NORDVIK

Siljanvegen 359

2 soverom | 57 kvm | Fritidseiendom



Velkommen til

Siljanvegen 359

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
22	Om boligen
30	Nabolagsprofil
31	Vedlegg
68	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
71	Forbrukerinformasjon om budgivning
72	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.06.2026

Nøkkelinformasjon



Sjarmerende hytte med enkel standard. Landlig beliggenhet i usjenerte omgivelser med naturen som nærmeste nabo!

Prisantydning	**490 000,-**
Omkostninger	**13 340,-**
Totalpris	**503 340,-**
BRA-i	**57 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Fritidseiendom**
Byggeår	**1923**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Sljanvegen 359!

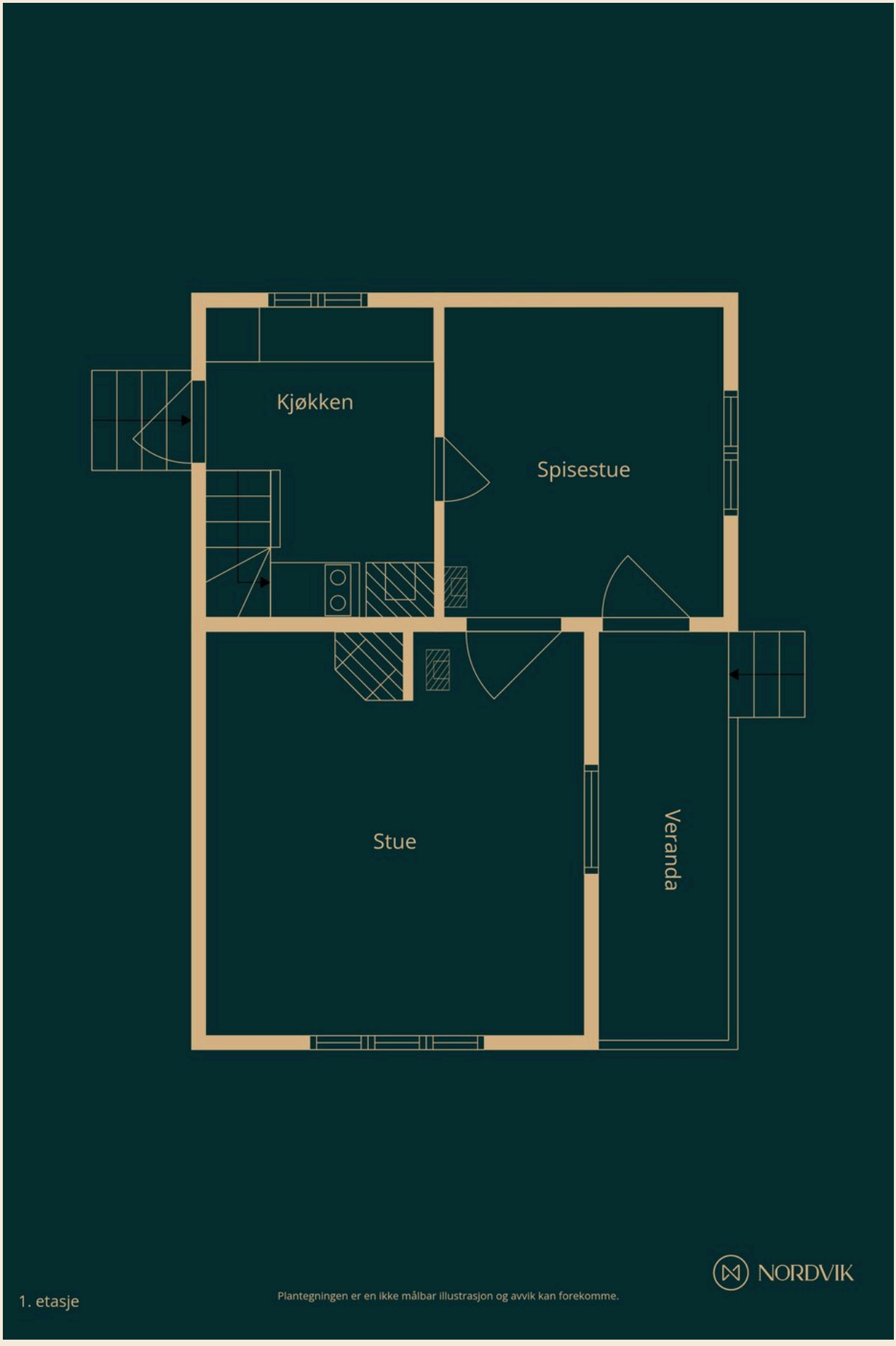
Dette er en eldre og sjarmerende hytte med enkel standard. Det er ikke innlagt strøm, vann eller avløp. Her kan man leve ut den primitive hyttedrømmen i totalt usjenerte omgivelser!

Flotte tur- og rekrasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. Ca. 10 minutters kjøretur til Siljan sentrum og Skien sentrum.

Bilvei/parkeringsplass ca. 10 minutters gange fra hytta.

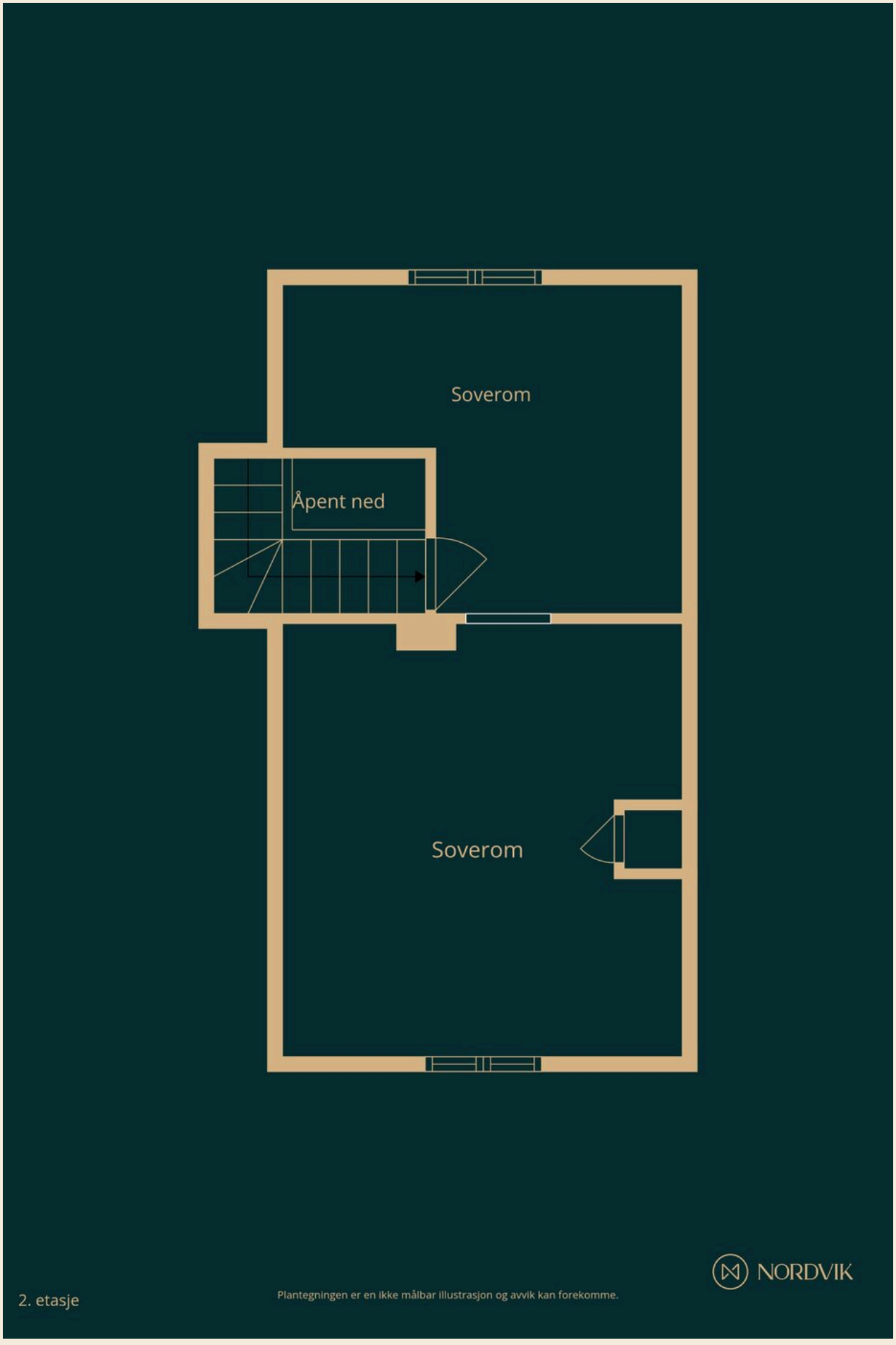
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 37 kvm
Total BRA: 37 kvm



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 20 kvm
Total BRA: 20 kvm

















































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0143/26

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eiet)

Adresse og betegnelse
Siljanvegen 359, 3719 SKIEN
Gnr 137, bnr 26 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selger
Aud Jacobsen

Kjøpesum og omkostninger
490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
12 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
13 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
33 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
503 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
523 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1923

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 57 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 63 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

Hytte
1. etasje:
BRA-i: 37 kvm.
Total BRA: 37 kvm.
TBA: 7 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 20 kvm.
Total BRA: 20 kvm.

Vedbod og utedo
1. etasje:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen. Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde (under 1,90 meter). TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet fritidsboligens fasader.

I følge opplysninger fra kommunen, foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10). Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiv.

Solforhold
Det er sol fra 08.00 - 17.00 ved hytta. På vestre del av tomta er det sol til solnedgang.

Innhold
Hytte:
1. etasje: Spisestue, stue og kjøkken
Loft: 2 soverom med 6 sengeplasser

Utvendig bod med vedbod og utedo.

Standard
Dette er en eldre og sjarmerende hytte med enkel standard. Det er ikke innlagt strøm, vann eller avløp. Her kan man leve ut den primitive hyttedrømmen i totalt

usjenerte omgivelser!

Det er 2 innganger til denne hytta, fra overbygd veranda og på baksiden av hytta. Fra inngang ved overbygd veranda kommer man inn til spisestuen, med god plass til spisebord. Videre er det inngang til koselig kjøkken med plassbygd innredning og store benkeflater. Eldre vedovn med kokeplater.

Stuen er lun og trivelig, og er hyttas samlingspunkt. Her er det god plass til sofagruppe, lenestoler og øvrig møblering. Koselig, pen peis sørger for både god oppvarming og hyggelig stemning i dette rommet. Det er store vindusflater som slipper inn godt med lys.

Hytta andre etasje, er innredet med 2 soverom/loftstuer. Her er det i dag innredet med totalt 6 sengeplasser.

Utvendig bod med vedbod og utedo.

Hytta selges med innbo og løsøre slik den står i dag, og vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort før overtagelse.

Parkering
Det går ikke vei helt inn til hytten, og er derfor ikke parkering. Parkering skjer ved veien, rundt 5min unna hytten.

Modernisering og påkostninger
Det er skiftet vindu og utvendig panel på sydveggen og byttet kjøkkendør.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Det er skiftet fra takstein til takplater rundt år 2000. Jeg vet ikke navnet på firmaet som gjorde det.
- I 2013 når jeg hadde overtatt hytta så skiftet jeg til ny kjøkkendør , nytt vindu på kjøkkenet og nytt vindu i spisestua. Jeg byttet også til ny utvendig kledning på sydveggen. Han som utførte arbeidet heter Per Jakob Kvisla i Siljan.
- Det er ikke innlagt vann eller strøm i hytta
- Hytta er ikke endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår
- Hytta har ikke vannforsyning. Det blir samlet regnvann i en tønne.
- Det har vært litt lekkasje ved pipa i 2 etasje.
- Det er en liten krypkjeller under hytta.
- Noe skjevheter i gulv.
- Det er noe mus i nederste kjøkkenskap og noe i taket på loftet. Noe maur dukker opp av og til ute på muren, behandles når de kommer.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig
Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Fritidsboligen er en eldre bygning fra begynnelsen av 1900-tallet og har enkel standard. Det er ikke innlagt vann eller strøm, og de sanitære forholdene ivaretas gjennom en tilstøtende vedbod/utedo. Bygningen har enkelte mangler som krever vedlikehold og utbedringer, men den fungerer etter dagens bruk og gir gode muligheter for egeninnsats.

Eiendommen har potensial for oppgraderinger, og det kan være aktuelt å borre etter vann dersom dette er ønskelig. Strøm antas å være tilgjengelig i rimelig nærhet, men både vann- og strømtilkobling bør undersøkes nærmere før tiltak vurderes. Det anbefales også å gjøre ytterligere undersøkelser av stubbeloftet, som ikke er tilgjengelig bak ringmuren. En inspeksjon med kamera kan være et egnet alternativ.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført etter tradisjoner og byggeskikk som gjaldt på oppføringstidspunktet, og tilfredsstiller ikke dagens krav til inneklima, isolasjon og lydforhold. Det er ikke opplyst om problemer med skadedyr, maur eller lignende, utover det som eventuelt er nevnt i rapporten. For mer detaljerte vurderinger og bemerkninger vises det til beskrivelsene under «Konstruksjoner».

Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven med bestemmelser i NS 3600:2018 og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til person sikkerhet.

Utvendig:
Utvendig taktekking er stålplater av typen ISOLA takplater. Tettesjikt av asfaltpapp. Nedløp og renner er av pulverlakkert stål i hvit farge. Fritidsboligens yttervegger har reisverk. Ytterveggen er kledd med stående tømmermannspanel og noe liggende dobbelfalset kledning. Takkonstruksjonen er en fagverkskonstruksjon, opplagret på yttervegg, selvbærende og koblet sammen i møne. Undertak av rupanel. Loftet er luftet med ventiler på hver side av møne på gavlvegg. Malte trevinduer, sidehengslet, med 2-lags glass på kjøkken og i spisestue.

Resterende vindu er fra byggeår med 1. lags glass. Inngangsdør kjøkken er en malt tredør med innfelt 2-lags glass. Dør fra terrasse på vest side er fra byggeår. Støpt, overbygget balkong/terrasse mot vest fra byggeår. Oppført med tett rekkverk.

Innvendig:
Gulv er av heltre gulv, enkelte gulv er overflatebehandlet. Alle vegger er med panel, overflatebehandlet/uten overflatebehandling. Himling er av panel. Etasjeskiller er fra byggeåret, og det er gjennomgående synlige skjevheter og høydeforskjeller. Mursteinspipe fra byggeår. Fritidsboligen har flere ildsteder som åpen peis på stue, etasjeovn på spisestue, komfyr ovn på kjøkken og en liten vedovn på loft. Krypkjeller/eldre matkjeller med gulv av jord/sand, vegger av naturstein og synlig bjelkelag med stubbeloft. Innvendig malt trapp fra byggeåret. Trappen til loftet er montert på kjøkkenet. Overflatebehandlet heltre

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Dører - spisestue
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Krypkjeller
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Vinduer - sidehengslet
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Innbo og løsøre
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming
Det er en vedovn i hver stue i 1. etasje og en vedovn i 2. etasje. Det er også en vedkomfyr på kjøkkenet. Hytta har ikke innlagt strøm.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 2 222,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Fritidsrenovasjon og feieravgift.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 1564,- pr år.
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Kr 129 731,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 78108482

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er ikke tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 010 kvm (Eiertomt)
Denne flotte fritidseiendommen har en rolig og landlig beliggenhet i naturskjønne omgivelser. Tomten er på i overkant av 3 mål, og består hovedsakelig av lett skrånet terreng med hageområde, og ellers naturlig vegetasjon.

Adkomst
Fra Skien sentrum kjører man RV32 mot Sllјan. Ta etter hvert til venstre, inn Siljanvegen og følg vegen oppover i ca. 700 meter. Da kommer man til parkeringsplass for bilen. Herfra er det ca. 10 minutters gange opp til hytta. Hytta er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne eiendommen har en meget usjenert beliggenhet i naturskjønne omgivelser. Det er ca 10 minutter kjøretur til Skien sentrum og Siljan sentrum. Det er flotte turstier i umiddelbar nærhet, og skiløyper/lysløyper kun 5 min. unna. Det er ca. 5 min kjøring til badeplass i Heivannet og skytebane ved vakre Meitjenn, og til den populære restauranten ved Solvika Camping der det også er fine badeplasser. Det er ca. 5min kjøring til Kikuthytta kafé hvor man kan nyte en middag i landlige omgivelser.

Bilvei frem til parkeringsplass, ca. 1o minutters gange fra hytta.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Privat adkomst over gnr/bnr 137/10. Det er ikke tinglys vegrett eller rett til parkering. Eiendommen har ikke innlagt vann eller avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, hensyn landskap og LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - nåværende, og er en del av kommuneplanens arealdel, datert 14.11.2024.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

Bestemmelse iflg. skjøte
Tinglyst 24.11.1923 - Dokumentnr: 990100
Eier har rett til å ta tørr kvist og avfall, samt. rett til vann.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 137/5 i Skien kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet er følgende heftelser tinglyst:
Bestemmelse iflg skjøte
Tinglyst 24.11.1923 - dokumentnr. 990100
Bestemmelse om tørr kvist og avfall
Bestemmelse om vannrett

Jordskifte
Tinglyst 23.09.1943 - dokumentnr. 401442
Grensegangssak 19/1941

Erklæring/avtale
Tinglyst 28.11.1950 - dokumentnr. 402506

Best om adkomstrett
Tinglyst 22.06.1962 - dokumentnr. 401316
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4003 GNR: 137 BNR: 104
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om vannrett

Erklæring/avtale
Tinglyst 21.03.1969 - dokumentnr. 400929
Rettighetshaver Skien-Telemark turistforening
Bestemmelse om anlegg og drift av lysløype/skianlegg

Erklæring/avtale
Tinglyst 17.10.1969 - dokumentnr. 403437
RETTIGHETSHAVER: SKIENSFJORDENS KOM KRAFTSELSKAP

BESTEMMELSE OM
STOLPER/TRANSFORMATORKIOSK/LEDNINGER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Tinglyst 22.03.2006 - dokumentnr. 5062
Rettighetshaver: LEDE AS. Bestemmelser om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspennings luftledninger

På hovedbølet er følgende rettgiheter tinglyst:
Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i gnr/bnr 137/84
Tinglyst 09.10.2007 - dokumentnr 807182

Bestemmelse om veg
Tinglyst 23.08.2016 - dokuemtnr. 756070
Rettighet hefter i gnr/bnr 137/116

Selv om heftelsene ikke er tinglyst på eiendommen som selges, vurderes de å ha betydning for denne eiendommen. Heftelsene kan ikke slettes uten rettighetshavers samtykke. Ta kontakt med megler ved spørsmål rundt dette.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Hytta selges med innbo og løsøre slik den står i dag, og vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort før overtagelse.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Hytta selges med innbo og løsøre slik den står i dag, og vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort før overtagelse.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke hytte inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og hytteforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Hytteforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet.

Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Gebyr utlegg faktura foto kr. 650,-
Grunnpakke Fritid kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 490,-

Samlet skal selger betale kr. 110 340,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 1. oktober 2026

Ansvarlig megler
Jonas Pettersen, Eiendomsmegler
Tlf. 46458071

Megler 2
Morten Saubrekka, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90203147

Meglerforetaket
Nordvik Skien og Porsgrunn
Leirvollen 19A
3736 SKIEN
Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925590711

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Telemark Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Siljanvegen 359

Avstand til byer

Skien	10 min
Porsgrunn	19 min
Sandefjord	49 min
Oslo	1 t 43 min

Aktiviteter

Sneltvedt aktivitetspark - ballbane	4 min
Gjerpen idrettsanlegg	4 min
Gjerpenhallen flerbrukshall	4 min
Bergsland fotballbane	6 min
Fotballbane - banejordet	6 min
Bratsberg idrettsplass	6 min
Brekkeby videregående	7 min
Siljan hallen	6 min

Sport

Sneltvedt aktivitetspark - bal...	4 min
Gjerpen idrettsanlegg	4 min
Family Sports Club Sprek Friti...	9 min
SKY Fitness Skien	10 min

Dagligvare

Kiwi Risingveien	5 min
Kiwi Frogner Skien	6 min

Vintersport

Alpin

- Kjøretid til nærmeste anlegg: 16 min
- Skitrekk i anlegget: 1



Offentlig transport

Sandefjord lufthavn Torp	50 min
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	5 min 4.6 km
Kittilsrød Linje P7	8 min 0.7 km
Toras hytte Linje P7	1 min 0.8 km

Varer/Tjenester

Lietorvet	8 min
Vitusapotek Lietorvet	8 min
Skien Vinmonopol	8 min





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

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Siljanvegen 359 , 3719 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 137, bnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 28.05.2026 **Rapportdato:** 08.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1193 **Eiendomsverdi ref nr:** AM7148

Autorisert foretak: Honesta Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Jonas Pettersen

HONESTA TAKST AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Honesta Takst AS

Honesta Takst AS er et firma som tar oppdrag innen tilstandsrapport, verditakst, byggesøknad, skadetakst, uavhengig kontroll og mye mer.
Firmaet ble startet opp i juni 2024, og har som motto å etterleve det greske ordet "honesta" som betyr ærlig, pålitelig og troverdig.
Firmaet har per dags dato kun en ansatt, men utfører arbeid i gitte tilfeller sammen med kolleger/andre takst ingeniører.

Med over 30 års erfaring innen tømrerfaget med svennebrev, mesterbrev og teknisk fagskole utdannelse innen bygg og anlegg, har Honesta Takst AS god forståelse og kompetanse innen bygg.
Har i tillegg kurs/utdanning innen taksering, tilstandsanalyse av bolig og verdivurdering av bolig gjennom Norsk Takst og NEAK.

Med denne kompetansen kan jeg som takstingeniør utføre flere arbeidsoppgaver rettet mot bygg og byggekvalitet.
Jeg holder meg faglig oppdatert gjennom kurs og sertifiseringer hos Norsk Takst og NEAK

Se også min/vår hjemmeside for mer informasjon. https://www.honestatakst.no



Rapportansvarlig

Ronny Nelson
Uavhengig Takstingeniør
post@honestatakst.no
913 21 207

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen er en eldre bygning fra begynnelsen av 1900□tallet og har enkel standard. Det er ikke innlagt vann eller strøm, og de sanitære forholdene ivaretas gjennom en tilstøtende vedbod/utedo. Bygningen har enkelte mangler som krever vedlikehold og utbedringer, men den fungerer etter dagens bruk og gir gode muligheter for egeninnsats.

Eiendommen har potensial for oppgraderinger, og det kan være aktuelt å borre etter vann dersom dette er ønskelig. Strøm antas å være tilgjengelig i rimelig nærhet, men både vann- og strømtilkobling bør undersøkes nærmere før tiltak vurderes. Det anbefales også å gjøre ytterligere undersøkelser av stubbeloftet, som ikke er tilgjengelig bak ringmuren. En inspeksjon med kamera kan være et egnet alternativ.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført etter tradisjoner og byggeskikk som gjaldt på oppføringstidspunktet, og tilfredsstiller ikke dagens krav til inneklima, isolasjon og lydforhold. Det er ikke opplyst om problemer med skadedyr, maur eller lignende, utover det som eventuelt er nevnt i rapporten. For mer detaljerte vurderinger og bemerkninger vises det til beskrivelsene under «Konstruksjoner».

Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven med bestemmelser i NS 3600:2018 og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til person sikkerhet.

Fritidsbolig - Byggeår: 1923

UTVENDIG Gå til side

Utvendig taktekking er stålplater av typen ISOLA takplater. Tettesjikt av asfaltpapp. Nedløp og renner er av pulverlakkert stål i hvit farge.
Fritidsboligens yttervegger har reisverk. Ytterveggen er kledd med stående tømmermannspanel og noe liggende dobbelfalset kledning.
Takkonstruksjonen er en fagverkskonstruksjon, opplagret på yttervegg, selvbærende og koblet sammen i møne. Undertak av rupanel. Loftet er luftet med ventiler på hver side av møne på gavlvegg.
Malte trevinduer, sidehengslet, med 2-lags glass på kjøkken og i spisestue. Resterende vindu er fra byggeår med 1. lags glass.
Inngangsdør kjøkken er en malt tredør med innfelt 2-lags glass. Dør fra terrasse på vest side er fra byggeår.
Støpt, overbygget balkong/terrasse mot vest fra byggeår. Oppført med tett rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er av heltre gulv, enkelte gulv er overflatebehandlet. Alle vegger er med panel, overflatebehandlet/uten overflatebehandling. Himling er av panel.
Etasjeskiller er fra byggeåret, og det er gjennomgående synlige skjevheter og høydeforskjeller.
Mursteinspipe fra byggeår. Fritidsboligen har flere ildsteder som åpen peis på stue, etasjeovn på spisestue, komfyr ovn på kjøkken og en liten vedovn på loft.
Krypkjeller/eldre matkjeller med gulv av jord/sand, vegger av naturstein og synlig bjelkelag med stubbeloft.
Innvendig malt trapp fra byggeåret. Trappen til loftet er montert på kjøkkenet.
Overflatebehandlet heltre dører, med ukjent alder. Dørene er mest sannsynlig fra byggeår.

KJØKKEN Gå til side

Enkel kjøkkeninnredning produsert på stedet, med profilerte benkeskapdører. Høyt benkeskap med glassdører. Koke- og steke prosesser foregår på gass eller ved bruk av åpen varme. Kjøkkenet har en meget enkel standard som fungerer fint til fritidsbolig.
Kjøkkenet mangler vanlige funksjoner, og vann og avløå.
Det er ingen form for avtrekk, ikke installert strøm til fritidsboligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Fritidsboligen har hun naturlige ventilering ved dører og vinduer, som ikke er lukket.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser
Grunnmur av naturstein, fundamentert ned på grunn av fjell.
Terrenget rundt fritidsboligen består av naturlig vegetasjon med fall fra fritidsboligen i sør retning.

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

Formålet med vurderingen er å identifisere forholdene. informere/opplyse og sikre forsvarlig bruk av bygningen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

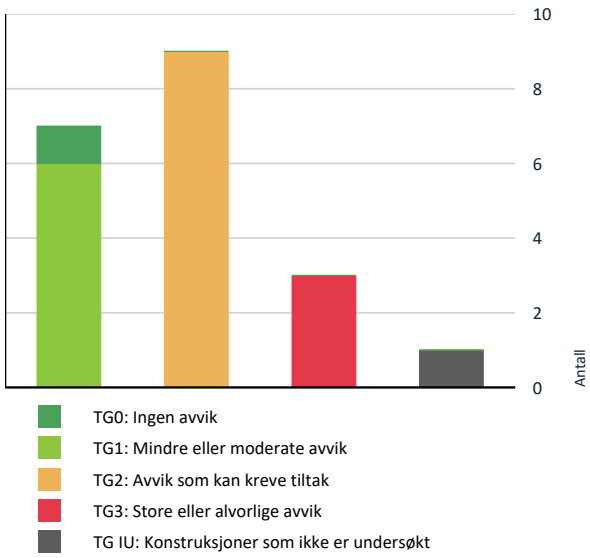
I følge opplysninger fra kommunen, foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).

Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiv.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

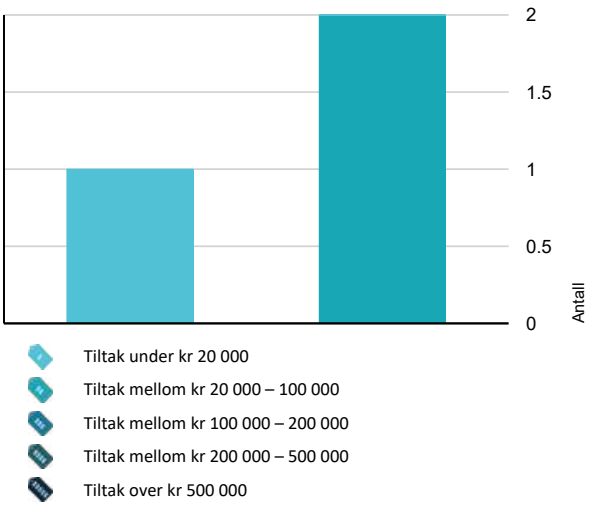
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for denne tilstandsanalysen er å følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse blir gitt.

Egenerklæringsskjemaet var ikke fremlagt for den bygningssakkyndige før befaring.

Reguleringsmessig forhold er ikke belyst i rapporten. Takstingeniør har ikke fysisk målt opp tomtearealet, men er hentet fra kommunens kartbase, kartverket, etc.

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: lettskyet pent vær, 22 grader

Elektronisk måleutstyr som er benyttes under befaringen:
- Arealene er målt med lasermåler fra EXTREME S-60G.
- Ved horisontale og vertikale mål på baderommet/ etasjeskiller, er det benyttet strek laser til formålet av typen EXTREME 360 PRO X4.
- Fuktsøk er utført med instrument Protimeter
Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra dato for førstegangs utgivelse av endelig boligsalgsrapport. Boligsalgsrapporten kan fornyes etter avtale og ny befaring av undertegnede Takstingeniør.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - sidehengslet Gå til side

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

Karmene i vinduer er slitte, det er sprekker i trevirket og kitt er løsnet eller falt av på enkelte vindu. Det er tydelige merker etter fukt i innvendig karm/foring og rammer. spesielt utsatt er vindu mot sør.
Vinduer med 1-lags glass har liten eller ingen varmetaps effekt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert symptomer på aktivitet fra skadedyr i krypkjeller.

Under befaringen ble det observert godt synlige skjevheter i etasjeskille. Det er ikke foretatt målinger av høydeforskjeller/skjevheter i gulvet og himlinger, men avvikene er godt synlige ved visuell inspeksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Grunnmuren har store stedvise sprekkdannelser. Innsiden av grunnmuren i krypkjeller har misfarging og bør ventileres bedre.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert mosevekst, spesielt på takflaten som vender mot øst.

Stålplatene er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Dette gir grunnlag for angitt tilstandsgrad.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist andre avvik:
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

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

Det er værslitt og oppsprukket trevirke/trepanel. Det er tegn til slitasje og oppsprekking i sålbenk, og utskifting bør vurderes. Vindskier bør også vurderes for utskifting på grunn av mulig begynnende råteskader.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist andre avvik:
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert symptomer på aktivitet fra skadedyr.

På grunn av begrenset tilkomst til pipen på loftet, er opplysningene basert på informasjon fra eier i egenerklæringen: "Det har vært lekkasje ved pipe i 2. etasje." Det ble ikke registrert fukt eller lekkasje ved pipe på befaringsdagen. Det anbefales jevnlig kontroll av gjennomføringer i tak, da dette normalt er et svakt punkt. Endringer i tilstand krever tiltak.

Utvendig > Dører - spisestue Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det kan forekomme knirk i gulvet ved ferdsel.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis påvist forhøyede fuktnivåer som kan indikere fuktskader i konstruksjonen. Det ble målt mellom 19,0 og 19,6 % relativ fuktighet i bjelkelag, stubbeloft og sviller. Verdien bør ligge under 15 % for å hindre utvikling av skader eller biologiske nedbrytere i krypkjelleren.

Det er begrenset ventilasjon/luftgjennomstrømning i krypkjelleren.

Det mangler fuktsperre på bakken.

Gulvet i krypkjelleren bør ryddes, og organisk materiale bør fjernes.

Lufteluke må tettes med ventil lokk/gitter, slik at skadedyr ikke kommer direkte inn i krypkjeller.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1923

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Standard
Bygget er oppført med enkel standard. Enkelte grunnleggende funksjoner som strøm, vann, toalett og isolasjon kan være begrenset eller ikke etablert. For mer informasjon, se avsnittet "Konstruksjoner".

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Utvendig taktekking er stålplater av typen ISOLA takplater. Taktekkingen er besiktiget fra tak og bakkenivå. Tettesjikt av asfaltpapp, sløyfer og lekter til innfesting. Eier opplyser at taket ble oppgradert ca. 2000 ved bruk av profesjonell hjelp, men kan ikke huske hvem som utførte arbeidet.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

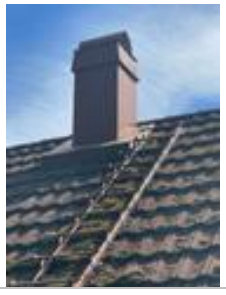
Det er registrert mosevekst, spesielt på takflaten som vender mot øst.

Stålplatene er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Dette gir grunnlag for angitt tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mose bør fjernes for å hindre opphopning av fukt og redusert levetid på taktekkingen.

På grunn av takets alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, bør tilstanden overvåkes jevnlig. Det må påregnes at taket kan få svekkelser som kan føre til lekkasjer.



Tilstandsrapport

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og renner er av pulverlakkert stål i hvit farge fra ca. 2000. Det er montert stige på taket for tilkomst ved feiing.
Normal levetid for takrenner og nedløp av pulverlakkert stål er 25–35 år.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Fritidsboligens yttervegger har reisverk som består av et skjelett av stående stendere, ofte benyttet i dimensjon 4"x 4" med senteravstand ca. 0,8 til 1,0 meter, forseglet med stående plank med not og fjær. Ytterveggen er kledd med stående tømmermannspanel og noe liggende dobbelfalset kledning. Det stående tømmermannspanelet har ukjent alder, mens den liggende kledningen på sør- og vestvegger er fra ca. 2013.

Utvendig kledning er besiktiget fra bakkenivå. Det er foretatt stikkprøver på tilfeldige steder for å avdekke eventuelle avvik.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

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

Det er værslitt og oppsprukket trevirke/trepanel. Det er tegn til slitasje og oppsprekking i sålbenk, og utskifting bør vurderes. Vindskier bør også vurderes for utskifting på grunn av mulig begynnende råteskader.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre opphopning av fukt, som kan føre til råte og soppdannelse i konstruksjonen.

Værslitt og oppsprukket trevirke/trepanel bør utbedres eller skiftes ut, for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader.

Sålbenk og vindskier bør vurderes for utskifting for å unngå utvikling av råteskader, som kan medføre kostbare reparasjoner og svekket konstruksjon.

Tilstandsrapport



Vindskier har nedsatt fiberkvalitet



Sålbenk er værslitt



Panelet er værslitt og trenger generelt vedlikehold.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Fagverkskonstruksjon, opplagret på yttervegg, selvbærende og koblet sammen i møne. Undertak av rupanel. Luke i himling på loft, ingen adkomst til kaldloftet, det er ingen eller lite isolasjon. Kun besiktiget fra luke. Loftet er luftet med ventiler på hver side opp til møne på gavlvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert symptomer på aktivitet fra skadedyr.

På grunn av begrenset tilkomst til pipen på loftet, er opplysningene basert på informasjon fra eier i egenerklæringen: "Det har vært lekkasje ved pipe i 2. etasje." Det ble ikke registrert fukt eller lekkasje ved pipe på befaringsdagen. Det anbefales jevnlig kontroll av gjennomføringer i tak, da dette normalt er et svakt punkt. Endringer i tilstand krever tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufting/ventilering av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risiko for fuktskader og soppdannelse.

Tiltak bør iverksettes for å hindre og begrense tilkomst av skadedyr, da dette kan føre til skade på konstruksjonen.

Det anbefales jevnlig kontroll av gjennomføringer i tak, spesielt rundt pipe, for å oppdage eventuelle lekkasjer tidlig og unngå følgeskader.

Tilstandsrapport







TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer, sidehengslet, med 2-lags glass på kjøkken og i spisestue. Vinduer satt inn av eier ved overtakelse i 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 3 Vinduer - sidehengslet

Beskrivelse

Sidehengslede vinduer med 1-lags glass fra byggeåret. Vinduene har gjennomgående sprosser og glasset er kittet fast til trerammen.

Vurdering av avvik:

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

Karmene i vinduer er slitte, det er sprekker i trevirket og kitt er løsnet eller falt av på enkelte vindu. Det er tydelige merker etter fukt i innvendig karm/foring og rammer. spesielt utsatt er vindu mot sør.
Vinduer med 1-lags glass har liten eller ingen varmetaps effekt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at eventuelt må vinduer skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør kjøkken er en malt tredør med innfelt 2-lags glass

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring



TG 2 Dører - spisestue

Beskrivelse

Malt tredør med ukjent alder, kan være fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas lokal utbedring eller døren må skiftes ut.
Sprekker mellom dørkarm og dørblad kan føre til kald trekk og økt varmetap, samt utgjøre en potensiell inngangsvei for mus og andre skadedyr.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Støpt, overbygget balkong/terrasse mot vest fra byggeår. Oppført med tett rekkverk.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv er av heltre gulvbord, enkelte gulv er overflatebehandlet. Alle vegger er med panel, overflatebehandlet/uten overflatebehandling. Himling er av panel.

Gulv har slitte overflater, det må påberegnes oppgraderinger og vedlikehold av overflatene.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det kan forekomme knirk i gulvet ved ferdsel.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes for å opprettholde funksjon og estetikk.
Knirk i gulvet kan tyde på bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, og bør utbedres for å unngå ytterligere forringelse og redusert komfort.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) ble ikke fysisk målt eller undersøkt under befaringen. Under befaringen ble det observert godt synlige skjevheter i etasjeskille. Disse skjevhetene kan ha oppstått fra byggetiden, være relatert til ringmurens kvalitet, eller skyldes bevegelser i bygningens struktur, dette kan kreve videre utredning. For å avklare betydningen dette har på bygningens stabilitet, anbefales en utvidet undersøkelse og tilgang til krypkjeller bak ringmur.

Etasjeskiller er fra byggeåret, og det er gjennomgående synlige skjevheter og høydeforskjeller, noe som er naturlig for byggets alder, materialtilgang, beliggenhet, tilkomst og byggetid.

Det er ikke foretatt målinger utover det som var lett synlig for takstingeniør på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert symptomer på aktivitet fra skadedyr i krypkjeller.

Under befaringen ble det observert godt synlige skjevheter i etasjeskille. Det er ikke foretatt målinger av høydeforskjeller/skjevheter i gulvet og himlinger, men avvikene er godt synlige ved visuell inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til skjevhetene og omfanget av eventuelle skader, samt for å vurdere om det er behov for utbedring av etasjeskillet. Tilkomst til krypkjeller bak ringmur bør vurderes, eventuelt bruk av kamera mellom sprekkene i ringmur av naturstein.

Videre bør det iverksettes tiltak mot skadedyr i krypkjeller for å hindre ytterligere skade på konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene kan være redusert stabilitet, økt risiko for fremtidige skader og forringelse av byggets verdi.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe fra byggeår. Fritidsboligen har flere ildsteder som åpen peis på stue, etasjeovn på spisestue, komfyr ovn på kjøkken og en liten vedovn på loft.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må foretas lokal utbedring for å hindre videre forringelse av pipens konstruksjon og redusere risikoen for røyklekkasje eller brann.

Sprekken ble registrert på kjøkken og har ifølge eier vært der lenge.









TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller/eldre matkjeller med gulv av jord/sand, vegger av naturstein og synlig bjelkelag med stubbeloft.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er stedvis påvist forhøyede fuktnivåer som kan indikere fuktskader i konstruksjonen. Det ble målt mellom 19,0 og 19,6 % relativ fuktighet i bjelkelag, stubbeloft og sviller. Verdien bør ligge under 15 % for å hindre utvikling av skader eller biologiske nedbrytere i krypkjelleren.

Det er begrenset ventilasjon/luftgjennomstrømning i krypkjelleren.

Det mangler fuktsperre på bakken.

Gulvet i krypkjelleren bør ryddes, og organisk materiale bør fjernes.

Lufteluke må tettes med ventil lokk/gitter, slik at skadedyr ikke kommer direkte inn i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bedre ventilering må etableres for å redusere fuktbelastningen og forebygge fuktskader i konstruksjonen.

Fuktsperre på bakken bør etableres for å hindre oppstigning av fukt fra grunnen, noe som kan redusere risikoen for råte og mugg.

Gulvet i krypkjelleren bør ryddes, og alt organisk materiale fjernes for å forhindre utvikling av sopp og lukt.

Konstruksjonen bør overvåkes jevnlig, da forhøyede fuktnivåer kan medføre behov for ytterligere tiltak over tid.





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig malt trapp fra byggeåret. Trappen til loftet er montert på kjøkkenet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Overflatebehandlet heltre dører, med ukjent alder. Dørene er mest sannsynlig fra byggeår og er overflatebehandlet flere ganger. Dørene er tilpasset miljøet og er begrenset funksjonstestet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Enkel kjøkkeninnredning produsert på stedet, med profilerte benkeskapdører. Høyt benkeskap med glassdører. Koke- og steke prosesser foregår på gass eller ved bruk av åpen varme (ved komfyr). Kjøkkenet har en meget enkel standard som fungerer fint til fritidsbolig. Kjøkkenet mangler vanlige funksjoner, og vann og avløp, vann må hentes i kanner.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å oppnå et funksjonelt kjøkken med nødvendige bruksfunksjoner. Konsekvensen av dagens løsning er redusert brukervennlighet og komfort, samt begrenset mulighet for matlaging og hygiene.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG IU Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen form for avtrekk, ikke installert strøm til fritidsboligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Fritidsboligen har hun naturlige ventilering ved dører og vinduer, som ikke er lukket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning og unngå dårlig inneklima. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, dårlig luftkvalitet og risiko for mugg- og fuktskader.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av naturstein, fundamentert ned på grunn av fjell.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Grunnmuren har store stedvise sprekkdannelser.
Innsiden av grunnmuren i krypkjeller har misfarging og bør ventileres bedre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres, for å hindre videre utvikling av skader, redusere risiko for vanninntrenging og svekkelse av konstruksjonen, samt at saksedyr, mink, mår, røyskatt, har fri tilgang.

Bedre ventilasjon i krypkjelleren anbefales for å redusere misfarging og forebygge fuktskader, som kan føre til mugg- og råteproblemer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Store sprekkdannelser i grunnmur

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt fritidsboligen består av naturlig vegetasjon med fall fra fritidsboligen i sør retning.

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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet omfatter forhold ved bygningen som kan påvirke beboernes trygghet, inneklima og generelle velferd. Konstruksjoner eller bygningsdeler som har mangler, skader eller redusert funksjon kan medføre både alvorlige og mindre alvorlige HMS-relaterte problemer.

Ved vurdering av slike forhold tas det hensyn til bygningens alder, gjeldende forskriftskrav og veiledning i NS 3600. Årsak til avvik vurderes i hvert enkelt tilfelle, og konsekvensene kan variere fra redusert inneklima og økt slitasje til risiko for personskade eller brann.

Formålet med vurderingen er å identifisere forholdene. informere/opplyse og sikre forsvarlig bruk av bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Dette kan medføre økt risiko for fall og personskade, spesielt for personer med nedsatt bevegelighet. Det bør vurderes om det likevel er mulig å montere håndløper for å bedre sikkerheten, selv om trappen er smal.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
1965

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard
Bygget er oppført med enkel standard, hvor enkelte grunnleggende funksjoner som strøm, vann, toalett og isolasjon kan være begrenset eller ikke etablert. For mer informasjon, se avsnittet "Konstruksjoner".

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Den kombinerte vedboden og utedoen er oppført på en grunnmur av naturstein. Består av et enkelt gulv av spaltet tre i boddelen, mens toalettrommet har tregulv og innvendige panelte vegger. Bygget har vegger i bindingsverk, med asfaltpapp som vindsperre og utvendig stående tømmermannspanel. Saltaket er konstruert med plassbygde W-taksperrer og rupanel som undertak. Hele bygget er tekket med Isola stålplater. Takflaten har behov for rengjøring grunnet mosevekst.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	37			37	7
Loft	20			20	
SUM	**57**				**7**
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Spisestue, stue, kjøkken		
Loft	Soverom, soverom 2		

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.
Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde (under 1,90 meter).
TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet fritidsboligens fasader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: I følge opplysninger fra kommunen, foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10).

Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiv.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Vedbod, utedo	

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	137	26		0	3010.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Siljanvegen 359

Hjemmelshaver

Jacobsen Aud

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen i Siljanvegen 359, 3719 Skien ligger i et rolig og naturnært område nordøst i Skien, langs den langstrakte Siljanvegen som går gjennom skog- og kulturlandskap. Området rundt adressen består av spredt bebyggelse og store grøntarealer, med nærhet til både turterreng og vann i Siljan- og Skien-området. Dette gir en skjermet og landlig beliggenhet med gode muligheter for friluftsliv.

Adkomstvei

Avkjøring inn på privat vei fra fylkesvei 32. Parkering langs veien eller ved avtaler med grunneiere, kort spasertur på ca. 10 minutter frem til fritidsboligen. (Legg inn adressen i Google maps for nærmere beskrivelse).

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp. (Ute do)

Om tomten

Tomten er en naturtomt med opprinnelige terrengformasjoner, frittvoksende gress og naturlig skogvegetasjon som omkranser eiendommen fra tomtegrensen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	78108482			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	18.05.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	04.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2026	
2	08.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/AM7148

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Aud Jacobsen	9578-5997-4-344379	2026-06-03 16:55:28

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. juni 2026

Oppdragsnummer
24-0143/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Siljanvegen 359, 3719 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Aud Jacobsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. november 2012

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 78108482
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke bad i hytta

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er skiftet fra takstein til takplater rundt år 2000. Jeg vet ikke navnet på firmaet som gjorde det. I 2013 når jeg hadde overtatt hytta så skiftet jeg til ny kjøkkendør , nytt vindu på kjøkkenet og nytt vindu i spisestua. Jeg byttet også til ny utvendig kledning på sydveggen. Han som utførte arbeidet heter Per Jakob Kvisla i Siljan.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke innlagt strøm på hytta.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke vann til hytta

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Hytta er ikke endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Hytta har ikke vannforsyning. Det blir samlet regnvann i een tønne.

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke bad på hytta

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Det har vært litt lekkasje ved pipa i 2 etasje.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Det er bare en liten kryp kjeller

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke innlagt strøm

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Det er noe skjevhet på gulvet

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke innlagt vann

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det er noe mus i nederste kjøkkenskap og noe i taket på loftet. Noe maur dukker opp av og til ute på muren, behandles når de kommer

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det er foretatt takst over eiendommen 20.09.2012 av Jan T. Eriksrød i Telemark Takst og Byggevurdering AS

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke nedgravd oljetank på eiendommen

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 24-0143/26

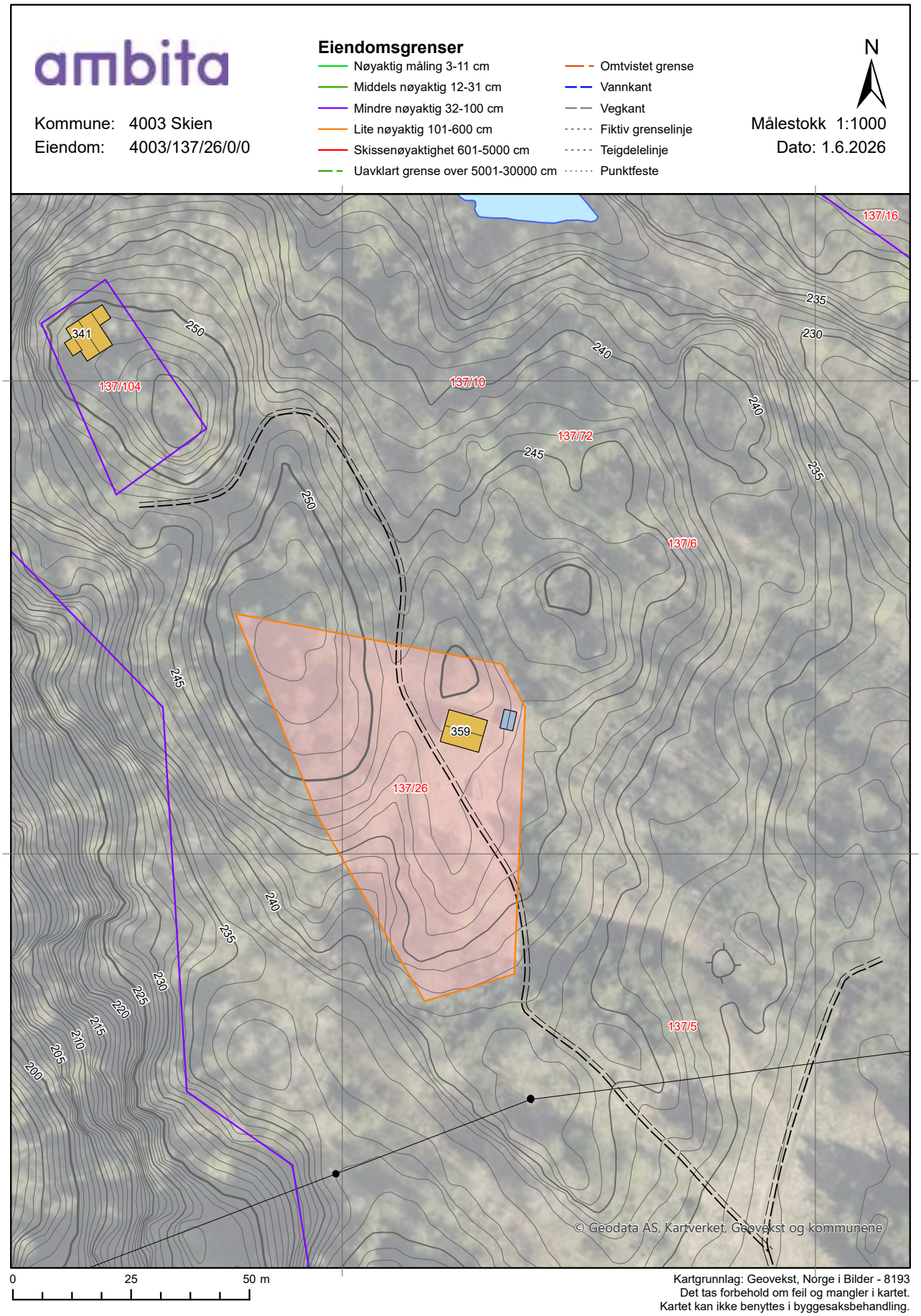
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

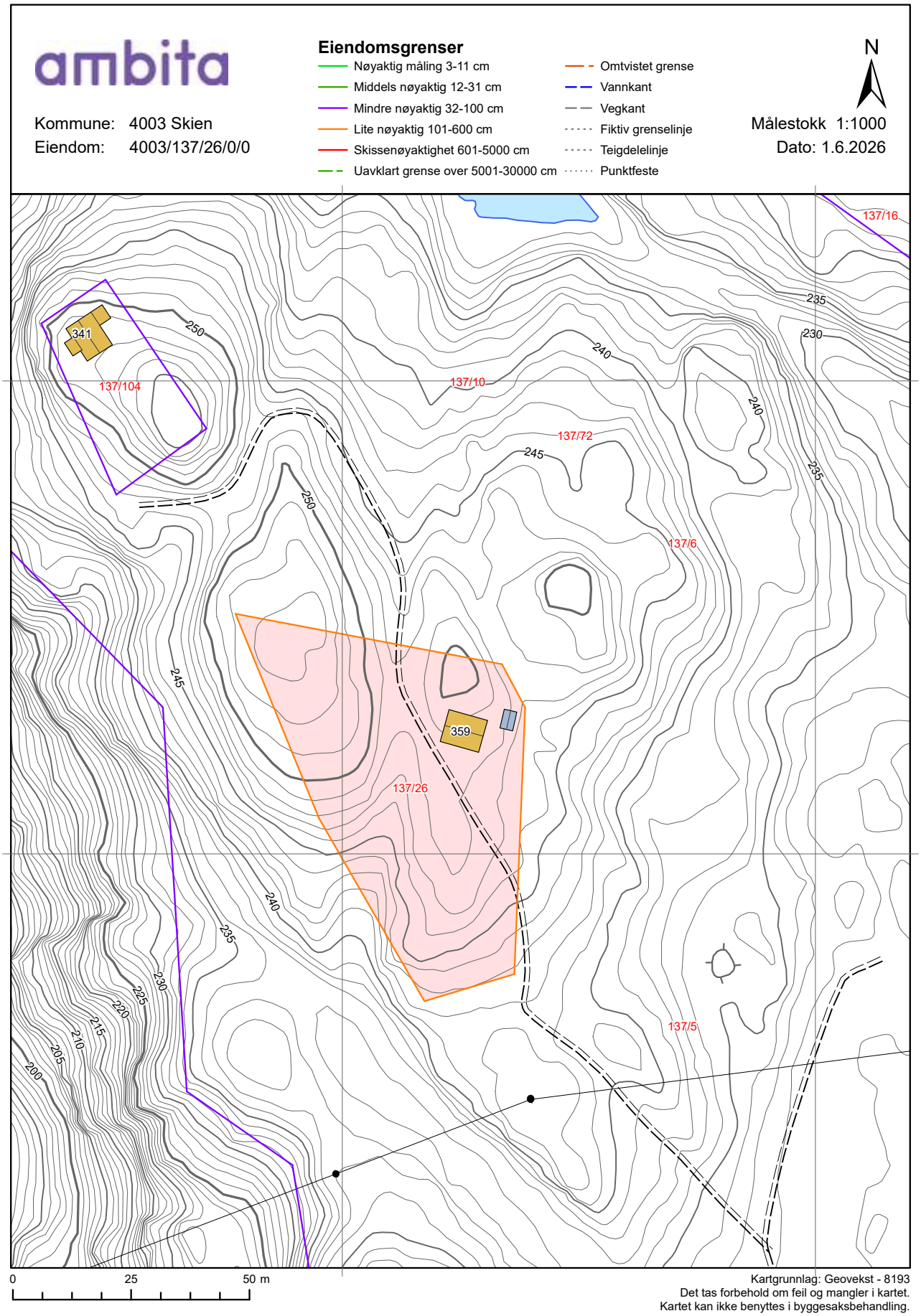
Navn	Dato
Aud Jacobsen	**2026-06-03**

Identifikasjon

Aud Jacobsen

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

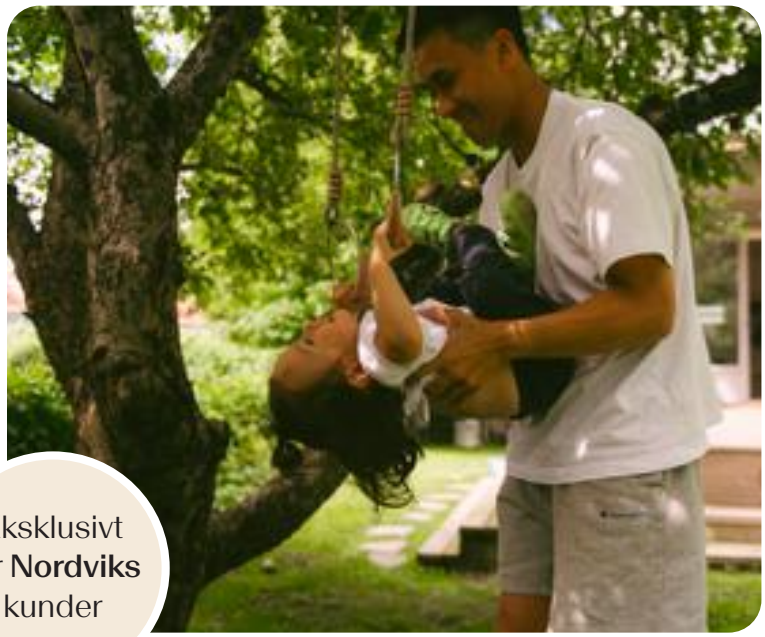

ambita
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/137/26/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 1.6.2026
137/16
137/104
137/10
137/72
137/6
137/26
137/5
341
359
250
240
235
230
245
225
220
215
210
205
200
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/137/26/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 1.6.2026
137/16
137/104
137/10
137/72
137/6
137/26
137/5
341
359
250
245
240
235
230
225
220
215
210
205
200
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Hytteforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 700,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 800,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hytte- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner 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. Avtrekksvifter 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.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0143/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Siljanvegen 359 3719 SKIEN
Matrikkel: Gnr 137, bnr 26 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det 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 før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Jonas Pettersen

Eiendomsmegler
Nordvik Skien og Porsgrunn
pettersen@nordvikbolig.no
464 58 071