EIERSKIFTERAPPORT™

Fritidsbolig 1 etasje. Lav standard.
Siljudalsvegen 308
3691 Gransherad

www.mstr.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Olav Øyen
Dato: 17.09.2026

Heddalsveien 41
NOTODDEN 3674
90012125
busy-bee@online.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet etter avhendingslova og forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter hvilke rom, bygningsdeler og forhold som skal undersøkes, hvordan undersøkelsene skal gjennomføres, og hvilke opplysninger rapporten skal inneholde. Ved fastsettelse av tilstandsgrad benyttes kriteriene i NS 3600:2025 der forskriften viser til dette.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:97, Bnr: 23
Hjemmelshaver:	Steffen Aas Larsen (1/2) og Carmen Aas Larsen (1/2)
Tomt:	1052,1 m²
Konsesjonsplikt:	Oppgis av megler
Adkomst:	Offentlig til privat
Vann:	Ikke innlagt vann
Avløp:	Ikke innlagt avløp
Regulering:	LNFR for spredt fritidsbebyggelse - Nåværende. Kommuneplanens arealdel 2023-2033
Offentl. avg. pr. år:	Kr 4 635,- årlig
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Oppgis av megler
Byggeår:	1974
Fnr:	0

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	17.09.2026
Forutsetninger (hindringer):	Ingen mulighet for inspeksjon av takkonstruksjonen innvendig. Røstet himling. Skjulte skader kan forekomme.
Oppdragsgiver:	Steffen Aas Larsen
Tilstede under befaringen:	Rekvirent
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3

OM TOMTEN:
Selveiertomt. Fjellgrunn. Beliggende i Siljudalsvegen i Gransherad. Ligger i område for spredt fritidsbebyggelse i LNFR under kommuneplanens arealdel. Tomten er en naturtomt, omgitt av naturlig vegetasjon og furuskog. Det er anlagt vei fram til hyttevegg med gruset oppstilling foran hytte og frittstående bod.

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentert på stedlig grunn, fjellgrunn. Fundamentert med pilar av lettklinkerblokker ned på stedlig grunn. Trebjelkelag med statikk fra byggeår med stubbeloft av trebord mot grunn. Konstruksjon av bindingsverk med energikrav og statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel. Veggkonstruksjonen har vinkel ved hoveddør. Gesimskasser av synlig tretaktro på både langsider og gavler. Synlige sperreender på langsider. Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekket med papp. Takkonstruksjonen er forlenget over tilbygg ved hoveddør.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Fritidsbolig 1 etasje opprinnelig bygget i 1974. Fritidsboligen fremstår energi og konstruksjonsmessig som bygget i byggeår med de endringer som er beskrevet i pkt for beskrivelse av vesentlige endringer. Fritidsbolig med enkel standard uten innlagt vann og avløp. Adkomst fra hovedvei med noe stigning, vei er ikke inntegnet på kart og er derfor mest sannsynlig ikke omsøkt og godkjent. Fritidsboligen er normalt vedlikeholdt innvendig, men videre vedlikehold må uansett påberegnes både utvendig og innvendig blant annet på ytterkledning, og terrasse. Rådfør generelt alltid med en byggmester ved eventuell renovering og etterisolering av eldre boliger/fritidsboliger for å ha kontroll på lufting, klimaskjerm, dampsperre osv. Viser ellers til tilstandsgrader med merknader i denne rapporten.

ANNET:
Selger har eid boligen siden 18.03.2024, ref grunnbok. Det må påberegnes utgifter til brøyting av vei på vinterstid. Det medfølger strømaggregat. Fritidsboligen har ingen innlagt el-anlegg, men nyere solcelleanlegg med 230 V inverter. (3000 W).

DOKUMENTKONTROLL:
Se eiendom, grunnbok, selger/rekvirents opplysninger, opplysninger fra megler og PropCloud.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
1. etg: Takhøyde er ca 2,70 m under mønedrager i røstet himling.
-Vindfang har malt panel i tak, skråtak. Malt panel på vegger, gulvbelegg på trebjelkelag mot grunn.
To-trinns trapp opp til stue/kjøkken med en høydeforskjell på 34 cm.
-Bod med hyttedo har panel i tak, skråtak. Malt panel på vegger, gulvbelegg på trebjelkelag mot grunn. Hyttedo med lufterør over yttertak med avsugsvifte. Batteripakke for solcelleanlegg og inverter til 220 V anlegg. Plassbygget hylleinnredning.
-Soverom 1 har panel i tak, skråtak. Panel på vegger, lakkert gulv på trebjelkelag mot grunn. Ventil i yttervegg. Plassbygget køyeseng.
-Soverom 2 har har panel i tak, røstet himling med synlig mønedrager. Panel på vegger, lakkert gulv på trebjelkelag mot grunn. Ventil i yttervegg. Trippel plassbygget køyeseng. Plassbygget hylleinnredning.
-Soverom 3 har panel i tak, skråtak. Panel på vegger og lakkert furugulv på trebjelkelag mot grunn. Ventil i yttervegg. Plassbygget køyeseng med dobbel underkøye.
-Rom for vask har malt panel i tak, skråtak. Malt panel på vegger, gulvbelegg på trebjelkelag mot grunn. Hylleinnredning. Enkel vask med underskap og avløpsrør ned i gulv. Overskap med speildører. Frittstående vanndunk.
-Stue har panel i tak, røstet himling med synlig mønedrager. Malt panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag mot grunn. Ventil i yttervegg. Åpent mot kjøkkendel. Teglpipe med plassbygget åpen peisgrue. Røykvarsler. Plassbygget sittebenker med lagringsrom.
-Kjøkken har panel i tak, røstet himling med synlig mønedrager. Malt panel på vegger, lakkert furugulv på trebjelkelag mot grunn. Røykvarsler. Brannslukningsapparat. Ventil i yttervegg. Lem i gulv til isolert matboks. Åpent mot stuedel. Teglpipe midt i rommet. Eldre vedovn som står på kobberplate på gulv mot kjøkkendel.
Listverk: Malt og trehvitt listverk. Drammen taklister. Glatte gerikter, glatte gulvlister. Normale bruksmerker. Kosmetisk kryp i listverk. Innerdører: Kostmalte heltredører med ett profilert sponspeil. Vanlige dørterskler. Normale bruksmerker. Plassbygget dør av panelbord mellom vindfang og bod. Innerdører av heltre må påberegnes noe justering. Generelt: Overflater fra byggeår. Normalt godt vedlikeholdt. Normale bruksmerker. Noe mer bruksmerker på lakkert furugulv. Normal kryp i furugulv. Gulvbelegg i vindfang og bod ligger ulimt med noe bulker. Trebjelkelag med statikk fra byggeår som må påberegnes noe knirk og planavvik. Planavvik målt over hele rom +/- 10 mm. Nede i kjellerluke så kan man lukte noe «kjeller»/mugg. Det er målt fuktverdi opp mot 20% i trebjelkelag tilgjengelig nede i gulvlem. Vanlig vedlikehold må påberegnes.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Formålet med denne rapporten er å beskrive fritidsboligens tilstand for salg.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Fritidsbolig 1 etasje, opprinnelig bygget i 1974. Det foreligger opplysninger om følgende endringer:
-Terrasse, 1990-tall.
-Takrenner og beslag, 2021.
-Solcelleanlegg med 230 V inverter og batteripakke, 2024.
-Taktekking av papp, 2025.

VERDIBEREGNING:

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.
Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	2 246 000,-	
- Fradrag:	867 000,-	
= Teknisk verdi bolig:	1 379 000,-	**1 379 000,-**

Verdi bod som ny i dag:	50 000,-	
- Fradrag:	32 000,-	
= Teknisk verdi bod:	18 000,-	**18 000,-**

Tomteverdi:	**300 000,-**

Markedsverdi (normal salgsverdi):	**= 1 200 000,-**
Låneverdi:	*960 000,- (80%)*

BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:

Markedsverdi er om mulig satt ut i fra omliggende salg, fritidsboligens generelle tilstand, beliggenhet og skjønn. Antatt markedsverdi gir en arealpris pr. bruksareal bolig (BRA-i + BRA-e) på kr 21 429,-

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etg	56	0	0	27
SUM BYGNING	56	0	0	27
SUM BRA	56			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

AREAL UTHUS/ANNEKS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

1. etg: Vindfang, bod med hyttedo, 3 stk soverom, rom for vask, stue/kjøkken åpen løsning.

BRA-e:

Ingen BRA-e.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som hva rommet defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med gjeldende teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Det er ikke fremlagt plan, snitt og fasadetegninger av fritidsboligen. Rombruken beskrives slik den fremstår på befaringsdagen.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendig overflater. Fritidsboligen har ikke innlagt vann og avløp. Rom for vask er ikke bygget som våtrom og vurderes ikke som våtrom.

ANDRE MERKNADER:

Ingen snøfangere på yttertak. Ingen feietrinn til pipe på yttertak. Det er anlagt vei fram til hyttevegg, men veien er ikke inntegnet på kartverket. Anlegging av vei er søknadspliktig tiltak, og det bør avklares med kommunen om vei ført fra fra Siljudalsvegen er omsøkt og godkjent.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Olav Øyen

Takstmann og skjønnsmann med 42 års erfaring fra byggebransjen.

Utdannet:
-Tømrer
-Byggmester
-Fagskoleingeniør-bygg
-BMTF-Takstmann siden 2015

Har bred erfaring som:
Takstmann, Eierskifterapport, tilstand/verdi/forhåndstakster, skjønnsmann mm
-Tømrer
-Forskalingssnekker
-Betongfag
-Jernbinder
-Bas, formann og prosjektledelse
-Kalkulering
-Søknadsprosedyrer

22/09/2026

Olav Øyen

Olav Øyen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter og grunnmur

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Fundamentert på stedlig grunn, fjellgrunn. Fundamentert med pilar av lettklinkerblokker ned på stedlig grunn.

Merknader: Fundamentert med pilar av lettklinkerblokker ned på stedlig fjellgrunn. Lettklinkerblokker bør pusses med fiberarmert puss for å opprettholde sin styrke som pilar.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen kryperom. Fundamentert med pilar.

Ingen 1.3 Drenering

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen drenering. Fundamentert med pilar.

Ingen 1.4 Støttemurer

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen støttemurer.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger og veggkonstruksjon

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Konstruksjon av bindingsverk med energikrav og statikk fra byggeår. Ytterkledning av tømmermannspanel. Veggkonstruksjonen har vinkel ved hoveddør. Gesimskasser av synlig tretaktro på både langsider og gavler. Synlige sperreender på langsider.

Merknader: Konstruksjon av bindingsverk med energikrav og statikk fra byggeår. Ingen luftet veggkonstruksjon. Ingen påvist råte, men sprekkdannelser på ytterkledning, særlig i solbelastet side. Normalt vedlikeholdt ytterkledning med noe overmalte sprekkdannelser. Luftespalte for yttertak i bord under gesimskasse i raft.
Årsak:
Bindingsverksvegger fra 1974 mangler luftet veggkonstruksjon. Ytterkledning har stedvis sprekkdannelser, særlig på solbelastet side.
Risiko:
Mangelfull lufting og sprekker kan gi økt fuktbelastning og redusert uttørking.
Konsekvens:
Risiko for redusert levetid og utvikling av fukt/råteskader.

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og ytterdør fra byggeår 1974. Røde kostmalte doble og sidehengslet vinduer med smårutet glass, og røde kostmalte topphengslet vinduer. Ytterdør er en boddør/innerdør av heltre med panelprofil utvendig.

Merknader: Vinduer og ytterdør fra byggeår 1974 ansees utgått på levetid og danner grunnlag for TG 3.
Vindusomramming og beslag av sink fra byggeår. Malte sinkbeslag flasser. Vinduer er værbitte og slitte utvendig. Kitt løsner. Kondensmerker mellom doble vindusrammer. Vinduer bør snarlig vedlikeholdes for å ha noe gjenværende levetid. Vinduenes alder tilsier at de er utgått på levetid.
Årsak:
Vinduer og ytterdør fra 1974 har høy alder og værslitasje. Kitt løsner, sinkbeslag flasser og det er kondensmerker mellom vindusrammer.
Risiko:
Slitasje og utette detaljer kan gi vanninntrenging og videre nedbrytning.
Konsekvens:
Redusert tetthet, funksjon og levetid.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Taktro av trebord, tekket med papp. Takkonstruksjonen er forlenget over tilbygg ved hoveddør. Luftespalter i ytterkledning på bord i gesims/raft. Teglpipe over yttertak nær mønet med heldekkende pipekledning og bøyle på topp.

Merknader: Saltakkonstruksjon av plassbygget sperretak med statikk fra byggeår. Ingen snøfangere på yttertak. Ingen luftet takkonstruksjon. Begrenset lufttilgang for yttertak ved gesims/raft. Noe slake svanker på takflate og møne. Ingen mulighet for innvendig inspeksjon av takkonstruksjon. Røstet himling Skjulte skader kan forekomme.
Årsak:
Takkonstruksjon fra 1974 mangler tilfredsstillende lufting og har slake svanker i takflate og møne. Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon.
Risiko:
Mangelfull lufting kan gi kondens og skjulte fuktskader. Svanker kan indikere deformasjon i konstruksjonen.
Konsekvens:
Redusert levetid og risiko for skjulte skader i takkonstruksjonen.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1974

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er ikke forskriftsmessig.

Taktro fra byggeår 1974. Papptekking fra 2025. Ingen sløyfer og lekter på papptekket tak.

Merknader: Papptekking fra 2024 er opplyst utført av fagpersonell, men det er ikke forelagt dokumentasjon. Pipe er 70 cm over mønet. Noe synlig taktrobord i papptekkingen der taktro har svellet. Noe skrukker og pløser på papptekking. Gjennomgang i tak fra lufterør til hyttedo som ikke er sikret for snøras. Usikker tetteløsning på gjennomføringen i tak som bør sjekkes og er et vedlikeholdspunkt. Ved taktekking i 2025 ble det byttet ut taktro der denne var dårlig og råtten.

TG 1 4.3 Renner, nedløp og beslag

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Takrenner og nedløp av sort stål fra 2021. Takfotbeslag, israftbeslag. Heldekkende pipekledning med bøyle på topp. Israftbeslag fra 2025. Heldekkende pipekledning med bøyle på topp fra 2021.

Merknader: Takrenner bør renskes. Israftbeslag ligger direkte ned på vindskibord, slik at dette blir fuktutsatt, bør ha underliggende papp. Noe bulker i pipekledning. Ingen overband på takrennekroker.

5. Loft

Ingen 5.1 Innvendig Loft

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen innvendige loft.

6. Terrasser, balkonger, trapper o.l.

TG 2 6.1 Terrasser, balkonger, trapper o.l.

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrasse med tilgang fra bakkenivå og utvendig tretrapp. Terrasse fra 1990-tall. Terrasseareal på 27 m2. Fundamentert på stedlig fjellgrunn med søylesko og trepilar. Impregnerte trematerial og beiset impregnerte gulvbord. Rekkverk av tre med stående rekkverksbord og rekkverkshøyde 90 cm.

Merknader: Terrasse i OK stand, men noe etterslep på vedlikehold. Værbitte og slitte terrassebord og topprekke. Ytterkledning er fuktutsatt der terrassebord ligger mot ytterkledningen.
Årsak:
Terrassen har noe vedlikeholdsetterslep med værslitte terrassebord og topprekke.
Risiko:
Manglende vedlikehold kan gi videre slitasje og utvikling av råte.
Konsekvens:
Redusert levetid på trekonstruksjonene.

7. Piper og ildsteder

TG 2 7.1 Piper og ildsteder

Teglpipe fra byggeår, fundamentert med lettklinker ned på stedlig grunn under hytte. Teglpipe med plassbygget åpen peisgrue i stue/kjøkken. Sotuttak via grue. Eldre vedovn mot kjøkkendel som står på stålplate på gulv. Teglpipe over yttertak nær mønet med heldekkende pipekledning og bøyle på topp.

Merknader: Teglpipe fra byggeår. Ingen feietrinn til pipe på yttertak. Pipe har ikke forskriftsmessig høyde over mønet. Høyde over mønet er 70 cm. Det er feievesen som har hjemmel til å gi avvik og føre tilsyn. Det foreligger ingen pålegg eller fyringsforbud på pipe og ildsted fra feievesen.
Årsak:
Teglpipe fra byggeår mangler feietrinn og har utilstrekkelig høyde over mønet.
Risiko:
Manglende feietrinn gir redusert sikkerhet ved feiing, og utilstrekkelig pipehøyde kan påvirke trekkforholdene.
Konsekvens:
Redusert sikkerhet og mulig behov for utbedring etter tilsyn.

8. Etasjeskillere

TG 2 8.1 Etasjeskillere

Ingen etasjeskiller. Trebjelkelag med statikk fra byggeår med stubbeloft av trebord mot grunn. Ingen innvendige trapper.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Trebjelkelag med stubbeloft og statikk fra byggeår. God lufting under stubbeloft. Det er målt fuktverdier på befaringsdagen i trebjelkelag der det er tilgjengelig fra lem på kjøkkengulv. Det er målt fuktverdi opp mot 20% under gulvlem. Her er det en isolert luke/boks uten lufting som kan holde på fuktighet.
Årsak:
Trebjelkelag med stubbeloft har generelt god lufting, men det er målt opptil 20 % fukt ved isolert gulvlem uten lufting.
Risiko:
Begrenset uttørking ved gulvlem kan gi vedvarende høy fukt og utvikling av råte/mugg.
Konsekvens:
Risiko for lokale fuktskader og redusert levetid på treverket.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen rom under terreng.

10. Våtrom

10.1 Ingen våtrom.

Ingen 10.1.1 Overflate vegger og himling

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom.

Ingen 10.1.2 Overflate gulv

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom.

Ingen 10.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen våtrom.

11. Kjøkken

11.1 Kjøkkenkrok.

TG 1 11.1 Kjøkkenkrok.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Ikke innlagt vann. Eldre kjøkkenkrok. Hvite kostmalte overskap og underskap med profilert speil. Laminert benkeplate med nedfelt stålkum som har avløp ned i gulv og til grunn. Ventil i yttervegg. Gassdrevet stekeovn med kokebluss. Sprutplate av gulvbelegg på vegg bak kum. Gassalarm bak stekeovn.

Merknader: Eldre enkelt kjøkken som har sin funksjon. Normale bruksmerker og slitasjer. I OK stand.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

12. Andre rom

Ingen 12.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Alle rom er beskrevet i pkt for beskrivelse av innvendige overflater.

13. VVS

Ingen 13.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen sanitær og vanninstallasjoner.

Ingen 13.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen varmtvannsbereder.

Ingen 13.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen vannbåren varme.

Ingen 13.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen varmesentraler.

TG 1 13.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i form av ventiler i yttervegger. Avtrekksvifte på lufterør fra hyttedo.

Merknader: Kjøkkenkrok har ingen avtrekksvifte, men ventil. Noe lukt fra hyttedo når viften er avslått. Ved salg av fritidsbolig kan fuktbelastning på fritidsboligen endre seg i form av flere folk og dyr, det må alltid være tilstrekkelig med avtrekk og ventiler til lufting og luftsirkulasjon.

Ingen 13.6 Toalettrom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen eget toalett. Bod med hyttedo.

14. Garasje – uthus

TG iu 14.1 Garasje – uthus

Frittstående enkel kald bod som ikke har målbart bruksareal grunnet lav takhøyde. Fundamentert på stedlig grunn. Trebjelkelag med tregulv mot grunn. Konstruksjon av bindingsverk, ytterkledning av tømmermannspanel. Gesimskasser er synlig tretaktro på langsider og gavler. Saltak av plassbygget sperretak. Taktro av trebord, tekket med papp. Eldre topphengslet vinduer. Plassbygget ytterdør.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Andre bygninger tilstandsvurderes ikke. Potensiell kjøper må selv besiktige bygningen. Det er noe etterslep på vedlikehold utvendig. Påkostninger til vedlikehold må påberegnes.
Årsak:
Andre bygninger på eiendommen inngår ikke i tilstandsvurderingen. Det er ved visuell observasjon registrert noe etterslep på utvendig vedlikehold.
Risiko:
Manglende vedlikehold kan over tid føre til økt slitasje og utvikling av skader på utsatte bygningsdeler.
Konsekvens:
Det må påregnes vedlikehold og kostnader til nødvendige utbedringer. Bygningenes øvrige tekniske tilstand er ikke vurdert.
Anbefalte tiltak:
Potensiell kjøper bør selv besiktige bygningene og gjøre egne vurderinger av tilstanden. Utvendig vedlikehold bør utføres etter behov, og nødvendige påkostninger må påregnes.

15. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

15.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Fritidsboligen har ingen innlagt el-anlegg, men solcelleanlegg med kapasitet på 3000 Watt. Batteripakke og solcelleanlegg fra 2024. Batteripakke med 230 V inverter plassert i bod med do. Det medfølger også strømaggregat.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Alle opplysninger om årstall, feil og eller endringer er oppgitt av selger/rekvirent. Ingen registrert ferdigattest på fritidsbolig fra 1974. Byggesaker før 1998 kreves det ikke lenger ferdigattester for ref pbl § 21-10, femte ledd. Status tatt i bruk. Det er ikke fremlagt tegninger fra byggeår. Det er ikke fremlagt oppdaterte tegninger.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales at potensielle kjøpere aktivt bruker denne tilstandsrapporten under befaring av takstobjektet, og at selgers egenerklæring gjennomgås dersom den foreligger.
NS 3600:2025 + AC (15.06.2026)"Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig" – angir i pkt. 13 at:
For alle bygningsdeler som er registrert med tilstandsgrad TG 2, TG 3 og TGIU, skal det gjøres en vurdering av merknader og avvik og angi: Årsak, risiko, konsekvens og anbefale tiltak, der:
-årsak er begrunnelsen for valg av TG. Hvordan forholdet kan ha oppstått.
-risiko er hva som kan skje videre.
-konsekvens er hva dette kan bety for kjøper.
-anbefalte tiltak er hva som bør gjøres for å lukke avvik eller minske risiko
Det kan være flere årsaker, flere risikoer, flere konsekvenser og flere anbefalte tiltak selv om disse ikke spesifikk er listet opp i denne rapporten. Det anbefales derfor alltid at det tas nærmere undersøkelser av fagperson som har kunnskap om beskrevet avvik/merknad.
Denne rapporten beskriver bygningen og bygningsdeler slik de fremstår på befaringsdagen, uten destruktive inngrep i bygningskroppen. Unntak gjelder hulltaking mot våtrom og i rom under terreng, dersom dette er hensiktsmessig og praktisk gjennomførbart.
Rapporten skal brukes aktivt under befaringen og må leses i sin helhet. Den er ikke en fasit, men et verktøy som støtter kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3 7. Spesiell oppmerksomhet bør vies feltene med merknader, da disse beskriver feil og avvik som ble registrert på befaringsdagen, samt tilhørende risiko og konsekvenser. Merknadene bør vurderes som en del av en helhetlig risiko- og konsekvensvurdering, da det kan forekomme flere konsekvenser enn det som direkte fremkommer i teksten.
For bygningsdeler med TG 3 skal det anslås en ca. sjablongmessig kostnad for utbedring. Dette kravet gjelder ikke TG 2, selv om også TG 2 ofte vil medføre kostnader, avhengig av innholdet i merknadsfeltet.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger og veggkonstruksjon
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 2.1. Anbefalte tiltak: Ytterkledning bør vedlikeholdes jevnlig, og sprekkdannelser bør følges opp. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 4.1. Anbefalte tiltak: Takkonstruksjon og lufting bør vurderes av fagkyndig. Behov for snøfangere bør vurderes. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
6.1	Terrasser, balkonger, trapper o.l.
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 6.1. Anbefalte tiltak: Terrassebord og rekkverk bør vedlikeholdes for å bevare videre levetid. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
7.1	Piper og ildsteder
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 7.1. Anbefalte tiltak: Feietrinn bør etableres. Pipehøyde bør vurderes og følges opp i samråd med feievesenet. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.
8.1	Etasjeskillere
	Tilstandsgrad 2 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 8.1. Anbefalte tiltak: Gulvlem bør ventileres bedre, og fuktforholdene bør følges opp. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	Tilstandsgrad 3 settes blant annet på grunnlag av alder, årsak/risiko/konsekvens og merknader i pkt 3.1. Anbefalte tiltak: Vinduer bør vedlikeholdes snarlig, og utskifting bør påberegnes. Vedlikehold og påkostninger må generelt påberegnes. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for kostnadsoverslag
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

Egenerklæring

Siljudalsvegen 308, 3691 GRANSHERAD

01 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Siljudalsvegen 308	Siljudalsvegen 308	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2024

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Larsen, Steffen Aas

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Ny vanndunk og kommode på bad. Ny elektrisk vifte til utlufting biotoalett.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Fjernet shingel, lagt ny plank over ingangsparti og lagt ny takpapp på hele taket. Samt ny takpapp på utebod.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det ble gjort en sjekk av el-anlegg ved overtagelse og anlegget var ikke godkjent. Nytt el-anlegg installert av Komplett Elektro og Hjartal Elektro.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt solcelle anlegg

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Komplett Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2024

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt 12v og 220v anlegg med 2 stk lithium batterier og inverter.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hjartal Elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Nei, men det er lagt nytt avløpsrør til bio-toalett samt alle avløpsrør er nylig isolert.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Gravd opp gammelt avløpsrør til bio-toalett. lagt nytt isolert rør. Også isolert andre avløpsrør. Nytt avløpsrør-overgang under kjøkkenvask.

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det har blitt utført en grensejustering da uteboden var på utsiden av tomt.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 18131251

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Steffen Aas Larsen	**2026-09-01**

Identification

Steffen Aas Larsen

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

Skjøte[1)]

Rekvirentens navn: Adv. Øivind Rogne Olsen
Adresse: Sam. Eydesgt. 69
Postnr.: 3660 Poststed: Rjukan
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.: 958029349 Ref.nr.:

Plass for tinglysingsstempel
Doknr: 823076 Tinglyst: 10.10.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0807	Notodden	97	23			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☒ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☒ **1** Bebygd ☐ **2** Ubebygd

Bruk av grunn: ☐ **B** Bolig eiendom ☒ **F** Fritids-eiendom ☐ **V** Forretning/kontor ☐ **I** Industri ☐ **L** Landbruk ☐ **K** Off. vei ☐ **A** Annet

Type bolig: ☐ **FB** Frittligg. enebolig ☐ **TB** Tomanns-bolig ☐ **RK** Rekkehus kjede ☐ **BL** Blokk-leilighet ☐ **AN** Annet

2. Kjøpesum

kr 52.434,-

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype: ☒ **1** Fritt salg ☐ **2** Gave (helt eller delvis) ☐ **3** Ekspro-priasjon ☐ **4** Tvangs-auksjon ☐ **5** Uskifte ☐ **6** Skifte-oppgjør ☐ **7** Opphør av samboerskap ☐ **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
231229[redacted]	Løndal, Gregar	1/3
010667[redacted]	Dahlskås, Tor Olav Siljudalen	1/3
300139[redacted]	Siljudalen, Karin Gether	1/3

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
300478[redacted]	Kvitne, Marit	☒ Ja ☐ Nei	1/2
030569[redacted]	Gjerde, Roger	☒ Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eiendommen har vederlagsfri veg- og parkeringsrett på gnr.97 bnr.3 i Notodden. Eiendommen har vederlagsfri rett til å ta vann i bekk og borre etter vann på gnr.97 bnr.3 i Notodden. Eiendommen har vederlagsfri rett til å føre ledninger og kabler for vann, kloakk,strøm, telefon o.l over gnr.97 bnr. 3 i Notodden fram til denne. Eiendommen har rett til å hogge trær på gnr.97 bnr.3 i Notodden for å få mer sol på tomta.

Dato	Utstederens underskrift
7-10.08	Tor O Dahlskås Karin G. Siljudalen Gregar Løndal

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)
Kjøpekontrakt av .04.2007.
Borring etter vann må bekostes av kjøper.
Fremføring av ledninger og kabler må bekostes av kjøper.
Trær som kjøper hogger for å få mer sol på tomta, må betales etter vanlig pris for tømmeret.

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato	Sted
24/4-07	Rjukan

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Marit Kvitne Roger Gjerde	Kvitne, Marit Gjerde, Roger

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
1) Tor O Dahlskås 2) Karin G. Siljudalen 3) Gregar Løndal	Løndal, Gregar Dahlskås, Tor Olav Siljudalen Siljudalen, Karin Gether

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
1) O Dahlskås 2) Elisabeth Engebretsen 3) Astrid Løndal Randbye	1) O. DAHLSKÅS 2) ELISABETH ENGEBRETSEN 3) ASTRID LØNDAL RANDBYE
Adresse	
1) Grønvollfoss 3680 Notodden	2) Mathiasbakken 3b, 3132 Husøysund
2. Vitnes underskrift	**Gjenta med blokkbokstaver**
1) Anni Siljudalen Siv Løndal	1) ANNI SILJUDALEN Siv Løndal 2) JØRG. SILJUDALEN
Adresse	
1) Grønvollfoss, Granlund 369 3680 Notodden	2) Mathiasbakken 3b. 3132 Husøysund

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av tingretten/Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes den lokale tingrett eller Statens Kartverk. Ansvaret for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift

Tillegg til skjøtets pkt. 6.

Vi erklærer med dette at festekontrakten tinglyst på gnr. 97 bnr. 3 fnr. 1 i Notodden den 20.02.1975 med dagboknr. 537skal slettes. Slettingen vil ikke berøre tredjemanns rettigheter.

Rjukan, den 06.10.2008

Marit Kvitne
Fester

Roger Gjerde
Fester

Siljudalsvegen 308

Høyde over havet

440 m



Offentlig transport

Notodden stasjon ved skysstasj...	28 min	
Linje R55	26.8 km	
Siljudalen	5 min	
Linje 185	3.1 km	
Gransherad Gryta	6 min	
Linje 185, 312	5 km	

Avstand til byer

Notodden	29 min
Kongsberg	46 min
Skien	1 t 19 min
Drammen	1 t 26 min
Oslo	1 t 53 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge Saulandstunet	15 min
Circle K Heddal	15 min

Vintersport

Langrenn

Alpin
- Liatoppen
- Kjøretid: 34 min
- Skitrekk i anlegget: 1



Aktiviteter

Heddal Stavkirke	21 min
Nye Magic Bowling	26 min
Notodden kino	29 min

Sport

Gransherad barne og ungdomskul...	7 min
Ballspill	5.5 km
Lerkelunden friidrettsanlegg	8 min
Fotball, friidrett, sandvolleyball	5.7 km
Nordic Gym	32 min

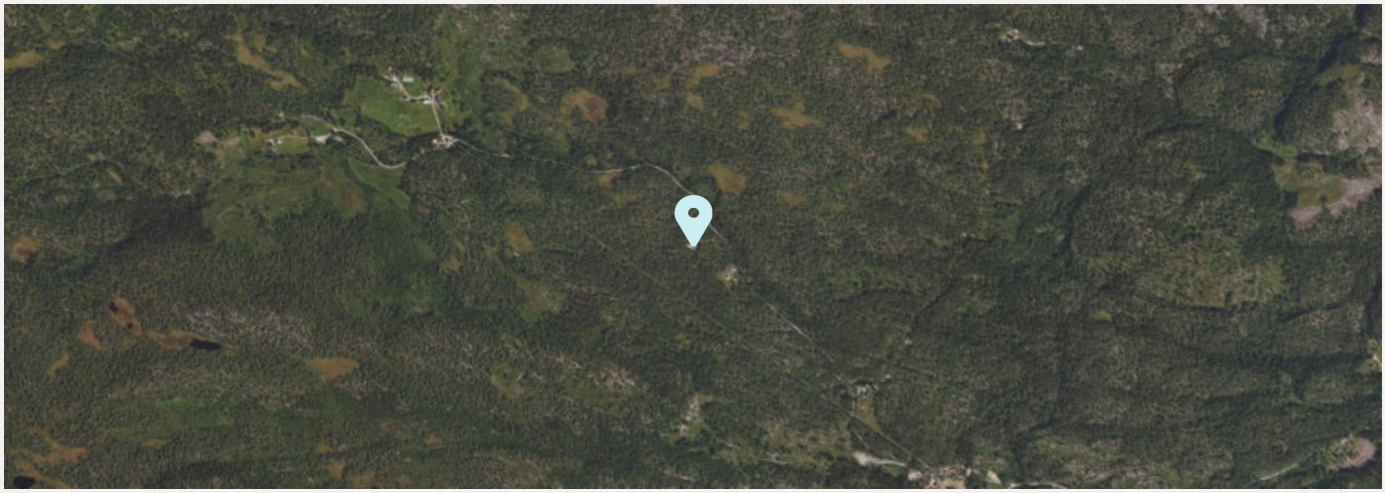
Dagligvare

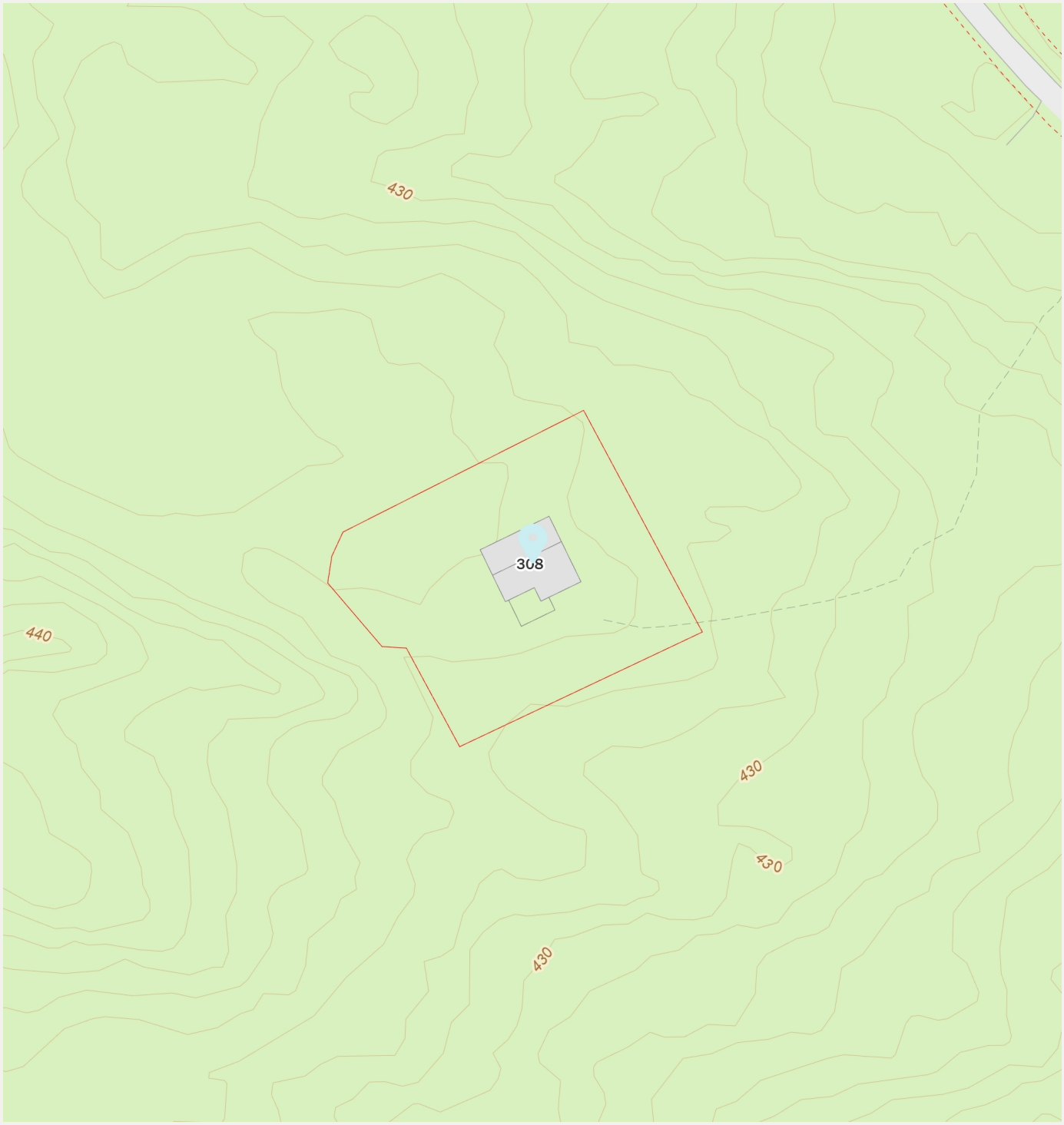
Matkroken Gransherad	7 min
Post i butikk, PostNord	5.9 km
Spar Saulandtunet	15 min
Post i butikk, PostNord	15.2 km

Varer/Tjenester

Tuven Senteret	26 min
Vitusapotek Tuven	26 min

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





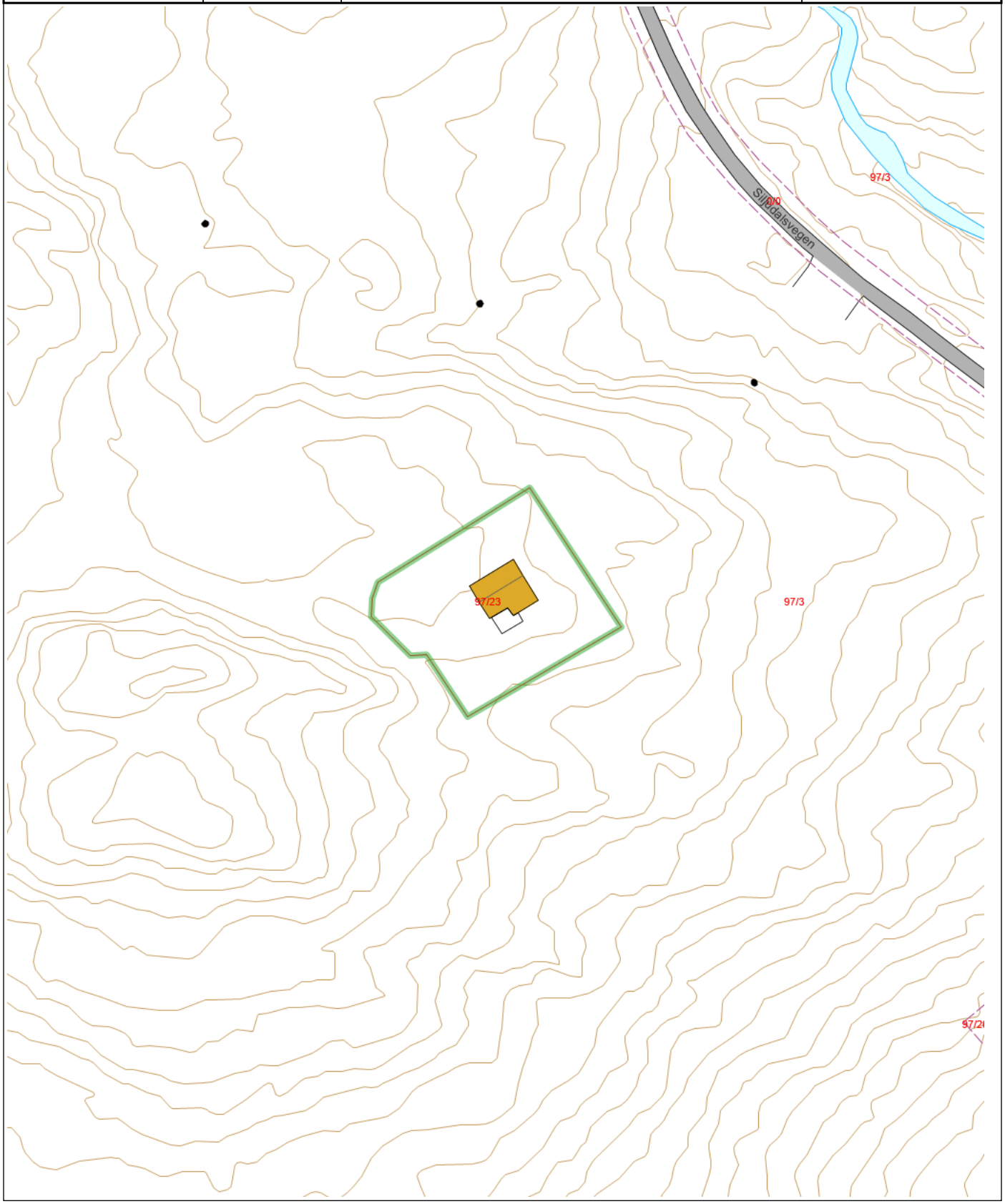
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Notodden kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 97	Bnr: 23	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Siljudalsvegen 308 3691 GRANSHERAD			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Eiendomsgrense - God nøyaktighet
- Eiendomsgrense - Usikker
- Eiendomsteig
- Mast
- Mønelinje
- Takkant
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Fritidsbolig
- Veg
- Elvekant
- Elv
- Høydekurve Notodden
- Kommunalveg gatenavn.