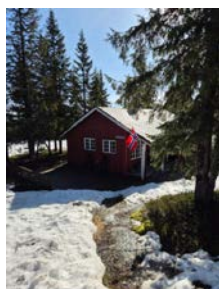
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må etableres tilstrekkelig fall fra hytta der det er mulig, for å hindre vannansamlinger mot mur/fundamenter og redusere risikoen for fuktskader. Der terrengforholdene gjør dette vanskelig, bør alternative tiltak vurderes for å lede overvann bort fra hytta.

Kostnadsestimat må ses i sammenheng med "drenering".

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skrått terreng mot hytta.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Trapp til hems er bratt, mangler håndløper, rekkverk og har stor avstand mellom trinn.

Rekkverkshøyde på terrasser på 74 - 87 cm er under dagens krav på 1,0 m.

Det minste soverommet har et areal og volum som er mindre enn det som normalt er påkrevd for rom for varig opphold i henhold til byggeskikk og myndighetskrav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Rommet er målt til 5,2 m², med et volum på 11,2 m³.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om det er forhøyede radonnivåer i boligen. Ved måling og resultat under 100 Bq/m³ lukkes avviket. Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonkonsentrasjoner kan gå uoppdaget, noe som kan være helseskadelig.

Det bør monteres rekkverk i den innvendige trappen. Avstanden mellom trinnene bør ikke overstige 10 cm, og det anbefales å montere håndløpere på vegg for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Rekkverkshøyde tilfredsstillende ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk kan medføre økt risiko for fallskader.

Konsekvensen av å benytte rommet som soverom er redusert bokomfort, begrenset luftvolum og potensielt dårligere luftkvalitet.

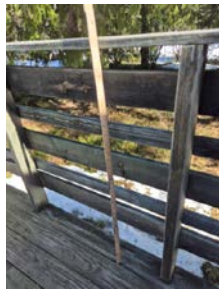
Tilstandsrapport



Radonkart.



Mangler rekkverk og håndløper.



Lavt rekkverk på terrasse mot nord.



Lavt rekkverk på terrasse mot syd.

ANNEKS



Kommentar

Ukjent byggeår.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfalttakshingel. Taktekking er vurdert fra takfot.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Noe moselagt takteking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvensen av eldet takteking og undertak er økt risiko for vannlekkasjer, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takfotbeslag av plast.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler takrenner og nedløpsrør, samt takfotbeslag på en side.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takrenner, nedløpsrør og takfotbeslag bør monteres for å lede vann bort fra bygningen og hindre fuktskader på fasade og grunnmur. Manglende beslag og avrenning øker risikoen for vanninntrenging og påfølgende skader på konstruksjonen.



Mangler beslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen er værslitt og det er råteskader bunn av hjørnekasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kledningen har behov for vedlikehold og råteskadet hjørnekasse bør byttes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fukt- og råteskader.

Tilstandsrapport



Råte i bunn av hjørnekasse.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taktypen består av saltak med plassbygde takstoler av tre. Luftespalter i nedre del mot raft. Det er en lukket takkonstruksjon, uten mulighet for inspeksjon foruten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det er ikke spor etter fuktskader eller aktive lekkasjer/kondens i underliggende himling.

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.

Uten mulighet for inspeksjon av takkonstruksjonen kan eventuelle kondens- eller lekkasjeskader forbli uoppdaget over tid.

Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass fra 1997 og 1981.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer og et vindu har sprekker i glass.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Sprekk i glass.

Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malt ytterdør av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid for ytterdøren er oppbrukt.
Døren er værslitt, går tregt og mangler innvendig håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av ytterdør. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med beleg, vegger og himling med trepanel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller består av trebjelkelag med stubbloft, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Retningsavvik er kontrollert og det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innenfor ca. ± 4 mm - normalt iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert gliper mellom stubbloftsplater. Slike åpninger kan gi adgang for smågnagere og skadedyr inn stubbloft og rom over.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å tette gliper og åpninger mellom stubbloftsplatene for å hindre adgang for gnagere.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Annekset har naturlig ventilasjon med friskluftsentilert i vegg.

TG IU Oppvarming

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Annekset varmes opp av strøm.
Veggmonterte panelovn.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

TOMTEFORHOLD

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Punktfundamenter av lettklinkerblokker og betong.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

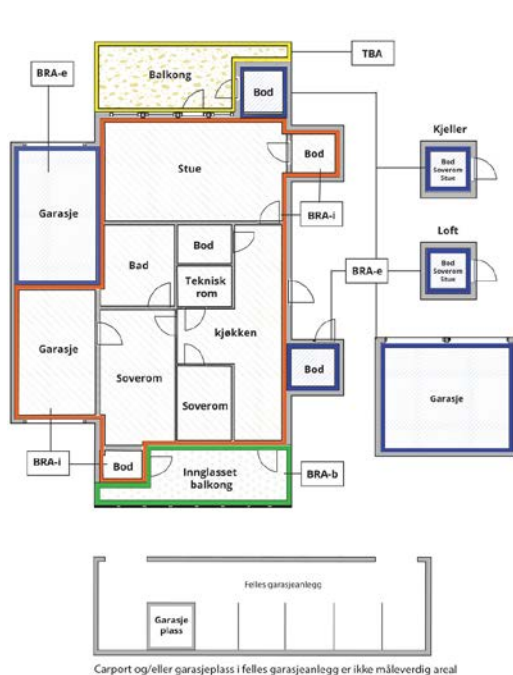
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			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	63			63	95		63
Hems						19	19
SUM	63				95	19	82
SUM BRA	63						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, gang m/vask, toalettrom		
Hems			

Kommentar

Areal 1. etasje:
 Entré: 4,4 m²
 Stue/kjøkken: 34,8 m²
 Soverom 1: 7,2 m²
 Soverom 2: 5,2 m²
 Gang m/vask: 5 m²
 Toalettrom: 4 m²

Terrasseareal er ikke målt helt nøyaktig da deler av terrassen var snødekket på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Soverom	

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3303 KONGSBERG	42	7	4	0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bjørklundveien 83

Hjemmelshaver
Bringsli Bård Erlend

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

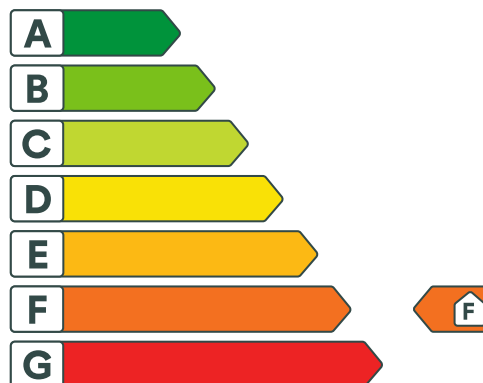
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse Bjørklundveien 83, 3648 PASSEBEKK	
Dato for energimerking 20.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-284168
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 158963132
Gårdsnummer 42	Bruksnummer 7
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1975	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 63,0 m²	Oppvarmet bruksareal 63,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
364,58 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
419,50 kWh/m²

Totalt levert pr. år
28 205 kWh



Bjørklundveien 83, 3648 PASSEBEKK



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Bjørklundveien 83, 3648 PASSEBEKK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Bård Erlend Bringsli

Boligen

Bjørklundveien 83

3648 Passebekk

3303-42/7/4/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Slitasje på dør og vinduer, noe svart mugg som vi har vasket vekk med normal kraftverk. Spesielt på hvite karmen og dør.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Punkterte vinduet som har noe kondens.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Vi kjøpte hytta med noe skjevhet og mangler for to år siden, men opplever ikke det som et problem. Viser til takst rapport.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Det pleier å stå vann under hytta når det er snøsmelting eller mye rein osv. det pleier å tørke opp og forsvinne til terreng av seg selv. Og tørker da bra opp.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Det ble fjernet jord under hytta av tidligere eiere.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Under hytta

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

♦ Ja

Noe svartsopp på ytter dør, den burde kanskje bytta da det er en ganske vanlig nøkkel også. Den har alltid ligget ute når vi har hatt hytta.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Mus, i vinteren 24/25 har vi observert mus på toalett rom.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Åttestsjoner

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet eldre peis og satt inn ny Jøtul ovn

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Kongsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3303 - Kongsberg kommune	42	7	4	0	Bjørklundveien 83, 3648 PASSEBEKK

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Fritidsbebyggelse - Náværende	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030 (22.6.2022)	96.95m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja	3303 343R	Omholthjell (11.3.2009)	Fritidsbebyggelse	96.95m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
343R10	Omholthjell, endring kjøreadkomst til gbnr. 38/68 og 42/6 fnr. 59 (9.3.2022)
343R11	Omholthjell, ny veg ved Orremyr (25.4.2022)
343R13	Omholthjell, Skrim - endring av tomt gbnr. 42/6 fnr. 113 (24.11.2022)
343R3	Omholthjell - vei til fire eldre hytter (23.9.2019)
343R4	Justering av veitrasè, Omholthjell (18.5.2020)
343R6	Omholthjell, veiløsning for to hytter (13.2.2021)
343R7	Omholthjell, Skrim, endring Gbnr. 42/7/18 (26.3.2021)
343R8	Omholthjell Skrim, endring vei til gbnr. 42/58 (22.6.2022)
343R9	Omholthjell Endring av areal til renseanlegg (28.6.2021)
473R	Digerhaugmyra hyttefelt (2.11.2016)
244R2	Endret veiadkomst for tomt 11 (21.5.2003)

BEBYGGELSESPÅN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?	PLANID	Plannavn
Nei		

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID

Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?



PLANID

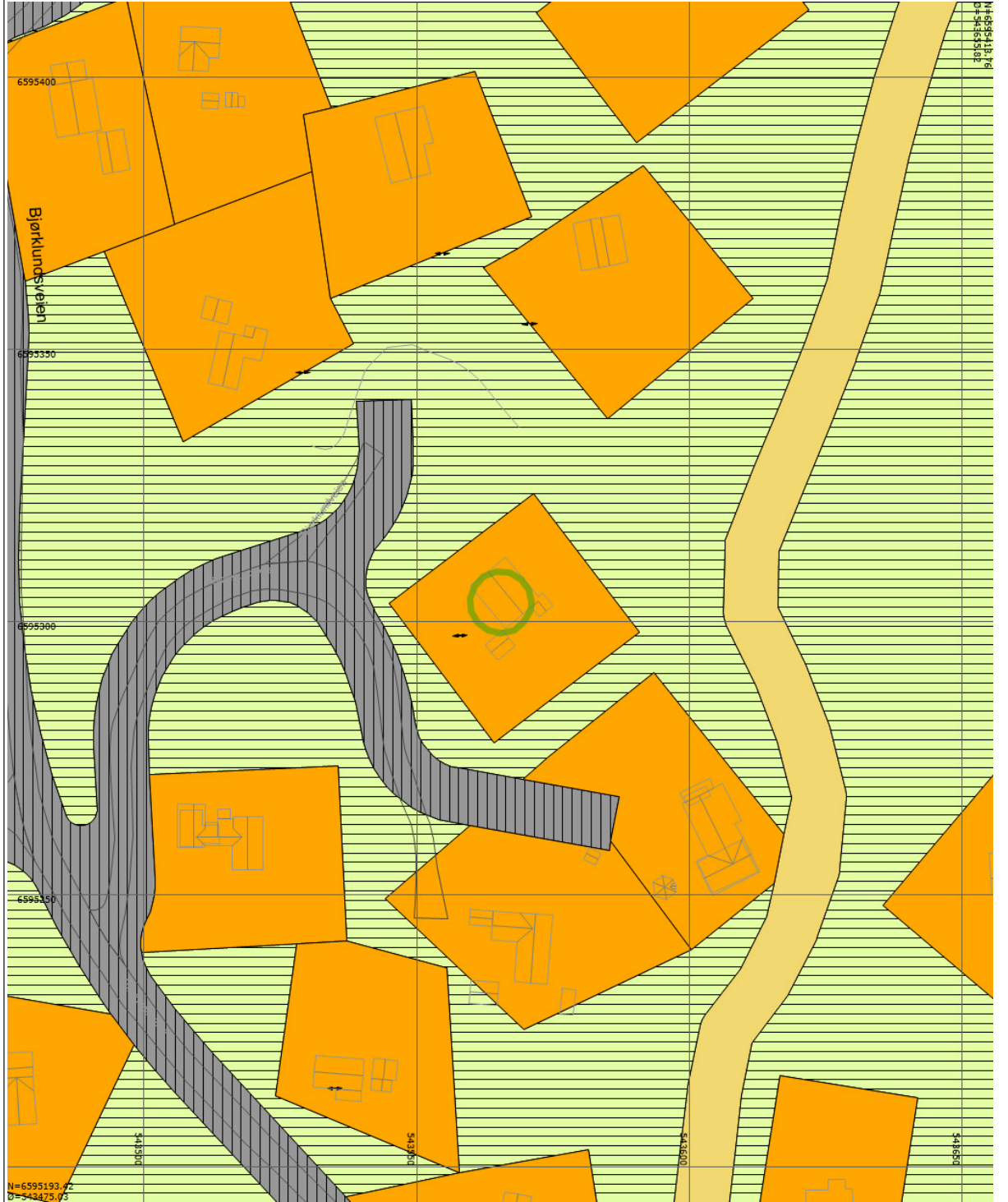
Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:



Det tas forbehold om feil og mangler.

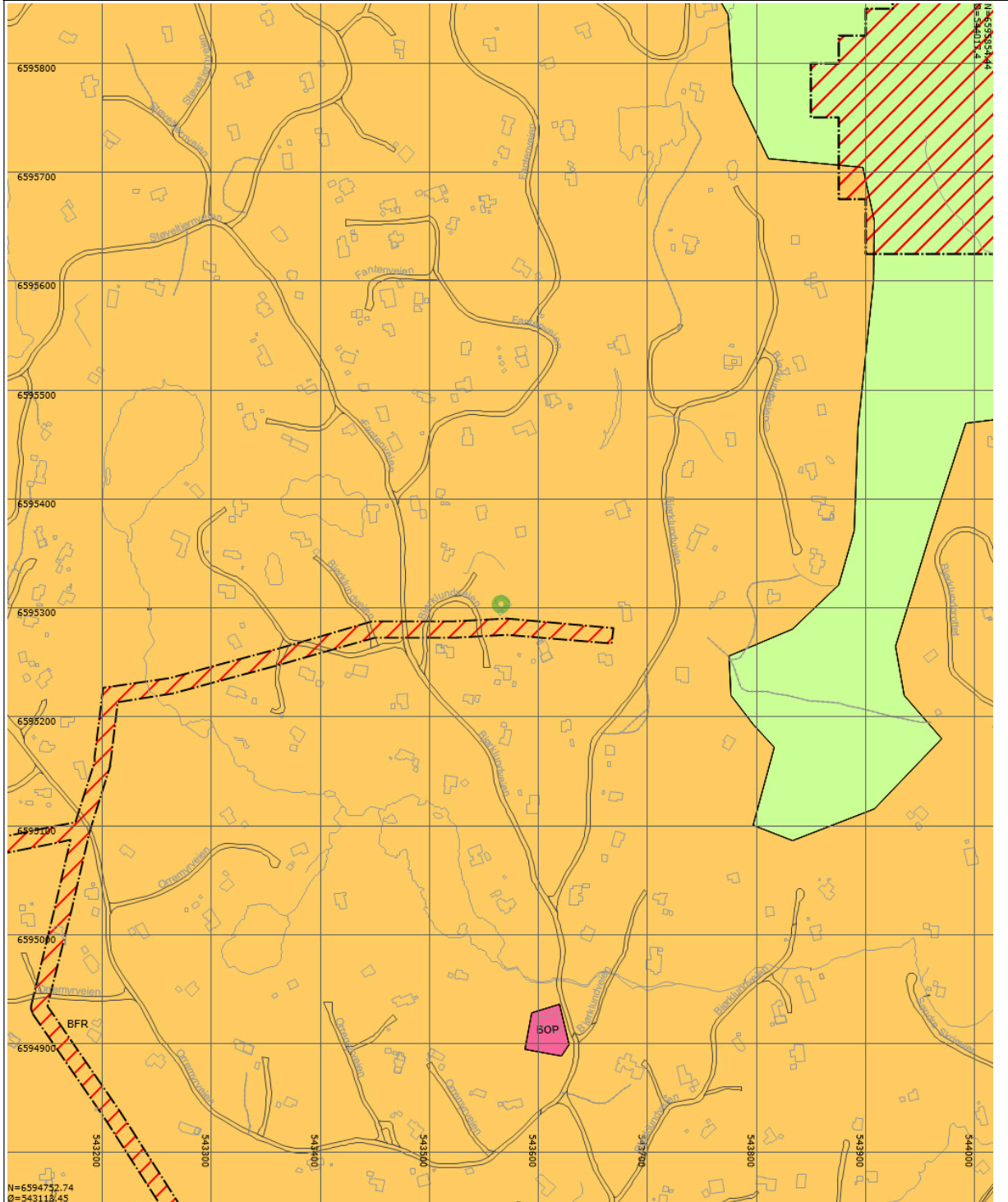
 Kongsberg kommune	Reguleringsplan				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 42	Bnr: 7	Fnr: 4		Snr: 0
	Adresse:	Bjørklundveien 83 3648 PASSEBEKK				
	Annen info:	Omholtfjell				



Tegnforklaring





 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Taksprang	 Udefinert bygning	 Godkjente byggetiltak
 Bygning	 Kanal og grøft	 Veg
 Avkjørsel - både inn og utkjøring	 Fritidsbebyggelse	 Privat veg
 Friluftsområde	 Annet spesialområde	Privatveg gatenavn_

 Kongsberg kommune	Kommuneplan				 Målestokk 1:5000	
	Eiendom:	Gnr: 42	Bnr: 7	Fnr: 4		Snr: 0
	Adresse:	Bjørklundveien 83 3648 PASSEBEKK				
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2022 -2030					



N=6594752.74
Ø=543118.45

Tegnforklaring

 TakoverbyggKant	 Traktorveg midtlinje	 Udefinert bygning
 Godkjente byggetiltak	 Bygning	 Kanal og grøft
 Elv og bekk	 Traktorveg	 Veg
 Bru	 Elv	 Innsjø
 Samleveg - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål	 Grense for faresoner
 Ras- og skredfare	 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	 Fritidsbebyggelse - Nåværende
 Offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig	 Fritids- og turistformål - Fremtidig	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Privatveg gatenavn_

Skogsbilveg gatenavn_



Kongsberg
kommune

KARTUTSNITT

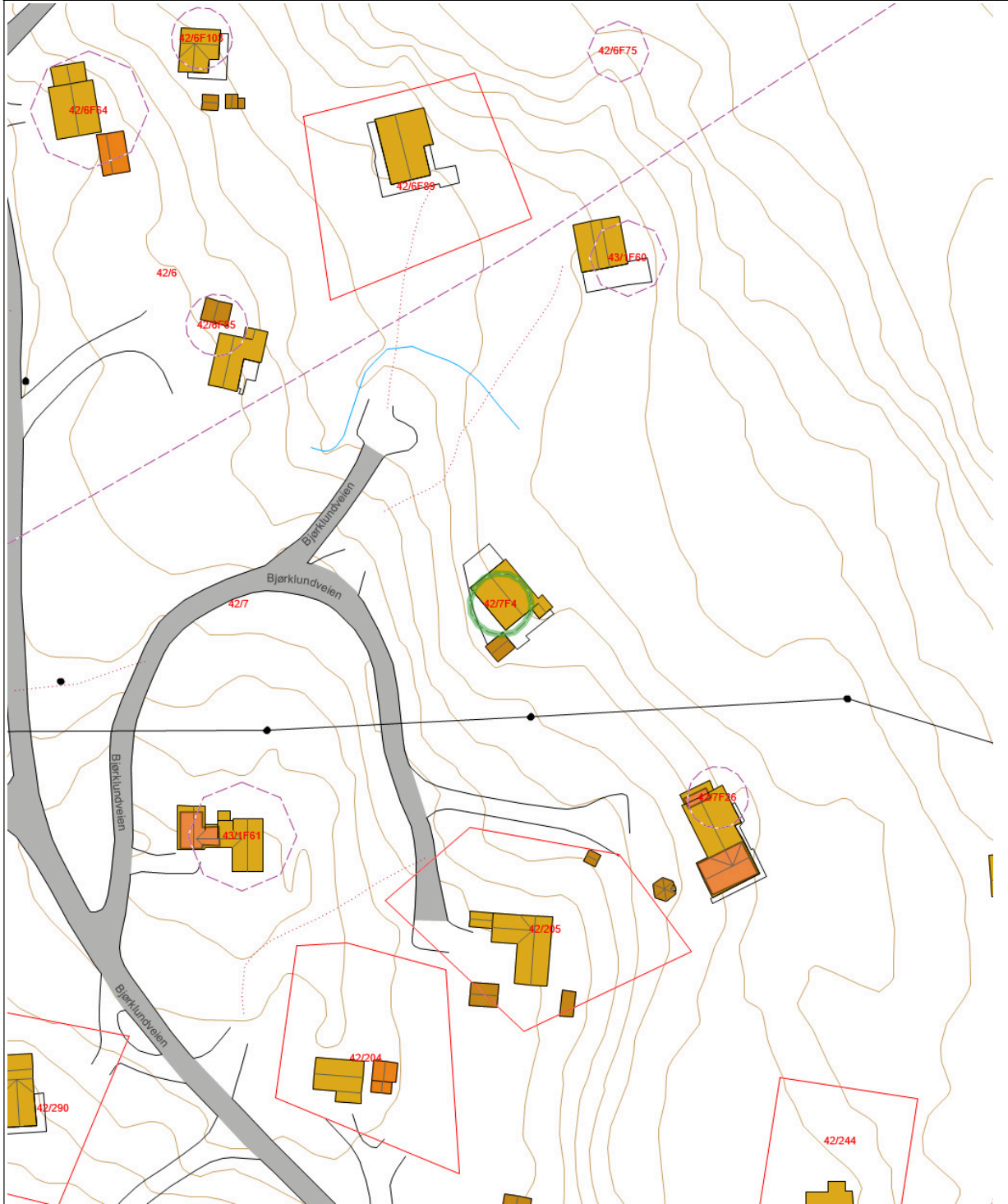
Eiendom: Gnr: 42 Bnr: 7 Fnr: 4 Snr: 0

Adresse: Bjørklundveien 83
3648 PASSEBEKK









Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Eiendomsgrense - God nøyaktighet		Eiendomsgrense - Usikker		Eiendomsteig
	Mast		Trase		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Taksprang
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Sti		Godkjente byggetiltak		Udefinerte bygg
	Fritidsbolig		Garasje og uthus		Veg
	Kanal og grøft		Høydekurve Kongsberg		Privatveg gatenavn.

3.1

St. nrh. kr. 35.-

DAGB NR.	DATA.
3971	2.10.74
KONGSBERG SØRENEKKEVERKSEIET	

Kontraktformularet er utarbeidet av Norges Bondelag.
Kontrakten føres på lager hos
Landbruksforlaget, Boks 3647 Gamlebyen, Oslo 1.

Ettertrykk forbudt

FESTEKONTRAKT

Eierens navn: Bjørn Anton Grøtterud

Adresse: Hvittingfoss.

Festerens navn: Roald Lie, født 11/4-1937.

Adresse: Storgt. 39, 3100 Tønsberg.

Mellom ovennevnte eier og fester er inngått følgende kontrakt:

1. Tomt.
Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom Eggar gnr. 42 bnr. 7
Kongsberg kommune for tidsrommet fra 1/10 1974 til 31/12 2024

Festev. 4

Festeren kan kreve festet forlenget for 20 år av gangen så lenge hytta er i god stand. Krav herom må festeren framsette skriftlig i det siste året av løpende festetid, ellers bortfaller det.

Tomta er avmerket i terrenget enten som a eller b nedenfor. Beliggenheten framgår ellers av vedheftede kartskisse:

Hytteplan for Omholtfjellet - Sone I. pkt. nr. 6.

- a) Tomta er avmerket i terrenget med en pel på nr. 6.
- b) Tomta er avmerket i terrenget med peler i tomtehjørnene.

2. Festeavgift.

Festeavgiften er kr. ~~140~~ ¹⁴⁰ kr. for den gjenværende del av første kalenderår og deretter kr. ~~140~~ ¹⁴⁰ kr. kalenderår. Avgiften for første og annet år betales straks ved kontraktens inngåelse. For senere år betales avgiften forskuddsvis innen 1/10 året forut.

Festeavgiften indeksreguleres hvert femte/ ~~tiende~~ ^{tiende} år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker indeksen for august måned.

Ved forlengelse av festetiden etter pkt. 1 kan hver av partene kreve full revisjon av festeavgiften etter prisnivået i distriktet.

I de kommuner der prisbestemmelsene for fast eiendom gjelder, skjer regulering av festeavgift etter bestemmelser gitt av Prisdirektoratet av 24. nov. 1965. Se Pristidende nr. 2 1966.

3. Bebyggelse.

Festeren har rett til å føre opp én bygning (hytte) som skal plasseres

a) slik at pelen i terrenget faller innenfor hytta.

b) innenfor pelene i tomtehjørnene.

Bebyggelsen skal være i én etasje og av god bygningsmessig standard. Fargene skal være rolige og stå i liten kontrast til naturen omkring. Hvitt, lys gult og andre skarpe farger må ikke brukes på noen del av hytta.

4. Renovasjon.

Avfall og kloakk må ikke forurense noen drikkevannskilde, eller på annen måte sjenere omgivelsene.

Festeren plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for området vedkommende renovasjon, kloakkering m. v.

5. Atkomst.

Festet gir rett til rimelig atkomst til fots over eierens eiendom, og likeledes leilighetsvis framkjøring av proviant etc. Slik ferdsel må ikke sjenere driften av eiendommen.

For bruk av kjøreveg som eieren disponerer, forutsettes en ordning med bompenger, årsavgift e. l. Festeren kan ikke selv anlegge veg uten særskilt avtale med grunneieren.

6. Hogst, terrengbehandling, vannkilder, jakt, fiske, beite.

Grunneieren disponerer alle trær omkring hytta, men skal ved skogbehandlingen ta hensyn til at arealet nyttes til hytteområde og ikke i vesentlig grad forandre området karakter. Festeren må ikke foreta planting, såing eller annen terrengbehandling som forandrer terrengets utmarks karakter. Materialtransport m. v. må skje slik at sår i terrenget unngås. Tomta skal holdes ryddig for avfall, materialrester m. v.

Vannkilder skal benyttes hensynsfullt til felles beste for hytteeierne i området. Vannledning kan ikke legges uten grunneierens tillatelse.

Festet gir ingen jaktrett, fiskerett eller rett til å ta ved på eierens eiendom.

Festet endrer ikke beiterettigheter i området, og grunneieren er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite. I spesielle tilfeller kan gjerde til vern av hytte mot beitedyr settes opp.

7. Forretningsmessig virksomhet.

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomta, så som varesalg, herbergvirksomhet o.l. Hytta kan bare leies ut i inntil 4 uker pr. kalenderår.

8. Bebyggelse m. v. i nabolaget.

Bebyggelse i planområdet ut over det som er angitt i vedlagte kartsnis, er ikke tillatt. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som veier, parkeringsplasser, kraftledninger, tømmeplasser for avfall m. v., forutsatt at ikke anleggene legges på en utilbørlig og sjenerende måte.

9. Salg m. v.

Salg av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eierens samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Framleie av festeretten er ikke tillatt.

10. Regler for festetidens utløp.

Ved festetidens utløp — eventuelt etter utløpet av forlenget festetid — kan eieren kreve bebyggelsen fjernet og tomta ryddet på festerens bekostning.

11. Regler ved mislighold.

Blir kontrakten hevet på grunn av vesentlig mislighold fra festerens side, kan utkastelse skje etter tvangsfullbyrdslovens § 3, punkt 9. Som vesentlig mislighold regnes bl. a. unnlattelse av å betale skyldig festeavgift innen 1 uke fra mottatt påkrav og unnlattelse av å rette feil etter punkt 3, 4 og 6 snarest mulig etter mottatt krav om dette.

Eieren kan, om han ønsker det, selv rette større og mindre feil etter punkt 3, 4 og 6 og belaste festeren for omkostningene.

Skyldige beløp forrentes med 6 % p.a.

Grunneieren har 1. prioritets panterrett i festeretten og bebyggelsen for et beløp inntil 3 års festeavgift for skyldig festeavgift, renter og andre krav med rett til tvangsauksjon uten søksmål. Festeren kan kreve denne panterrett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp.

Før grunneieren går til heving av kontrakten, riving av hytta eller til tvangsauksjon, skal han i rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst panterrett etter grunnboka. Disse kan avverge reaksjonene ved innen 1 måned fra varslet er gitt å betale det skyldige beløp + renter og omkostninger.

12. Omkostninger.

Festekontrakten kan tinglyses som heftelse på hovedeiendommen. Omkostninger til tinglysing og stempling av kontrakten samt konsesjon, bæres av festeren.

13. Særbestemmelser, som i kollisjonstilfelle går foran bestemmelsene ovenfor.

..... festeavgiften er basert på konsumprisindeksen for
..... august 1969. Forate regulering kan finne sted pr.
..... 1. januar 1975.
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

14. Kontrakten er utstedt i 2 — to — eksemplarer, hvorav eier og fester har ett hver.
Samt ett eks. for sorensskriverens arkiv.

..... Hvittingfoss 17/10-74 17. oktober 1974.
..... Sted Dato
..... *Arne Østlund* *[Signature]*
..... Eier Fester

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av eier og fester, og at begge er over 21 år.

1. *Tunil [Signature]*
Født: 18/5-52 Adr.: Tønsberg.
 2. *[Signature]*
Født: 20/10-36 Adr.: Husvik.
- R

Nabolagsprofil

Bjørklundveien 83

Høyde over havet

599 m



Offentlig transport

✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 4 min	🚗
🚗 Passebekk butikk Linje 430, 436	11 min	🚗 8 km
🚗 Ånnestad Linje 430, 436	12 min	🚗 9.4 km

Avstand til byer

Kongsberg	37 min	🚗
Skien	58 min	🚗
Drammen	1 t	🚗
Oslo	1 t 25 min	🚗

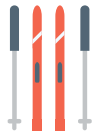
Ladepunkt for el-bil

🚗 Rema 1000 Svarstad	21 min	🚗
🚗 Svarstad Camping og Hyttegrend	24 min	🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 39 m
- 284 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Kongsberg skisenter
- Kjøretid: 38 min
- Skitrek i anlegget: 7



Aktiviteter

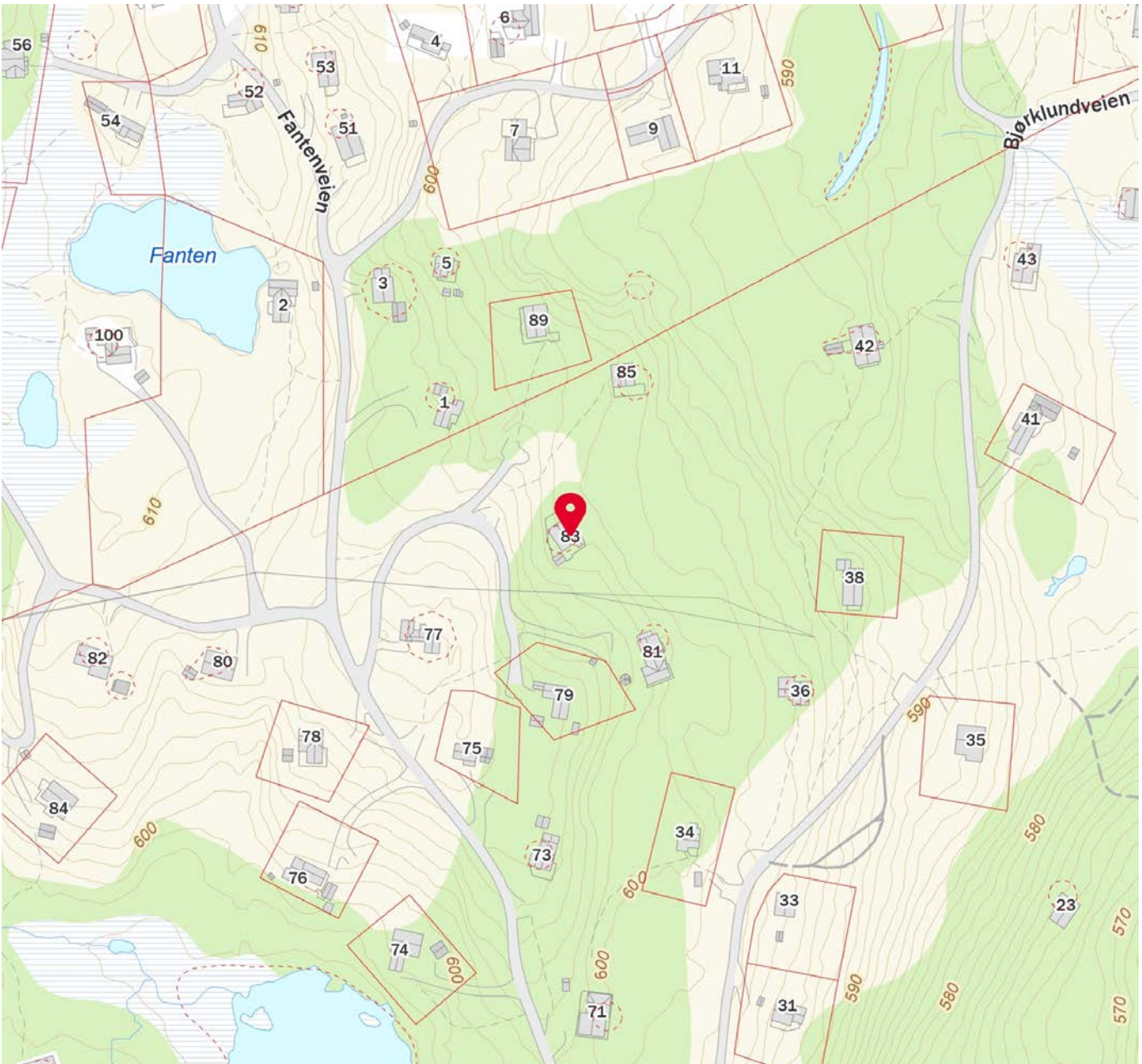
Kongsberg Golfklubb	24 min	🚗
Høyt & Lavt Vestfold	28 min	🚗
Hof Golfklubb	33 min	🚗

Sport

🏐 Passebekk sandvolleyballbane Sandvolleyball	11 min	🚗 8.4 km
⚽ Efteløt idrettspark Fotball, friidrett	16 min	🚗 13.6 km
🏊 Kick Tr.senter Hvitvingfoss	21 min	🚗
🏊 Kick Treningssenter Svarstad	21 min	🚗

Dagligvare

Rema 1000 Svarstad Post i butikk	21 min	🚗 18.6 km
Spar Hvitvingfoss Post i butikk, PostNord	21 min	🚗 19.3 km



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bjørklundveien 83
3648 PASSEBEKKMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt DahleTelefon: 909 82 998
E-post: kaia.dahle@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre