

& LEINÆS  
PARTNERS



GRØNLIVEIEN 197

## 04

Velkommen til Grønliveien 197

## 06

Nøkkelinformasjon/Megler

## 18

Beliggenhet

## 23

Eiendommen

## 30

Tekniske dokumenter

## 68





## GRØNLIVEIEN 197

"Vindfjellstua" er en nasjonalromantisk tømmerhytte et rolig og naturskjønt område. Her får du en fin ro fra en ellers hektisk og moderne hverdag. Nærområdet byr på flere flotte og idylliske turområder med oppkjørte skiløyper, usjenerte og smale turstier, og flere skogsvann med fiskemuligheter.

Drømmer du om det enkle hytteliv passer denne hytta perfekt for deg. Hytta har ikke innlagt strøm, men tilbyr god, gammeldags hyttekos med parafinlamper og stearinlys. Det er heller ikke innlagt vann, men det går en bekk/Å rett ved hytta hvor du kan hente vann. Koselig utedo som tømmer seg selv.

Fin hytte fra 1936 som trenger kjærlighet, men er et godt potensiale for deg som ser etter noe ekte og originalt, og som vil leve i pakt med naturen.

Nå har du muligheten til å oppleve et helt spesielt eventyr!



## GRØNLIVEIEN 197

Prisantydning	<b>1 190 000</b>
Omkostninger	<b>41 020</b>
Totalpris	<b>1 231 020</b>
P-rom	<b>46 m2</b>
Bruksareal	<b>46 m2</b>
Soverom	<b>3</b>
Eierform	<b>Selveier</b>
Byggeår	<b>1936</b>
Eiet tomt	<b>1485 m2</b>



**Martin Sundet**

Eiendomsmegler MNEF

94 98 75 29 / [martin@leinaes.no](mailto:martin@leinaes.no)

**& LEINÆS  
PARTNERS**

Dr. Holmsvei 3 3251 Larvik













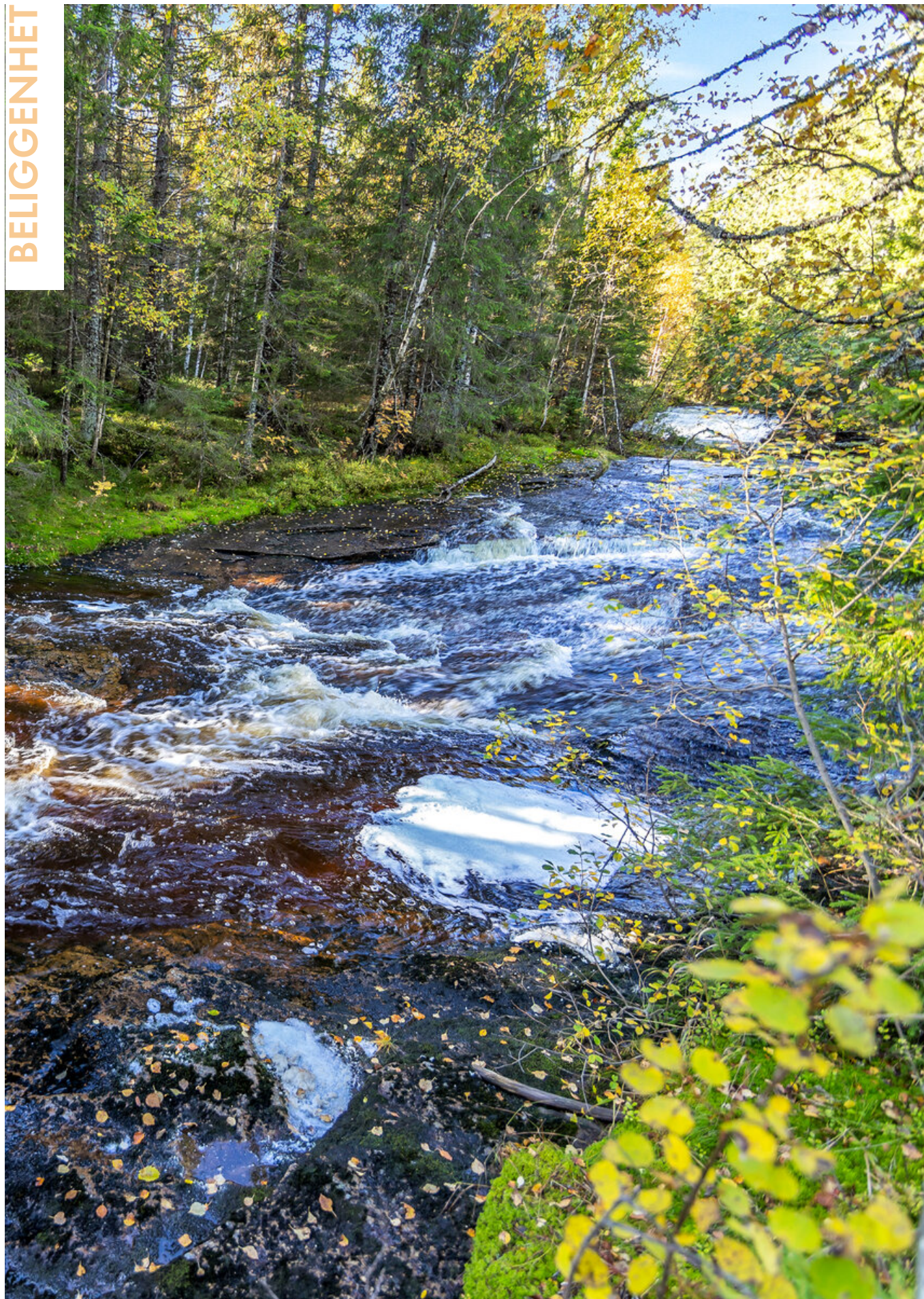












## BELIGGENHET

Drømmer du om en enkel skogshytte i stille og rolige omgivelser passer eiendommen deg perfekt! Hytta ligger særdeles usjenert til i ett med naturen på Vindfjell. Her kan du nyte et fristed i naturskjønne omgivelser og koble helt av fra det raske, moderne livet.

Hytta ligger på Vindfjell, ca 8 minutter fra Breivann og Viddaseter med bil, som er et godt utgangspunkt for flotte skiløyper. Nærområdet byr på flere usjenerte og idylliske skiløyper rundt Vindfjelltraktene. Ønsker du en lenger skitur kan du blant annet ta turen opp til Viddaseter. For ytterligere informasjon om løypenettet i nærområdet se [www.vindfjellsamarbeidet.no](http://www.vindfjellsamarbeidet.no). Ellers har du kortreiste turstier og et rikelig bær- og sopptilbud rett utenfor døren. Her kan du rusle ut av hytta og oppleve god norsk natur på sitt beste! Ta gjerne turen til Gåladammen, en halv km fra hytta, som brukte å frakte tømmer i forrige århundre. Åa er brukt til tømmerfløting i gamle dager til Farris.

Breivann ligger en kort kjøretur unna, og byr sommerstid på flott båt- og badeliv, samt fine fiskemuligheter. Ta gjerne kajakken ut på vannet og utforsk Breivann og Langevann i naturskjønne omgivelser.

Kjærra Fossepark ligger en kort kjøretur unna eiendommen og er kjent for sitt gode laksefiske. Et steinkast fra Kjærra Fossepark ligger Høyt & Lavt aktivitetspark. Parken passer godt for både store og små og byr på utfordringer i ulike vanskelighetsgrader. Dette er Skandinavias største klatrepark.

Hytta ligger med kort kjøreavstand fra flere sentrale byer på Østlandet som inviterer til mye bruk av hytta.





# Grønliveien 197

## Høyde over havet

365 m



## Offentlig transport

Sandefjord lufthavn Torp	53 min
Skien stasjon Linje R11, R11x, 52	27 min 22.6 km
Siljan bibliotek Linje P7	13 min 8.9 km
Siljan skole Linje P7	13 min 9 km

## Avstand til byer

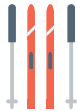
Skien	33 min
Porsgrunn	40 min
Sandefjord	52 min
Oslo	1 t 40 min

## Ladepunkt for el-bil

YX Siljan	13 min
REMA 1000 Siljan	14 min

## Vintersport

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 444 m
  - 207 km preparert løype innenfor 1.5 km



- Alpin
- Skien Fritidspark
  - Kjøretid: 39 min
  - Skitrekk i anlegget: 1



## Aktiviteter

Høyt & Lavt Vestfold	15 min
Auen Urtegård	28 min
Laksefiske ved Brufoss	28 min
Telemark Lekeland	31 min
Kino 1 Skien	32 min
Follaug Gård	32 min
Vestre Borge Heste- og Ponniserter	36 min

## Sport

Siljan ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	13 min 9 km
Snurråsen Ballspill	15 min 10.5 km
Kick Treningssenter Svarstad	25 min
Family Sports Club Spret Fritid	30 min

## Dagligvare

Rema 1000 Siljan	14 min
Spar Siljan Post i butikk, PostNord	14 min 9.8 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Leinæs & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Leinæs & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

# EIENDOMMEN

HYTTE



**Innhold**

Hytta går over to plan og inneholder:

1. etasje  
Stue: 14.8kvm  
Soverom: 8.1kvm  
Kjøkken: 5.3kvm

2. etasje (utvendig adkomst fra terrasse)  
Tilgjengelig via utvendig trapp og lem.  
Soverom1: 12.9kvm (gulvareal 23kvm)  
Soverom2: 6.6kvm

Ute er det oppført en utedo med vedlager.

**Standard**

Tømmerhytta er en av de sjeldne, og ble opprinnelig oppført i 1936. Hytta er bygd med solide materialvalg, dog må det påregnes renovering, særlig av røykløpet. De innvendige overflater består av heltrebord på gulv, samt laftestokker i vegger og panel i himlinger. Her har du en primitiv hytte uten strøm/vann/avløp hvor du kan trekke deg tilbake, koble av, og leve i takt med naturen.

**Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport:**

De fleste punktene i tilstandsrapporten har fått tilstandsgrad 2 og 3, hovedsakelig på grunn av alder/slitasje.  
Tilstandsgrad 2:  
Grunnmur og fundamenter - Skjevheter i fundament, samt materialsvekkelse i treverk.  
Taktekking - alder.  
Nedløp og beslag - det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.  
Byggegrunn - naturlige skjevheter/setninger.

Tilstandsgrad 3:  
Veggkonstruksjon - råde. Enkelte stokker er skiftet ut, dette er typisk nedre del av vegg mot fundament hvor fuktopptak oftest oppstår. Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000,-.  
Takkonstruksjon/loft - det er ingen lufting i konstruksjonen. Lufting/ventilering bør etableres.  
Vinduer - råteskade. Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000,-.  
Ytterdør - råteskade, samt brutt opp del av karm og rammeverk må utbedres. Ytterdør er brutt opp del av karm og rammeverk må utbedres. Kostnadsestimat : Under 10 000,-.  
Overflater - skader/slitasje. Kostnadsestimat 10 000 - 50 000,-.

Etasjeskille/gulv mot grunn - skjevhet.  
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000,-.  
Pipe og ildsted - Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Det er påvist betydelige sprekker i pipe. Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000,-.  
For ytterligere opplysninger om hyttas tilstand, se tilstandsrapport fra takstmann vedlagt salgsoppgaven.

**Selgers egenerklæringsskjema**

Selger har kommentert på følgende i egenerklæringsskjemaet: Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
- Vet ikke. Hytta står på "påler" og det er hulrom under hytta for gjennomlufting.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?  
- Ja. Pipe har vært tilsyn på og MÅ repareres.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?  
- Ja. Det har tidligere vært skiftet tak til blikktak, noen av bunnstokkene er skiftet til impregnerte da det var råde i disse.

Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
- Ja. Mus er alltid på skogshytter.

Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?  
- Ja, kun faglært (Morten Leinæs). Skiftet gulv på terrasse og håndtak.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?  
- Ja, takstmann nå ved salg gjennom megler, og feiervesenet.

Tilleggskommentar:  
Utedo er også vedskjul, her er taket skiftet for mange år siden til blikktak. Etter mange år er det noe lekkasje i tak på utedo. Utedoen fungerer bra og tømmer seg ved hjelp av naturen. Vann hentes i bekken eller ha med vannkanne. Det er ikke strøm, men gasskomfyr og parafinbrenner

**Beregnet totalkostnad**

1 190 000,- (Prisantydning)  
  
Omkostninger  
200,- (Pantattest kjøper)  
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
585,- (Tingl.gebyr skjøte)  
29 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 190 000,-))  
9 900,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))  
-----  
41 020,- (Omkostninger totalt)  
-----  
1 231 020,- (Totalpris inkl. omkostninger)  
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

**Løpende kostnader**

Det må påregnes noe løpende kostnader til vedlikehold av vei. For tilliggende hytter betales det ca. kr. 1 000,- i året for vedlikehold og brøyting av veien.

**Boligens areal**

Primærrom: 46 kvm, Bruksareal: 46 kvm  
1. etasje:  
Bruksareal: 28 m².  
Primærrom: 28 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: stue, kjøkken, og soverom  
  
2. etasje:  
Bruksareal: 18 m².  
Primærrom: 18 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: to soverom.

2. etasje har ikke tilstrekkelig lysinnslipp til å tilfredsstillе dagens krav til oppholdsrom.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

**Arealbekreftelse**

Alle arealer i denne salgsoppgave er innhentet fra takstmann og offentlige registrere hos Larvik kommune. Megler har ikke foretatt kontrollmåling av arealene.

**Adkomst**

Fra Skiensveien ta av til Breivann på Breivannveien. Følg veien 1,7 km og ta til venstre og hold til høyre i første sving. Ta deretter til venstre i Y-krysset etter 600 meter. Følg veien, og etter 2 km ligger hytta på høyre hånd.

Det vil bli skiltet med Leinæs & Partners visningsskilt i forbindelse med fellesvisning. Benytt gjerne kartet i annonsen til å lage adkomstbeskrivelse.

**Tomt**

Areal: 1 485 kvm, Eierform: Eiet tomt

Eiendommen er etablert i grunnboka via målebrev fra 1988. Eiendommen er ikke oppmålt i nyere tid, og det må påregnes mindre avvik fra eiendommens faktiske plassering i marka. Oppgitt areal er hentet fra Siljan kommune.

**Garasje / parkering**

Parkering langs grusvei på grunneiers eiendom like ved hytta.

**Byggemåte**

Hentet fra tilstandsrapporten utarbeidet av Schau Takst ASX v/ Einar Schau:  
Trestokker på steinfundamenter. Yttervegger av laftestoker. Vinduer har enkeltglass og stedvis innvendige varevinduer. Takverk av trestokker anlagt som åsdragere på bærpunkter i tre. Tak er tekket med bølgeblikkplater over eldre, slitt papp.

**Ferdigattest / brukstillatelse**

Siljan kommune har ikke opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for hytta. Dette var heller ikke vanlig på oppføringstidspunktet.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

**Adgang til utleie**

Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele hytta.

**Oppvarming**

Oppvarming via vedfyring, parafin eller gass.

Skien brann- og feievesen har utført brannteknisk inspeksjon i hytta. Kommunen kommenterer at det



mangler røykvarsler i 1. og 2. etasje, og at brannslukningsapparatet anbefales byttet da nåværende apparat har utgått levetid. Kommunen kommenterer videre at det er registrert noen avvik for ildsteder/røykløp. Det er kommet et pålegg fra feievesenet i Siljan kommune om at pipa på utbedres. Rapporten fra kommunen følger vedlagt salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til å lese denne.

### Energimerking

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

### Kommunale avgifter

Kr. 1 012 pr. år

Kommunale avgifter består av eiendomsskatt til Siljan kommune, samt feiing og tilsyn. Faktura gjelder for hele året for denne eiendommen, og sendes ut i slutten av februar, med forfall 15/3.

Det må påregnes gebyr for fritidsrenovasjon. Gebyr for fritidsrenovasjon for 2021 er kr. 1 562,- + mva. pr. år.

### Eiendomsskatt

Siljan kommune har eiendomsskatt på alle eiendommer i kommunen med promillesatsene 4 for fritidseiendommer. Se forøvrig <https://www.siljan.kommune.no/innhold/mest-brukt/skatter-og-avgifter/>[heading-h2-2

### Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2020: 117 092,-.

### Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er avsatt til LNFR i henhold til kommuneplanens arealdel for Siljan kommune, datert 16.06.2015.

I LNFR-områder er det ikke tillatt med ny bebyggelse eller annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller næring. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

### Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

### Tinglyste rettigheter og forpliktelser

Ingen servitutter/tinglyste rettigheter registrert.

### Vei/vann/avløp

Privat vei. Hytta har ikke innlagt vann, men det går en bekk ca. 20 meter nord fra eiendommen hvor det er mulig å hente vann. Utedo.

### Tilbehør

Hytta vil ikke bli ytterligere rengjort etter visning.

Innbo og løsøre kan medfølge handelen etter nærmere avtale. Mye av hyttas innbo har lang historie, og det anbefales å kontakte selger for å lære bakgrunnen for eventuelt innbo du ønsker skal medfølge. Gamle, antikke skap i hele hytta følger i utgangspunktet ikke med.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

### Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning,

Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

### Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyer skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyer kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 94 98 75 29 . Alle budforhøyer skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyer må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

### Overtagelse

Etter avtale.

### Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers

opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

### Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundeiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

### Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

### Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

### Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

### Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eiedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:

- a) avfallsgebyr etter lov 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
- b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
- c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

### Adresse og matrikkel

Grønliveien 197, 3748, Siljan, Gnr. 14 bnr. 58 i Siljan kommune

### Eier

Lars Leinæs

### Oppdragsnummer

22-21-0358

### Meglers vederlag

Om meglers vederlag et det avtalt fastpris kr. 45 000,-. I tillegg er det avtalt kr. 5 000,- for tilrettelegging, samt kr 6 900,- for oppgjør. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

### Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Leinæs & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen,

dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

### Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).



## TEKNISKE DOKUMENTER

## Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Leinæs AS	Oppdragsnr.	22210358
Adresse	Grønliveien 197		
Postnr.	3748	Sted	Siljan
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	1962	Hvor lenge har du bodd i boligen?	60 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	79138777
Selger 1 Fornavn	Lars	Etternavn	Leinæs

**SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER** (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar: *Ikke våtrom*
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?**  
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats ☐ Vet ikke  
Firmanavn: \_\_\_\_\_  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: \_\_\_\_\_
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?**  
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke  
Firmanavn: \_\_\_\_\_  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: \_\_\_\_\_
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**  
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar: \_\_\_\_\_
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?**  
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar: \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar: \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**  
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats ☐ Vet ikke  
Firmanavn: \_\_\_\_\_  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: \_\_\_\_\_
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**  
☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke    Kommentar: *Hytta står på "påler" og det er hulrom under hytta for gjennomlufting.*
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar: *Pipe har vært tilsyn på og MÅ repareres*
- Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av idfy/E-vilne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



☒ Nei
☐ Ja
☐ Vet ikke

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☐ Nei
☒ Ja
☐ Vet ikke

Kommentar

Det har tidligere vært skiftet tak til blikktak, noen av bunnstokkene er skiftet til impregnerte da det var råte i disse

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei
☒ Ja
☐ Vet ikke

Kommentar

Mus er alltid på skogshytter

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

☒ Nei
☐ Ja
☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei
☐ Ja
☐ Vet ikke

Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei
☒ Ja, kun faglært
☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats
☐ Vet ikke

Firmanavn

Morten Leinæs

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

skiftet gulv på terrasse og håndtak.

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

☒ Nei
☐ Ja, kun faglært
☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats
☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei
☐ Ja
☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei
☐ Ja
☐ Vet ikke

Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei
☐ Ja
☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei
☐ Ja
☐ Vet ikke

Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei
☐ Ja
☐ Vet ikke

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei
☐ Ja
☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei
☐ Ja
☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei
☐ Ja
☐ Vet ikke

Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei
☐ Ja
☐ Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei
☐ Ja
☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei
☐ Ja
☐ Vet ikke

Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av idfy/E-wine no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Signicat

☐ Nei
☒ Ja
☐ Vet ikke

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei
☐ Ja
☐ Vet ikke

Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei
☐ Ja
☐ Vet ikke

Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☐ Nei
☒ Ja
☐ Vet ikke

Kommentar

Takstmann nå ved salg gjennom megler, feiervesenet

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei
☐ Ja
☐ Vet ikke

Kommentar

#### SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei
☐ Ja
☐ Vet ikke

Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei
☐ Ja
☐ Vet ikke

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei
☐ Ja
☐ Vet ikke

Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei
☐ Ja
☐ Vet ikke

Kommentar

#### TILLEGGSKOMMENTAR

Etter mange år så del noe lekkasje i tak på utedo, Utedo er også vedskjul, her er taket skiftet for mange år siden til blikktak, Utedoen fungerer bra og tømmer seg ved hjelp av naturen. Vann hentes i bekken eller ha med vannkanne. Det er ikke strøm med gasskomfyr og parafinbrenner

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende. Dersom boligen ikke er solgt (budaksept) innen 31.12.2021 er jeg klar over at jeg ikke har boligselgerforsikring, med mindre det allerede foreligger eller innhentes ny risikovurdering (tilstandsrapport), som tilfredsstillende forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850. Fra og med 01.01.2022 vil det være forsikringsvilkår av denne dato som gjelder for forsikringen (se gjeldende og nye vilkår ved å klikke på lenken nedenfor). Forsikringstilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring frem til 15.01.2022. Etter dette vil du få tilbud om å tegne ny boligselgerforsikring, men til ny premiefastsettelse tilpasset endringene i avhendingsloven. Hvis du aksepterer ny premie vil det ikke være nødvendig å fylle ut egenerklæringsskjema på nytt, og det vil være forsikringsvilkårene av 01.01.2022 som gjelder for forsikringsavtalen.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:  
 - mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller  
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller  
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom  
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.  
 - Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillende kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850  
 Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.  
 Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

#### For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av idfy/E-wine no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Signicat

Addo Sign identifikasjonsnummer: a5f98d80-8191-4bbb-b81a-aa766abd1f42

32

33



Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:  
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prisliste her:  
[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 18/01/2022 14:25:47 (EES-versjon: 2)

Lars Leinaes

7/10 - 2022

Addo Sign identifikasjonsnummer: a5f98d80-8191-4bbb-b81a-aa766abd1f42

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur. Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.

## Underskrivere

bankID



Lars Leinaes  
9578-5999-4-1611266

27.05.2023 09:03

## Dokumenter i transaksjonen

Egenerklæringsskjema signert.pdf

Dette dokumentet



Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstempelt med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

### Hvordan verifisere ektheten til dokumentet

Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.





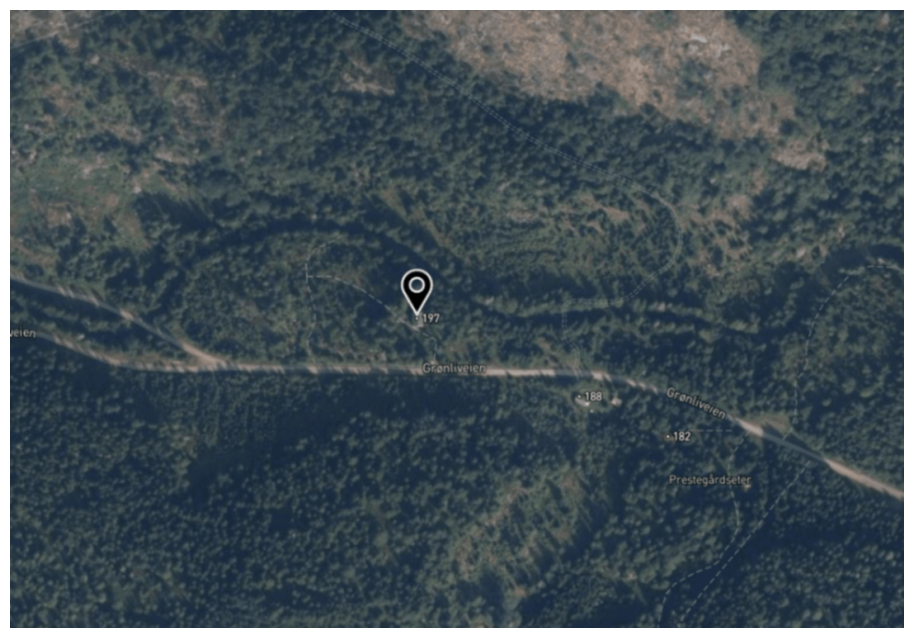
# Tilstandsrapport

Grønliveien 197 , 3748 SILJAN

SILJAN kommune

Gnr. 14, Bnr. 58

Areal (BRA): Fritidsbolig 46 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: Rapportdato: 21.09.2022 Oppdragsnr: 20166-1279 Referansenummer: WU2117

Autorisert foretak: Schau Takst ASX



Gyldig rapport  
21.09.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

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

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

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

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

Einar Schau

21.09.2022 | STAVERN

Schau Takst ASX

Bregneveien 5  
480 48 000

Rapportansvarlig

Einar Schau

einar@schau.no  
480 48 000



Oppdragsnr: 20166-1279

Befaringsdato:

Side: 2 av 14



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Skjermet fritidsbolig av enkel bygningsteknisk standard beliggende «i ett med naturen» i skogen ved Vindfjell/Siljan. Hyttas konkrete byggetidspunkt er for undertegnede ikke kjent, dog heller ikke direkte relevant for dens omtale. Hyttas anslås av undertegnede å være oppført på midten av 1900-tallet. Overordnet skal det presiseres at hytta har et betydelig vedlikeholdsetterslap.

Innvendig planløsning består av stue, kjøkken og 1x soverom i 1.etg. 2.etg er tilgjengelig via utvendig trapp med lem og har 2x soverom. Hyttas innvendige overflater består av heltrebord på gulv, samt laftestokker i vegger og panel i himlinger. Flere fuktskjolder i innvendig hjørner. Jevnt over høy slitasjegrad.

Trestokker på steinfundamenter. Våt under hytta pr befaringsmen kan være grunnet kraftig nedbør etter lang tørkeperiode. Yttervegger av laftestoker. Enkelte stokker er skiftet ut, dette er typisk nedre del av vegg mot fundament hvor fuktopptak oftest oppstår. Vinduer har enkeltglass og stedvis innvendige varevinduer. Slitasjegraden for samtlige vinduer er høy. Takverk av trestokker anlagt som åsdragere på bærpunkter i tre. Skjevheter finnes opplagt, men selve takkonstruksjon er langt ifra å være det viktigste utbedringspunkt ved hyttekonstruksjonen. Tak er tekket med bølgeblikkplater over eldre, slitt papp. Tegn til flere utettheter. Råteskader i flere takdetaljer som forkantbord, vindskier etc.

Teglsteinspipe med høy slitasjegrad trenger tilsyn. Flere ildsteder montert – se eget rapportpunkt.

Hytta har ikke teknisk fasciliterer som innlagt vann og strøm, men vann kan enkelte hentes i bekken eller via cisterne. Bad er ikke bygget, og rapportformens underpunkter er lite egnet til å definere kjøkkenet som finnes i bygget. Den enkelte interessant oppfordres til å vurdere kjøkkenet, og hyttas som helhet, opp mot egne forventinger og krav.

På eiendommen står oppført et frittstående bodbygg/utedo - bygget har opplagte råteskader i takverk tross taktekke av nyere stålplater. Trekonstruksjonen forøvrig trenger et større vedlikehold

## Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	18	18	0
1.etg	28	28	0
Sum	46	46	0

## Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

#### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

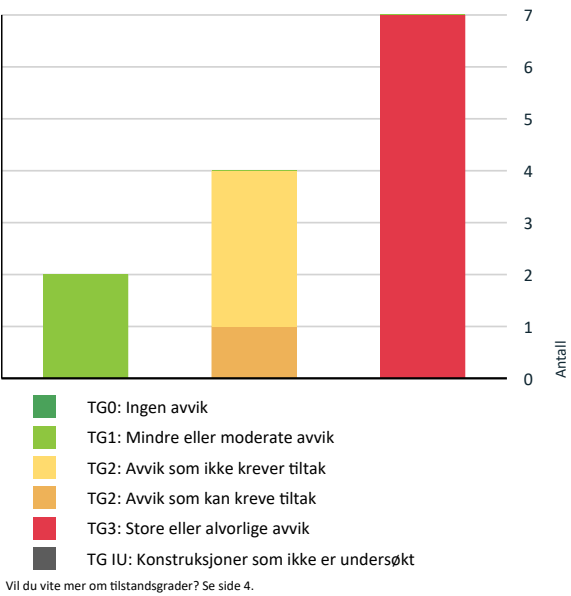
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

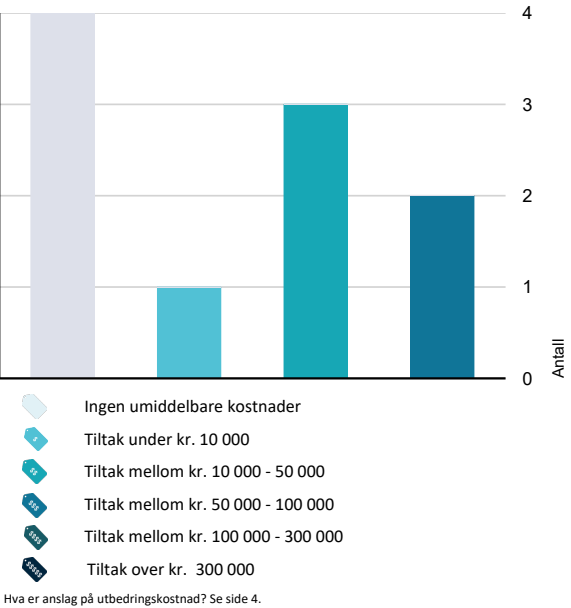
[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

- TG 3

**STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
- !

**Utvendig > Veggkonstruksjon**

Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

[Gå til side](#)
- 💰

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**
- !

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**

Det er ingen lufting i konstruksjonen.

[Gå til side](#)
- 🔍

**Utvendig > Vinduer**

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduene har råteskader.

[Gå til side](#)
- 💰

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**
- !

**Utvendig > Dører**

Dører har råteskader.

[Gå til side](#)
- 💰

**Kostnadsestimat : Under 10 000**
- !

**Innvendig > Overflater**

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

[Gå til side](#)
- 💰

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**
- !

**Innvendig > 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.

[Gå til side](#)
- 💰

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**
- !

**Innvendig > Pipe og ildsted**

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Det er påvist betydelige sprekker i pipe.

[Gå til side](#)
- 💰

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**
- TG 2

**AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
- !

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**

Det er avvik:

[Gå til side](#)







## Tilstandsrapport

### Radon

TG 1

Randonmåling ikke foretatt. Det kan ikke forventes å være utført radonsikrende tiltak på oppføringsåret. Det forelå ikke krav til radonsikring pr byggeår - ei heller er det krav til radonmåling i hytter pr idag.

### Pipe og ildsted

TG 3

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er påvist betydelige sprekker i pipe.

#### Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

### TEKNISKE INSTALLASJONER

### Ventilasjon

TG 1

Hytta har kun naturlig ventilasjon. Dette er ikke tilstrekkelig i henhold til dagens byggekrav, men sett mot byggetiden er løsningen OK.

### TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

TG 2

Bygget er hovedsakelig fundamentert mot løsmasser bestående av det som forventes å være drenerende stein/grusmasser som del av skogsbunn.

Fundamenteringen kan anslås å være utført i henhold til byggepraksis i oppføringsåret, men faktiske løsning kan ikke kontrolleres innenfor kontrollomfanget i denne rapporten. Som beskrevet andre steder i rapporten finnes skjevheter, dog uten at disse aleine skal tilskrives setninger i grunn. Relativt mye vann under hytta vanskeliggjorde fullgod kontroll på befaringstidspunktet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturelige skjevheter/setninger

#### Tiltak

- Tiltak:

Naturelige skjevheter/setninger

### Grunnmur og fundamenter

TG 2

Trestokker på steinfundamenter. Noe våt under hytta pr befaring, men kan være grunnet kraftig nedbør etter lang tørkeperiode. Opplate skjevheter registrert

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skjevheter i fundament, samt materialsvekkelse i treverk

#### Tiltak

- Tiltak:

## Arealer, byggetegninger og brannceller



### Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



### Hva er måleverdig areal?

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

### Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

### Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	18	18	0	Soverom , Soverom 2	
1.etg	28	28	0	Stue , Kjøkken , Soverom	
Sum	46	46	0		

### Kommentar

1.etg  
Stue: 14.8kvm  
Soverom: 8.1kvm  
Kjøkken: 5.3kvm

2.etg  
Tilgjengelig via utvendig trapp og lem.  
Soverom1: 12.9kvm (gulvareal 23kvm)  
Soverom2: 6.6kvm

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverksjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* 2.etg har ikke tilstrekkelig lysinnslipp til å tilfredsstille dagens krav til oppholdsrom

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3812 SILJAN	14	58		0	1484.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
<b>Adresse</b> Grønliveien 197							
<b>Hjemmelshaver</b> Leinæs Lars							

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2000	Gave

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei





# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WU2117>

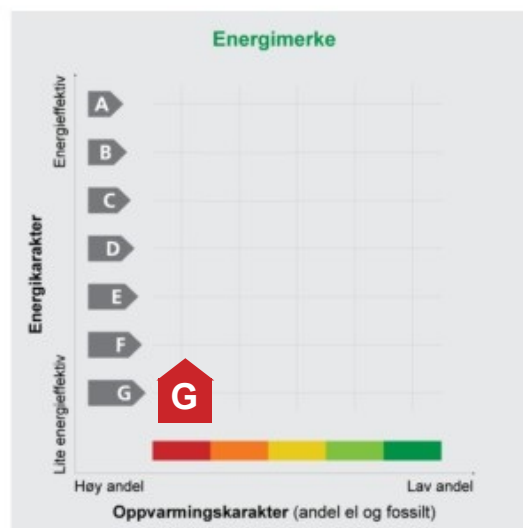
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



Adresse	Grønliveien 197
Postnr	3748
Sted	SILJAN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	14
Bnr.	58
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	165136012
Bolignr.	H0101
Merkenr.	65ac9213-9427-4f2d-a1ec-440580fadfb7
Dato.	07 Oct 2022

Innmeldt av \*\*\*\*\*



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

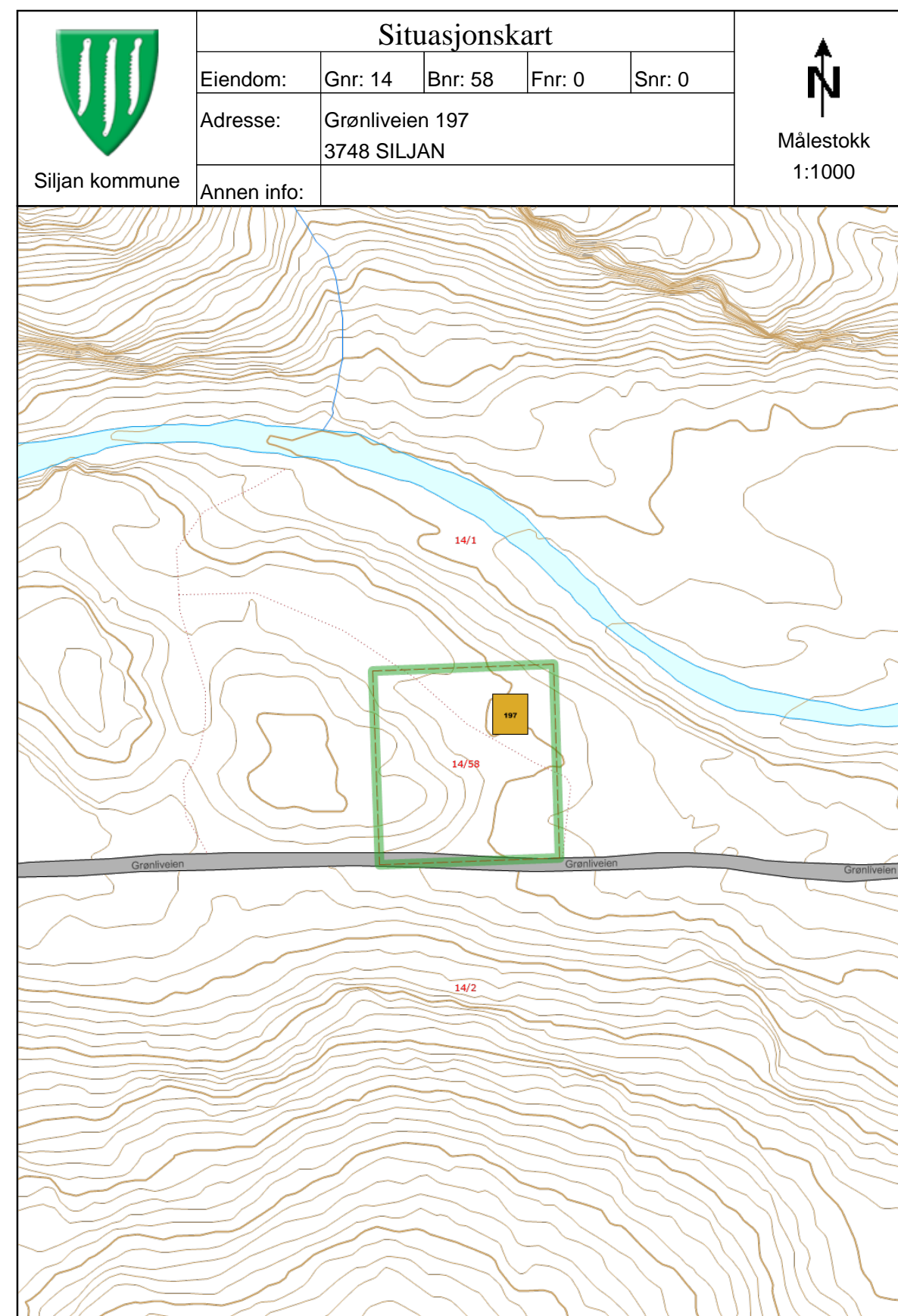
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Tegnforklaring					
	Usikker grenselinje		Elv/bekk enstreks		Luftledning trase
	Takkant		Sti		Traktorveg midtlinje
	Fritidsbolig		Vegdekkekant		Veg
	Elve- og bekkekant		Høydekurve		Høydekurve 5m
	Elv og bekk		Eiendomsteig		Husnummer
	Matrikelnummer		Skogsbilveg gatenavn.		

Kommune

SILJAN

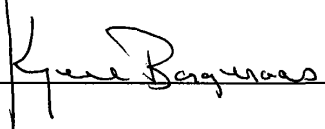
Målebrev over

Eiendom	Gnr. 14	Bnr. 58	Festenr.
	Bruksnavn/adresse VINDFJELLSTUA		
Areal	1500 m <sup>2</sup>		

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	04.11.1988
Rekvirent	Grenland skogforvaltning
Bestyrer	Per Håkon Tokheim
Forretning	Kart- og delingsforretning for en parsell av gnr. 14 bnr. 1 og 2.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Siljan	30.11.88		Per Håkon Tokheim

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
Tinglyst 19.12.88	

Påtegninger (rettelser o.l.)

MÅLEBREV

uten grensejustering  
med grensejustering

J.nr.  
9 / 88

Målebrev nr.  
5 / 208

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Dagbokstempel

Kommunen

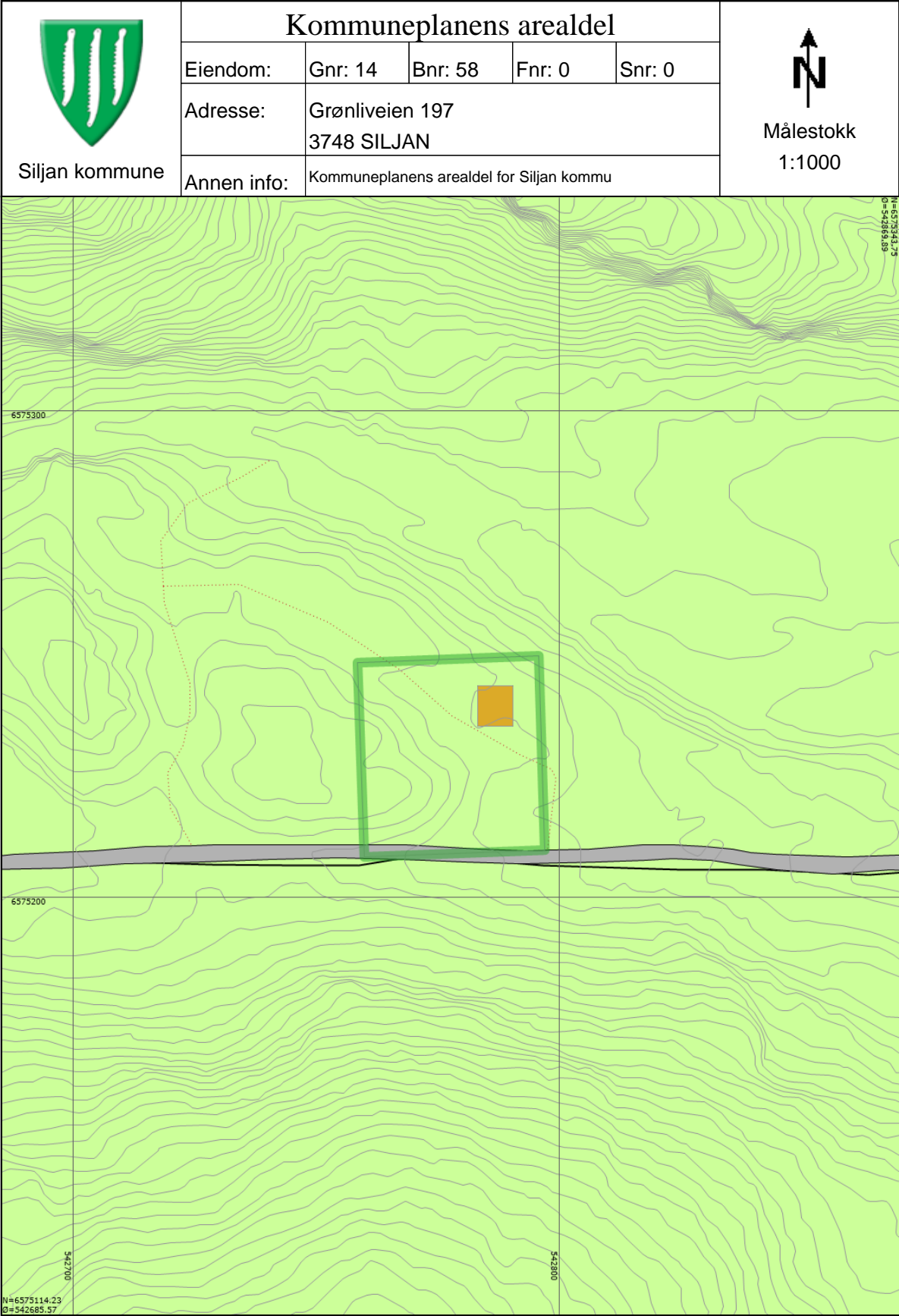
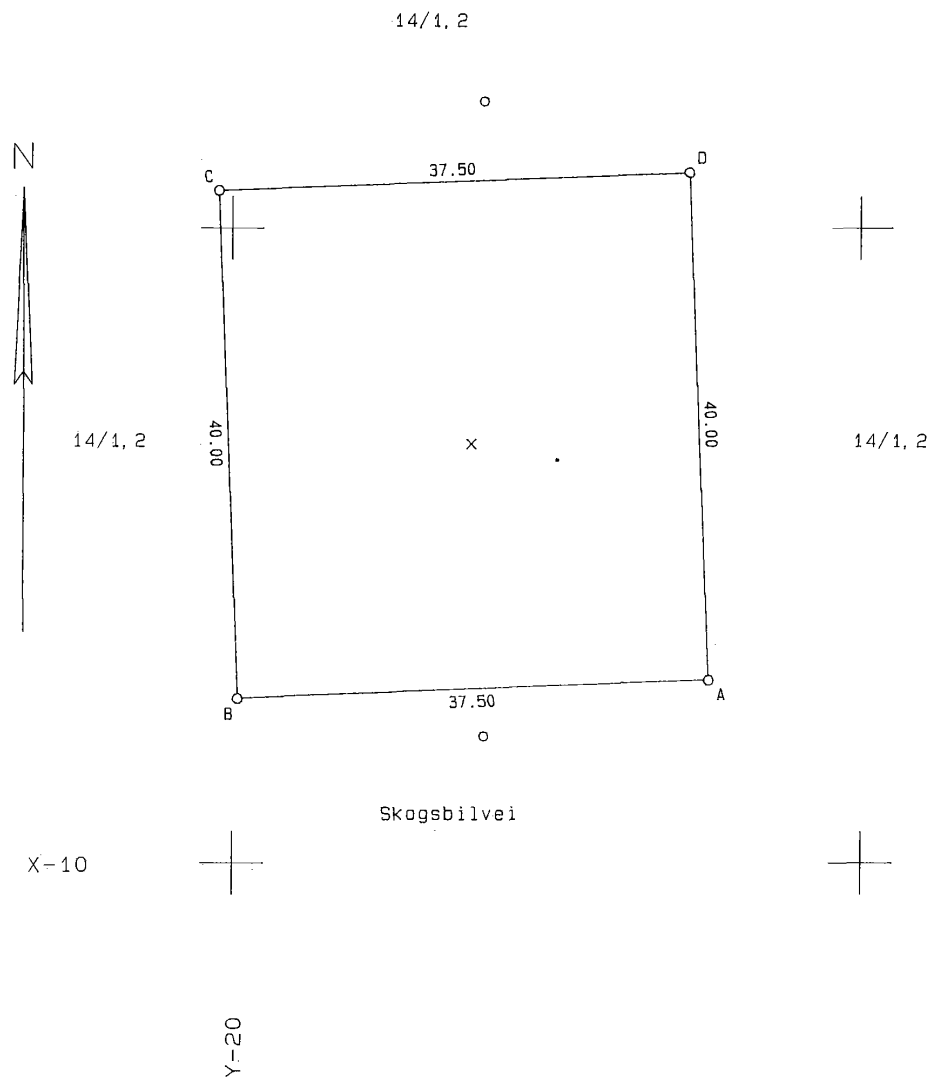
K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87

Kommunenes arkivnøkkel: 58




Gnr	Bnr	Festnr	MÅLEBREVSKART	
14	58			
Representasjonspunkt			Jnr	
X 23. Y -1.			9/88	
Koordinatsystem			Målestokk	Målebrev nr
LOKALT			1:500	
Kartblad			Areal	
CE 031-5-1			1500 m <sup>2</sup>	


PUNKT		X	Y	SIDE	MERKING
A	1	4.42	17.93	37.50	Godkjent jordmerke
B	2	2.98	-19.54	40.00	Godkjent fjellmerke
C	4	42.95	-21.08	37.50	Godkjent jordmerke
D	3	44.39	16.38	40.00	Godkjent jordmerke







Tegnforklaring


 Eiendomsgrense


 Takkant


 Fritidsbolig


 Atkomstveg - På bakken - Nåværende


 Hensyn grønnstruktur


 Veg


 Høydekurve


 Sti


 Vegdekkekant

 KpArealFormålOmråde\_tooltip


 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)


 Elv og bekk


 Bygning

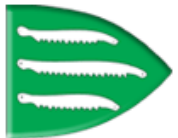
 Traktorveg midtlinje

 Veg

 KpFareGrense

 LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

 Eiendomsteig



Siljan kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
Kommune	14	58	0	0	Grønliveien 197, 3748 SILJAN
3812 - Siljan kommune					
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN					Plan (vedtaksdato)
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til					Kommuneplan (16.6.2015)
LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende (210 - Landbruk)					
GJELDENE REGULERING					
Ligger eiendommen i et regulert område?					
Nei					
BEBYGGELSESPPLAN					
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?					
Nei					
REGULERING UNDER ARBEID					
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?					
Nei					
PLANFORSLAG					
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?					
Nei					
KOMMENTARFELT:					





Siljan kommune

## Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET											
Kommune		Gnr	Bnr	Fnr	Snr						
3812 - Siljan kommune		14	58	0	0						
BYGNING											
Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe							
Fritidsbygg(hyftersommerh. ol	165136012	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring		Areal bolig	Areal bebyggd	Areal annet	Areal totalt		
						0	0	40	40		
Representasjonspunkt			Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse					
Nord: 6575239 Øst: 542787 System: EPSG:25832			Nei	0		Tatt i bruk					
Bygningstatushistorikk		Dato		Registrertdato							
TB-Tatt i bruk				21.02.2003							
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Fritidsbolig	40	0	Kjøkken	0	0	Grønliveien 197	14	58	0	0
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Boenheter	Alt. areal/2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt			
1	Hovedetasje	0	0	0	0	0	28	28			
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Boenheter	Alt. areal/2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt			
1	Loft	0	0	0	0	0	12	12			
Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.											
Det tas forbehold om feil og mangler.											
KOMMENTARFELT:											


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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

07.01.2022 16:28:08 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 1 av 1



Siljan kommune v/Skien brann- og feievesen

Postboks 158, sentrum  
3701 SKIEN    Feiermester tlf. 35 59 34 00 Epost: rudi.hamsdokka@skien.kommune.no  
Skien brann- og feievesen har utført brannteknisk inspeksjon i nevnte bygg. Tilsynet ble gjennomført i medhold av brann- og eksplosjonsvernloven § 11 og forskrift om brannforebygging § 17.

Leinæs Lars

Kaupangstranda 2

3261 Larvik

Adresse:

Bygningsnr:

Eiendom:

Antall røykløp:

Antall ildsted:

Tilsyn:

Hyppighet:

Grønliveien 197    ( - - )

165136012

14 / 58 / 0 / 0

1

5

Utenfor rute 18.06.2021

Hvert 4.år

Dato:

Saksreferanse:

Vår referanse:

Avtale nr:

23.06.2021

(bes oppgitt ved svar)

Trond Waskaas

1552

Avvik enhet:

1    Røykvarsler mangler

Avvik fra:

2    Service Slukkeutstyr

Avvik fra:

Det mangler røykvarslere i 1 og 2 etg.

Pulverapparat sto på rødt, anbefaler at det blir kjøpt inn nytt da apparat var fra 1990.

Avvik ildsted:

Gjelder:

1    Plate på gulv

Avvik fra:

Gjelder:

1    Åpen peis

1    Feil på ildsted

Avvik fra:

Gjelder:

1    Vedovn

1    Feil røykrørsinnføring

Avvik fra:

Gjelder:

1    Vedovn

1    Montert for nært brennbart materiale

Avvik fra:

Plassering:

Plassering:

Plassering:

Plassering:

Produktnavn

Produktnavn

Produktnavn

Produktnavn

Mangler ubrennbar plate foran ovn kjøkken og i stue. 30 cm ut.

Utett peiskappe ved spjeld. Ser utslag av røyk langs hele peiskappa.

Røykrørsinnføring fra ovn fra stue er for dårlig. Store åpninger rundt røret. Må monteres etter forskriftene.

Avstanden i front fra ovn på soverom skal ha en minimum avstand på 60 cm til brennbart.

Tilbakemelding

Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om en skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet. **Tilbakemeldingen skal sendes til Skien brann- og feievesen innen 4 uker fra rapporten er mottatt.**

Det kan ikke utelukkes at det er flere feil/mangler enn det som fremgår av tilsynsrapporten





## Siljan kommune v/Skien brann- og feievesen

Postboks 158, sentrum

3701 SKIEN Feiarmester tlf. 35 59 34 00 Epost: rudi.hamsdokka@skien.kommune.no

Skien brann- og feievesen har utført brannteknisk inspeksjon i nevnte bygg. Tilsynet ble gjennomført i medhold av brann- og eksplosjonsvernloven § 11 og forskrift om brannforebygging § 17.

1	Skorstein	Avstand til brennbart materiale fra skorstein	Avstand fra skorstein til delevegg er for kort i 2 etg. Brennbart skal ligge min 23 cm fra røykløpet.
	Avvik fra:		
2	Skorstein	Feil ved lufting	2 Lufteluker er montert inn i skorstein. Disse må mures igjen.
	Avvik fra:		
3	Skorstein	Feil ved skorstein	Fuger generelt dårlig i skorsteinen, anbefaler at skorstein rehabiliteres. Da frafaller endel avvik.
	Avvik fra:		
4	Skorstein	Sotluke	Brennbart for nær sotluke. Gulv må ha ubrennbar plate.
	Avvik fra:		

### Tilbakemelding

Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om en skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet. **Tilbakemeldingen skal sendes til Skien brann- og feievesen innen 4 uker fra rapporten er mottatt.**

*Det kan ikke utelukkes at det er flere feil/mangler enn det som fremgår av tilsynsrapporten*



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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



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

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

**9. AVTREKKSVENTILATOR** 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.



# Hyttepakken



## Hva inneholder hyttepakken?

Hyttepakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard hytteforsikring avhengig av hyttens eierform. Selve hytteforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

## Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved hytten din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

## Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

## Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner.

## Hytteforsikring

Vår standard hytteforsikring sikrer hytten din ved brann, vannskader, innbrudd m.m. Forsikringen kan oppgraderes til superdekning hos If.

## Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for hyttepakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved hyttekjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 450 kroner.

## Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

## Priser på Hyttepakken:

Hytte med andelsnummer	6 850 kroner
Hytte med seksjonsnummer	7 650 kroner
Hytte med eget gnr/bnr	9 900 kroner

*Merk: For alle fritidsboliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.*

Om du har spørsmål til hyttepakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon



## Forbrukerinformasjon: Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

### Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

### Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



### Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

### Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

### Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

### Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

**NB:** Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

### Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg  
Norsktakst.no  
NEF.no  
Forbrukerrådet.no  
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021



# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms-meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 22210358

Adresse: Grønliveien 197, 3748 Siljan

Betegnelse: GNR 14, BNR 58 i Siljan kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

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

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

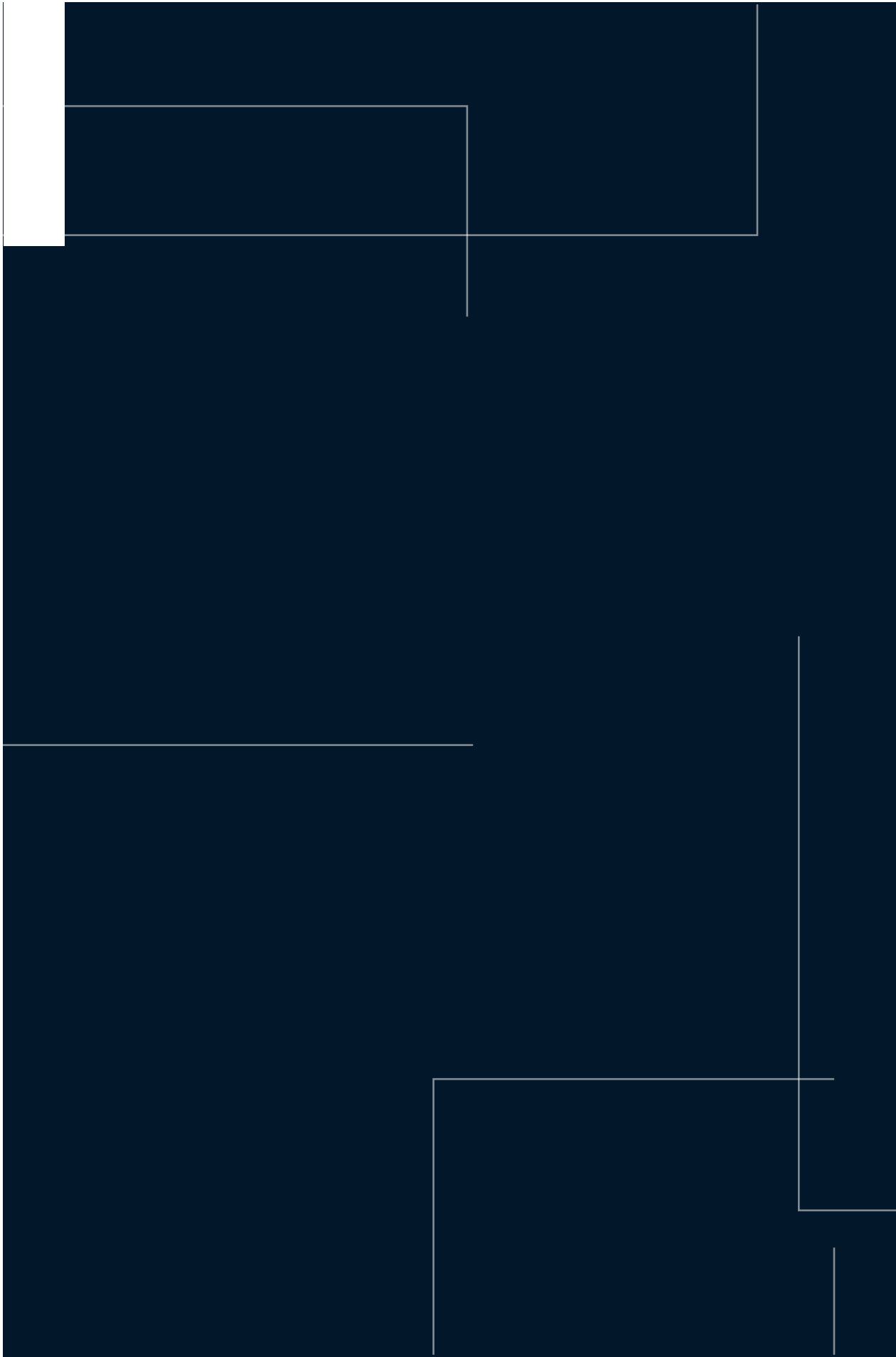
E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

## HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

--	--









PARTNERS.NO