NORDVIK

Opdalsveien 331

4 soverom | 213 kvm | Enebolig



Velkommen til

Opdalsveien 331

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
9	Bilder
37	Om boligen
46	Nabolagsprofil
47	Vedlegg
95	Egenerklæringsskjema
101	Andre vedlegg
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.05.2026

Nøkkelinformasjon



Velholdt og svært innholdsrik familiebolig. Solrikt og med flott utsikt over Opdalsvannet. Garasjer og innredet anneks.

Prisantydning	**3 290 000,-**
Omkostninger	**83 340,-**
Totalpris	**3 373 340,-**
BRA-i	**213 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1959**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Boligen ligger i naturskjønne omgivelser midt mellom Siljan sentrum og Opdalen. Flott utsikt over vannet, og med svært gode solforhold. Med vannet rett nedenfor boligen er veien kort for et bad, litt fiske eller om man ønsker en liten padletur for rekreasjon. Fra boligen kan man også gå rett ut i de fine turområdene som f.eks. Kløverødkollen m.fl.

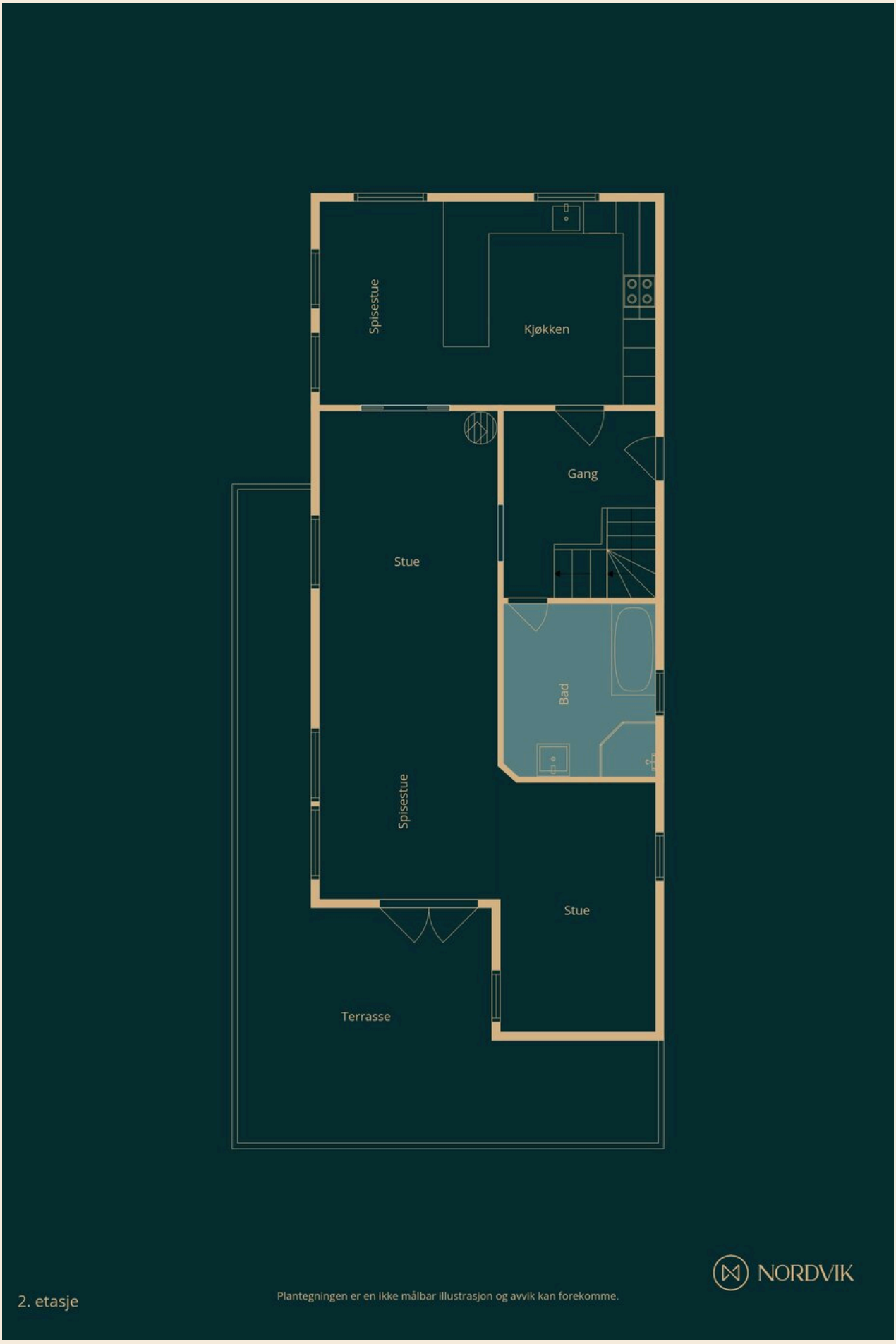
Boligen er opprinnelig fra 1959, og ble tilbygget i 1994. Det ble da godkjent hos kommunen for utleie i sokkeletasjen (deler av kjeller er nå uinnredet og benyttes som hobbyrom).

Det er nyere og pent kjøkken, og flislagt bad på hovedplan i tillegg til separat wc i 2. etasje og et eldre bad i kjeller. Totalt er det 4 soverom i boligen, og det er en lys og romslig stue. Fine uteplasser med utsikt og sol.

To garasjer og innredet anneks.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 86 kvm



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 46 kvm

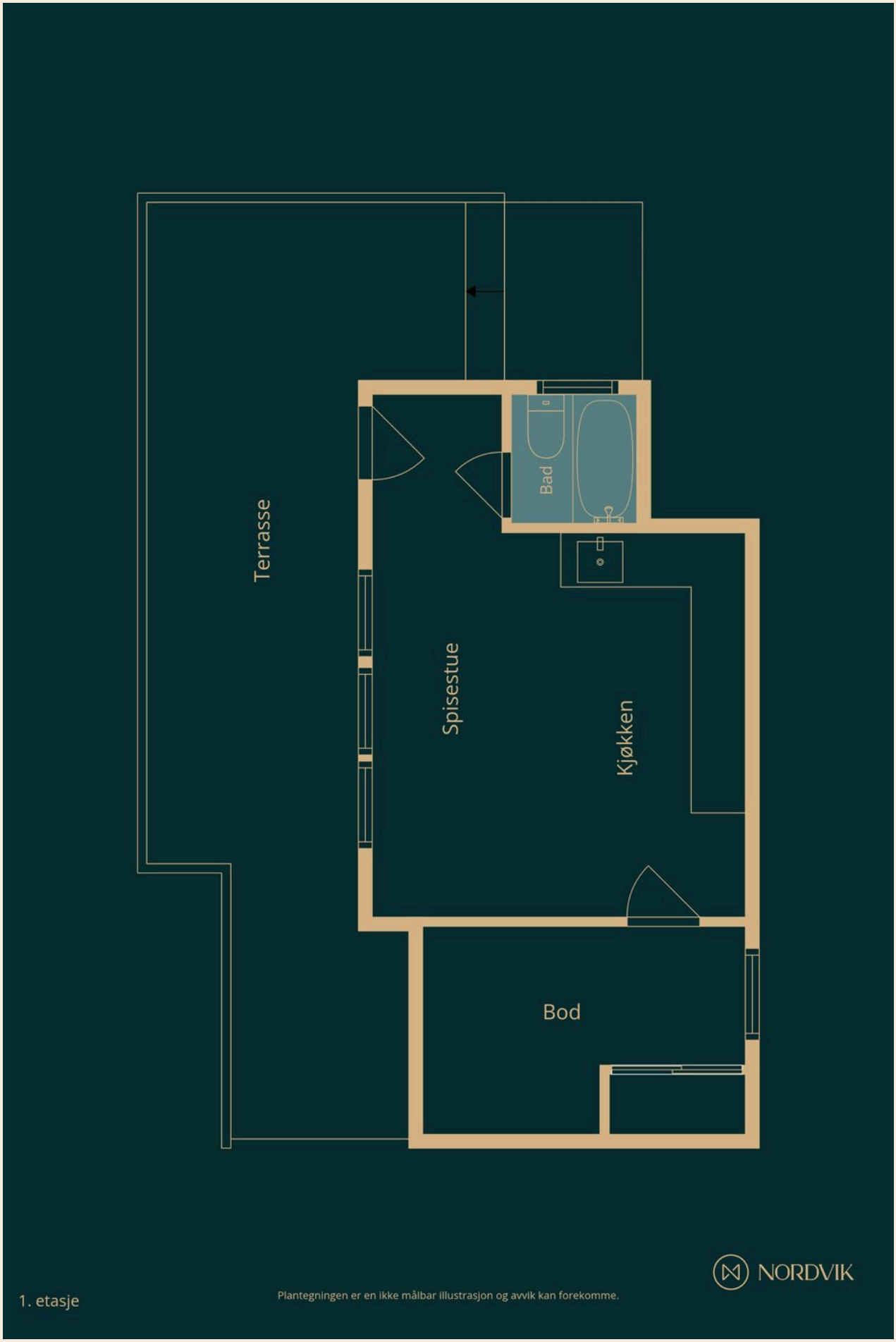


Planløsning

Underetasje
BRA-i: 81 kvm
Total BRA: 81 kvm



Planløsning




























De'Longhi
La Specialista
MONIN


BOSCH











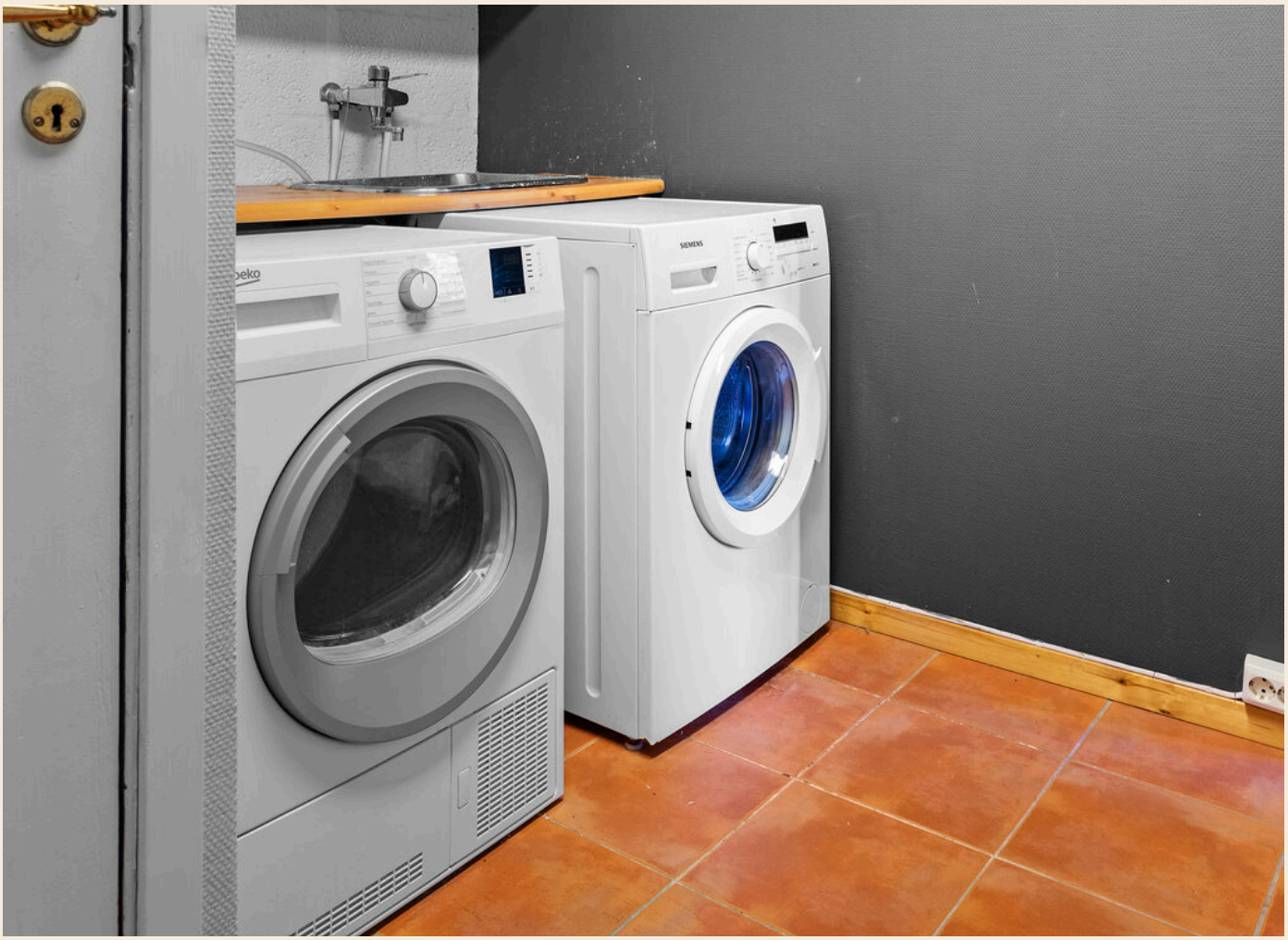







SAVON
LIQUIDE
MARSEILLE
KARITE SHEA




beko
SIEMENS


beko
SIEMENS




MAXFIT






KÅRSTUA


KÄRSTULA



































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
24-0148/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Opdalsveien 331, 3748 SILJAN
Gnr 13, bnr 16 (ideell andel 1/1) i Siljan kommune

Selger
Benjamin Kiste Fjeld

Kjøpesum og omkostninger
3 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
82 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
83 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
103 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 373 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 393 040,- (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
1959

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 213 kvm
BRA-e: 75 kvm
Totalt BRA: 288 kvm
TBA: 59 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig
Underetasje:
BRA-i: 81 kvm.
Total BRA: 81 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 86 kvm.
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 32 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 46 kvm.
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 7 kvm.

Anneks
1. etasje:
BRA-e: 24 kvm.
Total BRA: 24 kvm.
TBA: 20 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 36 kvm.
Total BRA: 36 kvm.

Carport
1. etasje:
BRA-e: 15 kvm.
Total BRA: 15 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
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.
TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligen/leilighetens fasader.

Det foreligger bygningstegninger i kommunens arkiv etter søknad om tilbygg 1994. Etter tegning er det muligheter for å lage til leilighet i underetasje, men

boligen fungerer i dag som enebolig uten utleiedel (kun en boenhet).

Innhold
1. etasje: Entré, stue, kjøkken og baderom
2. etasje: Gang, loftstue, 3 soverom og toalettrom
U. etasje: Gang, soverom, hobbyrom, baderom, vaskerom, teknisk rom og bod

Anneks: Stue/kjøkken, soverom og baderom

Garasje og carport

Standard
Denne romslige og flotte familieboligen fremstår som innholdsrik og velholdt med gode romløsninger. Det er godkjente tegninger for innredning av leilighet i boligens underetasje.

Fra vindfang/entré kommer man inn til innbydende stue i vinkel. Stuen har gode møbleringsalternativer med plass til sofegruppe og spisestue, samt øvrig møblering. Det er montert varmepumpe og nyere vedovn med glassfelt, som gir god varme til boligens hovedetasje. Fra stuen er det utgang til veranda med nydelige sol- og utsiktsforhold. Fra stuen/spisestuen er det inngang til kjøkken. I boligens 2. etasje er det romslig loftstue som er et perfekt ekstra rom for barnefamilien. Fra loftstuen er det utgang til sydvendt veranda.

Flott, nyere kjøkken med spiseplass ved barløsning på kjøkkenet. Kjøkkeninnredningen har sorte slette fronter med grepshåndtak og laminert benkeplate. Dette er et pent arbeidskjøkken, som har rikelig med arbeidsplass på store benkeflater, og god oppbevaringsplass i over- og underskap. Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og vinskap.

Det er to baderom i denne romslige familieboligen, ett i hver etasje. I hovedetasjen er det et pent baderom med flislagte gulv med varmekabler, og fliser på vegger. Stilren baderomsinnredning med servant og oppbevaring i skuffer, samt. speilskap. Dusjkabinett, badekar og gulvstående wc. Eldre baderom i boligens underetasje. Det er i tillegg separat vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Toalettrom i boligens 2. etasje inneholder gulvstående toalett og servant på vegg.

I denne innholdsrike familieboligen er det 4 gode soverom, fordelt med tre i 2. etasje og ett i underetasje. Hovedsoverom har god plass til dobbeltseng og inneholder praktiske garderobeskap. De 2 andre soverommene har god plass til mindre senger og øvrige soveromsmøbler. Soverom i underetasjen har god plass til dobbeltseng og øvrige soveromsmøbler.

Kjellerstuen er i dag innredet som treningsrom. Denne delen av boligen er godkjent for innredning av leilighet, og kan dermed innredes som leilighet som igjen kan generere gode leieinntekter.

Anneks er i dag innredet med stue, bad og soverom. Anneks er ikke søkt om/bruksendret i Siljan kommune, og er følgelig ikke godkjent for varig opphold. Annekset har pt vært utleid for kr 6000,-/mnd. Kjøper påtar seg all fremtidig risiko ved utleie av annekset.

Parkering
Parkering i dobbel frittstående garasje, carport og gruset gårdsplass.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Badet ble oppgradert i 2013. Har ikke funnet dokumentasjon på hvordan jobben ble utført
- Veranda har blitt oppgradert og renovert. Det har blitt skiftet ut noen dårlige kledningsbord på garasje og carport. Samt byttet et vindu og en dør på garasje. Det har blitt skiftet tak på pargola/uteplass. Det har blitt bygd nytt inngangsparti til hus.
- Fullt elektrisk anlegg på nytt kjøkken høst/vinter 2020 (Herøya elektro) Installasjon av elbillader 2026 (Elektro team as). Samsvarserklæring foreligger.
- Det ble utført elkontroll i 2016
- Boligen har borebrønn for vann. Den har også en lukket septikk til toaletter og en åpen septikk for resterende.
- Kjeller blir fuktig ved nedbør. Man kan se saltutslag på betongvegg i kjeller. Det er høy luftfuktighet. Tiltaket er luftavfukter som fungerer godt for klimaet der.
- Det er råte i noen av kledningsbordene på østsiden av anneks.
- Det er sprekk i mur på garasje og carport.
- Har sett kaffebiller i kjeller. Disse er visst ikke skadedyr. Har hatt tilfeller av mus i kott og vegger.
- Boligen selges med utleiedel, jeg har ikke søkt selv, usikker på om det er godkjent.
- Jeg har fysiske tegninger fra 01.11.1993 av boligen. Denne inkluderer boligen med tilbygg. Har lagt ved et bilde av tegningene i boligmappa.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

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:
Eneboligen går over tre plan og har fin utsikt mot vest, med et opparbeidet uteområde. Boligen bærer preg av alder på enkelte konstruksjoner, og det må påregnes jevnlig vedlikehold. Det er observert vannsig fra tilstøtende fjell mot øst, og tiltak bør vurderes for å hindre vannpåvirkning mot grunnmur utvendig. Våtrommet i kjeller har oppnådd høy alder og står foran oppgradering. Soverommet i kjeller har behov for utbedringer; dette er nærmere beskrevet under posten Konstruksjon. 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 personsikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner på kjøkken
- Elektrisk gulvvarme på bad
- Luft til luft varmepumpe installert i stue
- Vedovn montert i stue som supplerende og alternativ varmekilde

Utvendig
Taktekking av betongstein, undertak/tettesjikt av asfalt papp. Beslag, takrenner og nedløp er av plastbelagt stål. Bindingsverk konstruksjon fra byggeår, lite eller ingen lufting av yttervegg, isolert etter byggetidens standard. Yttervegg mot øst og tilbygg er isolert med cirka 150 mm. isolasjon. Ytterveggene er besiktiget fra bakken. Utvendig kledning er av stående tømmermannspanel og noe liggende dobbelfalset panel mot vest. Takkonstruksjon i saltak form, oppført med sperrer og undertak av bordkledning, tettesjikt av asfalt papp. Taket er luftet ved spalte og gesimskasse i takutstikk og takraft. Vindu i boligen er fra 1994, baderomsvinduet fra 2009. 2- lags glass, karmer av tre. Malt hovedytterdør med 2-lags glass, 2-fløyet terrassedør med 2- lags glass mot sør. Stor terrasse mot sør- og vest retning, oppført over dragere som er fundamentert til grunnen over søylepunkter. Bjelkelag av impregnert konstruksjonsvirke. Gulvbord av impregnert trevirke.

Innvendig
Innvendige overflater består av parkett, laminat, fliser, belegg og betong som gulvoverflater. Vegger har tapet, malt tapetstrie og malt panel. Himlinger (innvendig tak) er utført med malte plater, himlingsplater (takess) og panel. Boligen har bjelkelag av tre mellom underetasje og første etasje, samt trebjelkelag mellom første etasje og andre etasje. Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men dette er innenfor kravene til satt tilstandsgrad (TG) etter gjeldende krav i NS 3600:2018 (Norsk Standard). Mursteinspipe fra byggeåret som er rehabilitert med innvendig stålrør. Vedovn med glass i 1. etasje. Rom under terreng er med laminatgulv, fliser og pusset betong. Vegger er med malt og ubehandlet panel, plater av spon og åpne betong/lettklinkervegger. Det er foretatt hullboring i utlektet vegg mot terreng se videre kommentar under konstruksjoner Malt, åpen tretrapp til 2. etasje og underetasjen. Nyere malte fyllingsdører i 1. etasje, samt to skyvedører med glass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører - Balkongdør
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Tomteforhold > Septiktank - Betong
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Balkonger 2. etasje
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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 er godkjent med egen utleiedel i kjeller/sokkeletasje, men denne har aldri blitt innredet. Det foreligger godkjente tegninger som man kan innrede etter. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet og hvis dette innredes så kan det leies ut om ønskelig.

Annekset er i dag utleid for kr. 6.000,-/mnd. Selger har ikke søkt om bruksendring og godkjennelse for beboelse av annekset, og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis. Evt. fortsatt utleie av annekset er på kjøpers risiko.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk gulvvarme på bad
- Luft til luft varmepumpe installert i stue
- Vedovn montert i stue som supplerende og alternativ varmekilde

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 19000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 20 130,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
- Renovasjon x 2
- Feieravgift
- Tilsyn avløpsanlegg
- Eiendomsskatt

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

Andre utgifter
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 2000 kr | Bygningsforsikring - Årlig kostnad/premie: 15780 kr | TV og bredbånd - Månedlig kostnad: 12000 kr | Andre faste kostnader: Tømming av tett septikk ca. 1-2 ganger i året. Brøyting av privat vei. Nabo gjør dette rimelig. | Septiktank - Månedlig kostnad: 400 kr

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 946 558,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 378 623,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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
Frende

Polisenr: 1068528

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 256 kvm (Eiertomt)
Stor tomt på over 1,2 mål som er pent opparbeidet. Tomten ligger høyt og fritt til, noe som gir god utsikt og gode solforhold. Tomten er pent opparbeidet over 2 nivåer, med gruset gårdsplass, hageområde, overbygd uteplass med peis, samt romslig og solrik veranda med god plass til flere utegrupper.

Adkomst
Fra Skien følger du vegen til Siljan sentrum. Ta av til venstre rett etter bensinstasjonen. Følg Opdalsvegen til du får Opdalsvannet på venstre side. Boligen ligger på høyre side. Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Denne eiendommen har en flott og naturskjønn beliggenhet i rolige omgivelser i Siljan, med vakker utsikt utover vannet. Siljan har flere fritidsaktiviteter å by på, som bla. flotte turområder, lysløype, Alpinanlegg, idrettsanlegg, jakt og fiskemuligheter. Siljan Jeger og Fiskeforening er veldrevet og har gode tilbud til sine medlemmer.

Skoler og barnehager
Barnehager
Sagaenga barnehage 4.4 km
Loppedåpan barnehage 5.2 km
Styrvoll barnehage 13.6 km

Skoler
Midtbygda barneskole 5,2 km
Siljan ungdomsskole 3.5 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 16.1 km
Skien videregående skole 17.6 km

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra kommunen sitt skolekart, og nabolagsprofil som er vedlagt salgsoppgaven. Tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Privat vei, vann og avløp.

Privat veg over gnr/Bnr 13/12, vegretten er tinglyst.

Privat vann via borebrønn for vann.

Avløp via septiktank, lukket septik til toaletter og en åpen septik for resterende. Siljan kommune fører tilsyn med spredt avløp for å kontrollere at anlegget er ihht. utslippskrav. Det blir også ført tilsyn med boliger og fritidsboliger som ikke har registrert anlegg.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:
- LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, nåværende, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 04.02.2025.

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 om vannledning og om veg
Tinglyst 14.11.1959 - Dokumentnr: 402567

Erklæring/avtale
Tinglyst 28.04.1989 - Dokumentnr: 6941
Vegvesenets betingelser vedtatt vedr. oppføring av mur/gjerde

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 13/12 i Siljan kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring 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.

Husforsikring 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.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Gebyr utlegg faktura foto kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 000,-

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

Samlet skal selger betale kr. 112 040,- 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. 3 625,-.

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 22. mai 2026

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

Megler 2
Jonas Pettersen, Eiendomsmegler
Tlf. 46458071

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.

Opdalsveien 331

Nabolaget Snurråsen - vurdert av 10 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Midtbygda skole (1-7 kl.) 174 elever, 14 klasser	7 min 5.2 km
Siljan ungdomsskole (8-10 kl.) 84 elever, 5 klasser	4 min 3.5 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	18 min 16.1 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	22 min 17.6 km

Offentlig transport

Snurråsen Linje P7	2 min 2 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	15 min 14.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	47 min

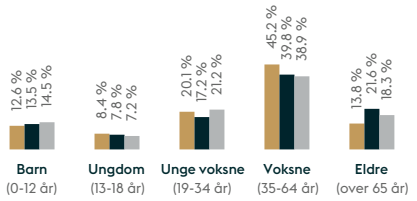
Barnehager

Sagaenga barnehage (1-5 år) 40 barn	5 min 4.4 km
Loppedåpan barnehage (1-5 år) 81 barn	7 min 5.2 km
Styrvoll barnehage (1-5 år) 38 barn	13 min 13.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Siljan	5 min
Kiwi Risingveien	15 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Snurråsen	337	156
Siljan kommune	2 349	1 091
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Snurråsen	3 min
Opdalen balløkke	3 min
Family Sports Club Sprek Friti...	18 min
SKY Fitness Skien	19 min

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100



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

Tomannsbolig
Opdalsveien 331 , 3748 SILJAN
SILJAN kommune
gnr. 13, bnr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 290 m² BRA-i: 213 m²



Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 21.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1189 **Eiendomsverdi ref nr:** GR7508

Autorisert foretak: Honesta Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Morten Saubrekka

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

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.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

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

Eneboligen går over tre plan og har fin utsikt mot vest, med et opparbeidet uteområde. Boligen bærer preg av alder på enkelte konstruksjoner, og det må påregnes jevnlig vedlikehold. Det er observert vannsig fra tilstøtende fjell mot øst, og tiltak bør vurderes for å hindre vannpåvirkning mot grunnmur utvendig. Våtrommet i kjeller har oppnådd høy alder og står foran oppgradering. Soverommet i kjeller har behov for utbedringer; dette er nærmere beskrevet under posten Konstruksjon. 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 personsikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner på kjøkken
- Elektrisk gulvvarme på bad
- Luft□til□luft varmepumpe installert i stue
- Vedovn montert i stue som supplerende og alternativ varmekilde

Tomannsbolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av betongstein, undertak/tettesjikt av asfalt papp. Beslag, takrenner og nedløp er av plastbelagt stål.
Bindingsverk konstruksjon fra byggeår, lite eller ingen lufting av yttervegg, isolert etter byggetidens standard. Yttervegg mot øst og tilbygg er isolert med cirka 150 mm. isolasjon. Ytterveggene er besiktiget fra bakken. Utvendig kledning er av stående tømmermannspanel og noe liggende dobbelfalset panel mot vest.
Takkonstruksjon i saltak form, oppført med sperrer og undertak av bordkledning, tettesjikt av asfalt papp. Taket er luftet ved spalte og gesimskasse i takutstikk og takraft.
Vindu i boligen er fra 1994, baderomsvinduet fra 2009. 2- lags glass, karmer av tre.
Malt hovedytterdør med 2-lags glass, 2-fløyet terrassedør med 2-lags glass mot sør.
Stor terrasse mot sør- og vest retning, oppført over dragere som er fundamentert til grunnen over søylepunkter. Bjelkelag av impregnert konstruksjonsvirke. Gulvbord av impregnert trevirke.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av parkett, laminat, fliser, belegg og betong som gulvoverflater. Vegger har tapet, malt tapetstrie og malt panel. Himlinger (innvendig tak) er utført med malte plater, himlingsplater (takess) og panel.
Boligen har bjelkelag av tre mellom underetasje og første etasje, samt trebjelkelag mellom første etasje og andre etasje. Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men dette er innenfor kravene til satt tilstandsgrad (TG) etter gjeldende krav i NS 3600:2018 (Norsk Standard).
Mursteinspipe fra byggeåret som er rehabilitert med innvendig stålrør. Vedovn med glass i 1. etasje.
Rom under terreng er med laminatgulv, fliser og pusset betong.
Vegger er med malt og ubehandlet panel, plater av spon og åpne betong/lettklinkervegger.
Det er foretatt hullboring i utlektet vegg mot terreng se videre kommentar under konstruksjoner

Malt, åpen tretrapp til 2. etasje og underetasjen.
Nyere malte fyllingsdører i 1. etasje, samt to skyvedører med glass.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Badet er rehabilitert av tidligere eier, opplyst i siste tilstandsrapport utført i 2013. Det foreligger ingen dokumentasjon utover disse opplysningene.
- Badet er oppført med fliser på vegger, 30x60 cm. Overflatebehandlet panel i himling.
- Baderomsgulvet er belagt med fliser, 30x30 cm, og har elektrisk varme i gulvet.
- Badet har to sluk av plast, plassert under dusjkabinett og under badekar.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, innebygget sisterne med vegghengt toalett samt opplegg for vaskemaskin.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft

Vaskerom underetasje:
Vaskerom etablert før 1997 får angitt tilstandsgrad, da det ikke er dokumentert tettesjikt og det har oppnådd en høy alder.
Vaskerommet er installert med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.
Vaskerommet har fliser på gulv, plater på vegg med malt tapetstrie, panel i himling.

Bad underetasje:
Badet i kjelleren er oppført etter byggeforskrifter før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Baderommet har fliser på gulv, panel på vegger, himling med plater og malt tapet strie. Badet er innredet med servant nedsenket i servantskap, dusjkabinett og frittstående toalett. Det er varmekabler i gulvet. Sluket er av plast.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Følgende hvitevarer er integrert: stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn, kjøl-/fryseskap, vinkjøler og oppvaskmaskin. Det er nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.
Det er montert komfyrvakt over platetoppen. Fuktbestandig materiale er ikke montert over kjøkkenbenk bak platetopp.
Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Det er etablert Waterguard som automatisk stenger vanntilførselen ved lekkasje fra oppvaskmaskin, eller vannrør til vask.
Kjøkkenventilator med atrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i andre etasje med belegg på gulv, panel på vegger og panel i himling. Frittstående toalett og servant montert på vegg med ettgrepsarmatur for vann. Det ble ikke registrert ventilasjon eller spalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens vannrør er av kobber og er delvis skjult i konstruksjonen.
Rør-i-rør-tilførsel til bad i første etasje ble etablert i 2013. Det er åpen tilkobling til kobberrør i kjeller.
Stoppekran er plassert på vaskerom, funksjonstestet og fungerte

Beskrivelse av eiendommen

som normalt. Trykktank for vann plassert på teknisk rom i kjeller.
Det er kun avløpsrør inne i boligen som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.
Alle rom har naturlig avtrekk som vil være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
Varmepumpe Luft til luft fra Panasonic produsert i 2018.
Varmtvannstank og ca. 200 l, plassert på gulv av betong. Berederen er fast tilkoblet boligens EL- anlegg.
230V EL- anlegg, sikringsskap plassert i underetasje (trapperom) oppgradert til automatsikringer, dokumentert med samsvarserklering.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser.
Erfaringsmessig er fuktsikring av vegger fra byggeår utført med Goudron med drenerende masser og drensrør av teglstein.
Det ble kun registrert fuktsikring på opprinnelig bolig mot nord. På resterende vegger ble det ikke registrert fuktsikring. Tilbygg fra 1994 har fuktsikring mot øst, og er erfaringsmessig drenert med drensrør av plast.
Grunnmuren til den opprinnelige boligen fra byggeår er en sparsteinsmur, mens tilbygget fra 1994 har lettklinkerblokker med pusset utside.
Forstøtningsmur på vestsiden, som danner tomtegrense, er oppført i betongstein fylt med betong. Forstøtningsmur mot taket/overbygget grillplass, er også av betongstein fylt med betong.
Terrengforholdene rundt boligen består av fjell tett opp til boligen på østre side, med fallretning fra øst mot vest.
Utvendig vann- og avløpsledninger er av plast. Avløp er ført til lukket septiktank av glassfiber med overløp av gråvann til spredd grøft.
Vann fra privat borehull har utvendig vannledning av plast.

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

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

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 bygningstegninger i kommunens arkiv etter søknad om tilbygg 1994.
Etter tegning er det muligheter for å lage til leilighet i underetasje, men boligen fungerer i dag som enebolig uten utleiedel (kun en boenhet.

Garasje

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

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 bygningstegninger i kommunens arkiv.

Carport

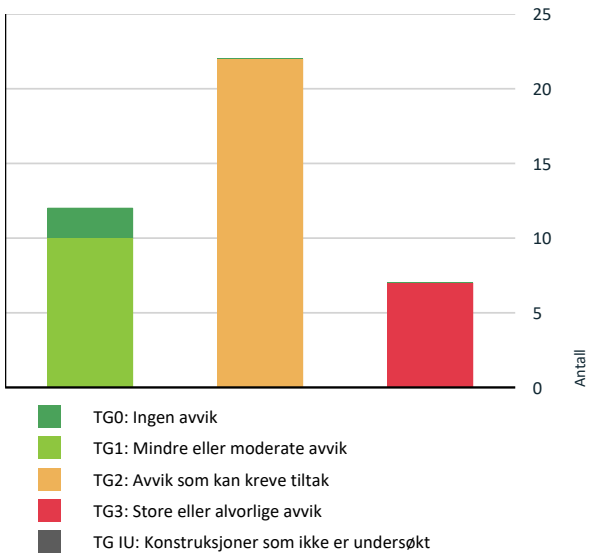
• Det foreligger ikke tegninger

Det forligger ingen tegninger eller annen informasjon om garasjen/carporten i arkiver hos kommunen.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

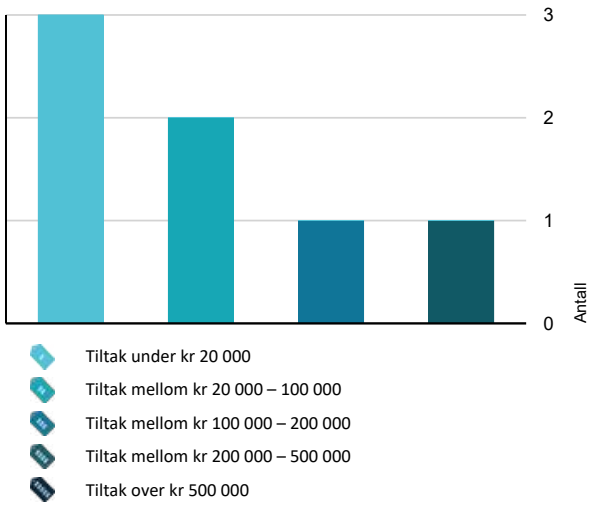
Sammendrag av boligens tilstand

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.

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

Egenerklæringsskjemaet var ikke fremlagt for den bygningssakkyndige før befaring.

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: lettskyet oppholdsvær, tilsktende og trgnbyger. 8-15 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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger 2. etasje Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Tettesjiktet er ikke ført opp bak utvendig kledning.
Tekkingen på balkongen har utettheter, noe som er synlig på det bærende gulvet av sponplater.
Sponplatene har fuktmerker og er i ferd med å miste sin fasthet, som følge av dette.
Rekkverket på balkongen er målt til 0,90 m og er i henhold til kravene, som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målte verdier 1. etasje:
Ved enkel nivellering av stue og spisestue registreres et høydeavvik på ca. 21mm. over hele rommet og ca.11mm. over 2 meter.
På kjøkkenet registreres et høydeavvik på ca. 14mm. over hele rommet, og ca. 11mm. over 2 meter.

Målte verdier 2. etasje:
Ved enkel nivellering av loftstue registreres et høydeavvik på ca. 50 mm. over hele rommet, og ca. 29 mm. over 2 meter.
Det er tydelige skjevheter i bjelkelaget på loftstuen, da bjelkelaget henger på pipe. Dette er ikke unormalt i eldre boliger.

Bjelkelaget i stue i 2. etasje har tydelig heng mot pipe, noe som er lett merkbart.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist andre avvik:

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetasje, målt ved hullboring i vegg mot terreng under trapp og på soverom.
Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv på soverom i underetasjen, målt med hammerelektrode.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur, med merker etter saltutslag på åpne vegger av lettklinkerstein.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Avstanden fra fjell til grunnmur varierer fra omtrent 0,50 meter til cirka 1,30 meter langs boligens østlige lengderetning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det registreres membran over sluket, men utførelsen er ikke i henhold til gjeldende praksis, da membranen ikke er klemt under klemring. Dette kan medføre lekkasje ved høy vannstand i sluket. Det er lokalt fall rundt sluket. Det foreligger ingen dokumentasjon eller synlige tegn på at membranen er ført opp på vegg, eller opp under terskel til dør. Alder på membran er ukjent/ikke dokumentert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Undertak og taktekking av betongstein er over 30 år gamle, noe som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for begge deler.

Tekkingen har mose og noe slitasje, på grunn av elde.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det er påvist andre avvik:

Normal brukstid for takrenner og nedløp av plastbelagt stål er 25–35 år.
Det er registrert noe rust på beslag rundt pipe og ved gjennomføringen i taket, for lufting av avløp.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader, samt noe sprekkdannelser i bordkledningen og belistning rundt vinduene. Råteskadene er observert i bordkledningen ved vindu.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert symptomer på aktivitet fra skadedyr (mus). Omfanget av skadedyr er ukjent, og det foreligger ikke andre opplysninger enn observasjonene gjort ved befaring. Forholdene bør undersøkes nærmere.
Det er stedvis registrert manglende isolering i knevegg og vindsperre, mot kald side.

Utvendig > Vinduer Gå til side

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

Vinduet på østsiden fra 2009, som vender inn mot badet, har feil utførelse når det gjelder beslag til vannbrett under vinduet. Det er også belysning mellom kledningen og vindusrammen.

Utvendig > Dører - Balkongdør Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Konstruksjonene har skjevheter.

Konstruksjonene har skjevheter, spesielt i trappen ned til grillhus.

Det mangler rekkverk på trapp og repos, til tross for at det er krav om rekkverk på trapper og repos, med høyde over 0,5 meter over terreng (byggteknisk forskrift TEK17). Manglende rekkverk medfører redusert sikkerhet ved ferdsel, særlig for barn og eldre personer.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er noe gjenstående belistningsarbeid i himlinger og ved overganger mellom gulv, karmer og terskler. I enkelte rom har overflatene preg av byggetid.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er liten frihøyde i trappeløp

I henhold til gjeldende byggeforskrifter skal det være en fri høyde på minimum 2,0 meter i trappeløp. Målt frihøyde i dette trappeløpet er 1,70 meter, som er lavere enn kravet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Normal brukstid for tynnveggede kobberrør er 25-75 år.
Kobberrør mot yttervegg er ikke isolert, kan medføre kondensering ved bruk av mye vann og frost ved lave temperaturer,

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Normal forventet brukstid for PVC-avløpsrør er 25–70 år.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Ventilasjonen på soverommet oppfyller ikke gjeldende krav til luftmengde for bruksbehov, uten å åpne vindu.
I henhold til TEK17 §13-2 skal soverom tilføres minimum 26 m³ friskluft, per time per planlagt sengeplass, når rommet er i bruk.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Varmtvannsbereder er ikke montert i rom med sluk, en sikker løsning bør etableres.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er påvist noe skjevhet i forstøtningsmuren mot tomtegrense på vestsiden. Forstøtningsmuren er noe vanskelig å besiktige da den ligger i bratt terreng mot fylkesvei.

Forstøtningsmuren til utvendig grillplass har noe horisontale riss. Horisontale riss er et tegn på jordtrykk.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tomteforhold > Septiktank - Betomg Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Betongtanker er robuste og tåler både jordtrykk og temperatursvingninger godt.

Normal levetid er 20–40 år, men ved god kvalitet og vedlikehold kan levetiden overstige 50 år (Kilde: engineerfix.com).

Septiktanker utsettes imidlertid for mer konsentrert kjemisk påvirkning, noe som kan medføre at levetiden ofte blir kortere. Vanlige årsaker til tidlig svikt inkluderer dårlig installasjon, surt jordsmonn, høyt grunnvannsnivå, manglende vedlikehold og røtterskader.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

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

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), og løsningen eller byggematerialet vurderes som uegnet.

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallet på gulvet er ikke i henhold til forskriftskrav for oppgraderingsår (TEK10), som krever minimum fall til sluk på hele gulvet på 1:100, dersom ikke andre krav er oppfylt.

Det er vanskelig å kontrollere om membranen går tilstrekkelig opp under dørterskelen (minst 25 mm.), uten å utføre fysiske inngrep. Det kan ikke bekreftes om dette er tilfredsstillende uten nærmere undersøkelser.

Lekkasjevann vil nå sluk ved oppnådd vannspeil.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Det er påvist andre avvik:

Membran kan ikke konstateres, da den ikke er synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelsen.

Slukene har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, da de er plassert under badekar og dusjkabinett.

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert høy fuktverdi i åpent stenderverk mellom yttervegg av huset (over 26%) og innvendig vegg mot bad, i underetasjen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1994	Tilbygg	Boligen er tilbygget mot sør i alle plan

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av betongstein, undertak/tettesjikt av asfalt papp, ble besiktiget fra taket. Det foreligger ingen andre opplysninger om alder på undertak. I følge tidligere tilstandsrapport er taktekkingen fra 1994.

Årstall: 1994 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Undertak og taktekking av betongstein er over 30 år gamle, noe som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for begge deler.

Tekkingen har mose og noe slitasje, på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom tiltak ikke iverksettes i tide.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

Mose bør fjernes, da dette kan medføre at takstein sprekker som følge av frost.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader og forringelse av underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag, takrenner og nedløp er besiktet fra stige og fra bakken. Alder er opplyst i tidligere tilstandsrapport å være fra 1994.

Årstall: 1994 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

• Det er påvist andre avvik:

Normal brukstid for takrenner og nedløp av plastbelagt stål er 25–35 år.
Det er registrert noe rust på beslag rundt pipe og ved gjennomføringen i taket, for lufting av avløp.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag, renner og nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner, grunnet rust og slitasje.





Begynnende rustdannelser i pipebeslag.



Noe spreng i taknedløp, vanlig årsak er frost.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk konstruksjon fra byggeår, lite eller ingen lufting av yttervegg, isolert etter byggetidens standard. Yttervegg mot øst og tilbygg er isolert med cirka 150 mm. isolasjon, tilbygget er noe bedre luftet men har mangler rundt vindu til bad. Ytterveggene er besiktiget fra bakken og terrasser/balkong. Utvendig kledning er av stående tømmermannspanel og noe liggende dobbelfalset panel mot vest.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader, samt noe sprekkdannelser i bordkledningen og belistning rundt vinduene. Råteskadene er observert i bordkledningen ved vindu.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Dette vil redusere risikoen for fuktskader og forlenge levetiden på konstruksjonen.

Bordkledning og belistning rundt vindu med råte- og sprekkskader må skiftes ut, for å hindre videre skadeutvikling og sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vær og vind.

Årsaken til nedsatt fiberkvalitet og råte i belistning rundt vindu og ned til vannbrett er kapillært oppsug, da bordkledningen blir ført helt ned til vannbrett. Dette øker risikoen for ytterligere råteskader og redusert levetid på bygningsdelen.





Punkter med råte i kledning/belistning av vindu



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i saltak form, oppført med sperrer og undertak av bordkledning, tettesjikt av asfalt papp. Taket er besiktiget fra kneloft og utvendig tak. Det ble ikke registrert lekkasjer i innvendig himling. Taket er luftet ved spalte og gesimskasse i takutstikk og takraft (raft er overgang mellom yttervegg og takkonstruksjon).

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert symptomer på aktivitet fra skadedyr (mus). Omfanget av skadedyr er ukjent, og det foreligger ikke andre opplysninger enn observasjonene gjort ved befaring. Forholdene bør undersøkes nærmere.
Det er stedvis registrert manglende isolering i knevegg og vindsperre, mot kald side.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å hindre videre aktivitet fra skadedyr, for eksempel ved å tette åpninger og eventuelt kontakte skadedyrfirma, for å unngå skade på konstruksjonen og helsefare.

Manglende isolering og vindsperre bør utbedres for å redusere varmetap og risiko for kondens- og fuktskader, i konstruksjonen.



Det er registrert aktivitet av mus, omfanget er ikke kjent, anbefaler ytterligere undersøkelser og bruk av feller.



Enkelte steder mangler det vindsperre og isolasjon på kneloft

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vindu i boligen er fra 1994, baderomsvinduet fra 2009. Besiktiget utvendig og innvendig fra bakkenivå og balkong/terrasse i første etasje.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Vinduet på østsiden fra 2009, som vender inn mot badet, har feil utførelse når det gjelder beslag til vannbrett under vinduet. Det er også belysning mellom kledningen og vindusrammen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og enkelte vinduer må skiftes ut.

Feil utførelse av beslag til vannbrett under vinduet bør utbedres for å sikre tilstrekkelig tetting og hindre vanninntrenging i konstruksjonen.
Åpning mellom kledning og vindusramme må tettes for å unngå fuktskader, råte og redusert isolasjonsevne.
Manglende utbedring kan føre til økt risiko for fuktinntrengning, skader på bygningskonstruksjonen og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Manglende belistning



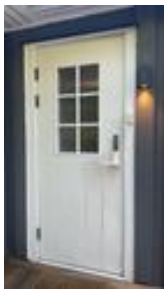
Værslitte karmer, belistning går helt ned til vannbrettbeslag.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malt hovedytterdør med 2-lags glass, 2-fløyet terrassedør med 2-lags glass mot sør.







TG 2 Dører - Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør i andre etasje med 2-lags glass, samt ytterdør i underetasjen i teak. Besiktiget fra balkong.

Årstall: 1994 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

• Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og overflatebehandling.

Værslitasje og sprekker i treverket kan føre til økt fuktpåvirkning og på sikt råteskader, noe som kan redusere dørens funksjon og levetid.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Stor terrasse mot sør- og vest retning, oppført over dragere som er fundamentert til grunnen over søylepunkter. Bjelkelag av impregnert konstruksjonsvirke. Gulvbord av impregnert trevirke. Overflatebehandlet rekkverk med liggende rekkverksspiler.





TG 3 Balkonger 2. etasje

Beskrivelse

Balkong med utgang fra loftsstue, tekket med sveiset papp under gulv av sponplater. Balkongen er fundamentert over yttervegg med utstikkende bjelker som utgjør den bærende konstruksjonen.

Årstall: 1994

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Tettesjiktet er ikke ført opp bak utvendig kledning.
Tekkingen på balkongen har utettheter, noe som er synlig på det bærende gulvet av sponplater. Sponplatene har fuktmerker og er i ferd med å miste sin fasthet, som følge av dette.
Rekkverket på balkongen er målt til 0,90 m og er i henhold til kravene, som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tekkingen må skiftes eller utbedres for å hindre videre fuktinntrengning og skade på bærende konstruksjon.
Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for råte, svekket bæreevne og kostbare reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Det er begynnende råte i undergulv på balkong 2. etasje, sett fra terrasse 1. etasje.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp til grillhus er oppført i impregnert tre. Trappen har noen skjevheter.
Utvendig trapp og repos mangler rekkverk

Årstall: 1994 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konstruksjonene har skjevheter, spesielt i trappen ned til grillhus.

Det mangler rekkverk på trapp og repos, til tross for at det er krav om rekkverk på trapper og repos, med høyde over 0,5 meter over terreng (byggteknisk forskrift TEK17). Manglende rekkverk medfører redusert sikkerhet ved ferdsel, særlig for barn og eldre personer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Trappen bør rettes opp, og det må monteres rekkverk på både trapp og repos for å ivareta sikkerheten ved ferdsel.

Manglende utbedring medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og eldre, samt fare for ytterligere skjevhet eller skade, på konstruksjonen over tid.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består av parkett, laminat, fliser, belegg og betong som gulvoverflater. Vegger har tapet, malt tapetstrie og malt panel. Himlinger (innvendig tak) er utført med malte plater, himlingsplater (takess) og panel.

Det registreres noe gjenstående listverks arbeid i 2. etasje, samt noen dekklister/fuger på gulv. Overflatene har for øvrig normal bruksslitasje og er pusset opp flere ganger.

Kjøper bør selv vurdere overflater i henhold til sitt bruksbehov og krav til standard.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

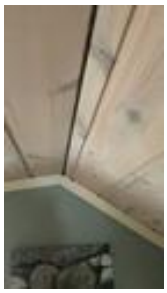
Det er noe gjenstående belistningsarbeid i himlinger og ved overganger mellom gulv, karmer og terskler. I enkelte rom har overflatene preg av byggetid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres ferdigstillelse av belistningsarbeid i himlinger og ved overganger mellom gulv, karmer og terskler for å oppnå et komplett og funksjonelt resultat.

Manglende belistning kan føre til redusert estetisk standard, samt økt risiko for støvansamling og skader på overganger. Overflater med preg av byggetid kan medføre behov for oppgradering for å tilfredsstille dagens krav til standard og bruk.

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har bjelkelag av tre mellom underetasje og første etasje, samt trebjelkelag mellom første etasje og andre etasje.

Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men dette er innenfor kravene til satt tilstandsgrad (TG) etter gjeldende krav i NS 3600:2018 (Norsk Standard).

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målte verdier 1. etasje:
Ved enkel nivellering av stue og spisestue registreres et høydeavvik på ca. 21mm. over hele rommet og ca.11mm. over 2 meter.
På kjøkkenet registreres et høydeavvik på ca. 14mm. over hele rommet, og ca. 11mm. over 2 meter.

Målte verdier 2. etasje:
Ved enkel nivellering av loftstue registreres et høydeavvik på ca. 50 mm. over hele rommet, og ca. 29 mm. over 2 meter.
Det er tydelige skjevheter i bjelkelaget på loftstuen, da bjelkelaget henger på pipe. Dette er ikke unormalt i eldre boliger.

Bjelkelaget i stue i 2. etasje har tydelig heng mot pipe, noe som er lett merkbart.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Årsaken kan være forholdene mellom spennet og dimensjoneringskravene i bjelkelaget på byggetidspunktet, setninger, tørk etter oppføring, samt at bjelkelaget henger på pipe.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvensen av skjevheter og høydeforskjeller er redusert komfort, samt risiko for videre setninger eller skader på konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe fra byggeåret som er rehabilitert med innvendig stålrør. Pipa ble rehabilitert i 2016 med stålrør. Sotluke i underetasjen og vedovn med glas

Tilstandsrapport

i 1. etasje.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng er med laminatgulv, fliser og pusset betong. Vegger er med malt og ubehandlet panel, plater av spon og åpne betong/lettklinkervegger.
Det er foretatt hullboring i utlektet vegg mot terreng, under trapp og soverom med 73 mm. hullbor. Det er i tillegg gjennomført sjekk med hammerelektrode ned i tilfarere på soverom.
På trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (Konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet være lavere enn 15 vektprosent, dette for å forhindre soppangrep, mugg og forråtnelse. Målt verdi i konstruksjonen på mellom 20 til over 26 %, indikerer at vegger og oppforet gulv kan skape tidligere nevnte skader og forhold.

Årstall: 1994 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist andre avvik:

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetasje, målt ved hullboring i vegg mot terreng under trapp og på soverom.
Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv på soverom i underetasjen, målt med hammerelektrode.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur, med merker etter saltutslag på åpne vegger av lettklinkerstein.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av fuktproblematikken i trevegger og oppforet tregulv, samt i kjellermur.

Forholdene på soverom i underetasjen må utbedres for å forhindre utvikling av sopp, mugg og råteskader, samt for å redusere risiko for helseskadelige forhold.

Det anbefales å sørge for god ventilasjon i underetasjen, jevnlig kontrollere tilstanden på innforede vegger mot terreng, og iverksette nødvendige tiltak ved endringer. Bruk av avfukter kan være hensiktsmessig for å redusere fuktbelastningen.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for omfattende skader på bygningskonstruksjonen, samt forringet inneklima.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Målt i vegg under trapp



Målt med hammerelektrode ned i tilfarergulv

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt, åpen tretrapp til 2. etasje og underetasjen. Det registreres lav frihøyde ned til kjeller, samt manglende håndløper i trappen opp til 2. etasje. Tilstandsgrader er satt, for lav frihøyde under 2 meter.

Vurdering av avvik:

• Det er liten frihøyde i trappeløp

I henhold til gjeldende byggeforskrifter skal det være en fri høyde på minimum 2,0 meter i trappeløp. Målt frihøyde i dette trappeløpet er 1,70 meter, som er lavere enn kravet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anses ikke som økonomisk hensiktsmessig eller praktisk mulig, å utbedre trappens utforming for å oppnå tilstrekkelig frihøyde.

Lav frihøyde kan redusere komforten og medføre økt risiko for hodeskader ved bruk av trappen.





Lav frihøyde i trapp, målt til ca. 1,70m

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Nyere malte fyllingsdører i 1. etasje, samt to skyvedører med glass. Overflatebehandlede heltre dører til trapperom og toalett av furu fra 1994. Nyere malte fyllingsdører til soverom.
Karmer er fra 1994, dørene har normal bruksslitasje.

Årstall: 1994 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er rehabilitert av tidligere eier, opplyst i siste tilstandsrapport utført i 2013. Det foreligger ingen dokumentasjon utover disse opplysningene.
- Badet er oppført med fliser på vegger, 30x60 cm. Overflatebehandlet panel i himling.
- Baderomsgulvet er belagt med fliser, 30x30 cm, og har elektrisk varme i gulvet.
- Badet har to sluk av plast, plassert under dusjkabinett og under badekar.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, innebygget sisterne med vegghengt toalett samt opplegg for vaskemaskin.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet er oppført med fliser på vegger, 30x60 cm. Overflatebehandlet panel i himling.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), og løsningen eller byggematerialet vurderes som uegnet.

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Uegnede materialer i våtsone bør skiftes ut med fuktbestandige alternativer, for å redusere risikoen for videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Påviste fuktskader i overflater bør utbedres for å hindre ytterligere skadeutvikling, som kan føre til svekkelse av bygningens konstruksjon og økte utbedringskostnader over tid.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Baderomsgulvet er belagt med fliser, 30x30 cm, og har elektrisk varme i gulvet. Det er målt ca. 9 mm. høydeforskjell på gulvet fra dørterskel til topp slukrist under dusj.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallet på gulvet er ikke i henhold til forskriftskrav for oppgraderingsår (TEK10), som krever minimum fall til sluk på hele gulvet på 1:100, dersom ikke andre krav er oppfylt.

Det er vanskelig å kontrollere om membranen går tilstrekkelig opp under dørterskelen (minst 25 mm.), uten å utføre fysiske inngrep. Det kan ikke bekreftes om dette er tilfredsstillende uten nærmere undersøkelser.

Lekkasjevann vil nå sluk ved oppnådd vannspeil.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ettermontering av tilfredsstillende fall til sluk bør vurderes for å sikre at vann ledes effektivt bort fra gulv, reduserer risikoen for vannskader og glatte overflater.

Manglende eller redusert fall kan føre til stående vann, økt risiko for vann som renner ut av rommet, samt redusert sklisikkerhet.

Inntil utbedring er foretatt, bør badet kun benyttes med dusjkabinett eller tilsvarende løsning som leder vann direkte til sluk, for å minimere risiko for fuktskader.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har to sluk av plast, plassert under dusjkabinett og under badekar. Det er ikke dokumentert tettesjikt på gulv og vegger.

Årstall: 2013

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er påvist andre avvik:

Membran kan ikke konstateres, da den ikke er synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelsen.

Slukene har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, da de er plassert under badekar og dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran/tettesjikt, eller foretas nærmere undersøkelser for å avklare utførelsen. Manglende dokumentasjon gir økt risiko for at membranarbeidet kan være mangelfullt eller ufagmessig utført, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Begrenset tilgang til slukene gjør det vanskelig å inspisere og rengjøre, noe som øker risikoen for tette sluk og lekkasjer. Det anbefales å bedre tilgangen for inspeksjon og vedlikehold, for å redusere denne risikoen.



Sluk under dusjkabinett.



Smøremembran blir registrert smurt ut på avløpsrør ført inn i vegg under servant.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, innebygget sisterne med vegghengt toalett samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, funksjonstestet med papir, og fungerte godt på befaringsdagen. Det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft og skaper en gunstig luftsirkulasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor på tilstøtende vegg fra stue til dusjnisje. Ved hulltaking måles trevirkets vektprosent. For å unngå soppangrep og forråtnelse, skal treverket inneholde mindre enn 20 vektprosent. Målt verdi ved hulltaking er 6,0%, noe som indikerer at trevirket er tørt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom etablert før 1997 får angitt tilstandsgrad, da det ikke er dokumentert tettesjikt og det har oppnådd en høy alder. Vaskerommet er installert med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.
Vaskerommet har fliser på gulv, plater på vegg med malt tapetstrie, panel i himling.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det registreres membran over sluket, men utførelsen er ikke i henhold til gjeldende praksis, da membranen ikke er klemt under klemring. Dette kan medføre lekkasje ved høy vannstand i sluket. Det er lokalt fall rundt sluket. Det foreligger ingen dokumentasjon eller synlige tegn på at membranen er ført opp på vegg, eller opp under terskel til dør. Alder på membran er ukjent/ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På grunn av alder, manglende dokumentasjon, usikre overganger mellom membran og sluk, samt mellom membran og tilstøtende vegger, og ukjent høyde på membran under terskel, bør vaskerommet oppgraderes for å tilfredsstille gjeldende forskrifter for våtrom.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader og lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid for bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor på tilstøtende vegg fra hobbyrom.
Målt verdi ved hulltaking er 9,7%, noe som indikerer at trevirket er tørt.



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet i kjelleren er oppført etter byggeforskrifter før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Baderommet har fliser på gulv, panel på vegger, himling med plater og malt tapet strie. Det er innredet med servant nedsenket i servantskap, dusjkabinett og frittstående toalett. Det er varmekabler i gulvet. Sluket er av plast, men det registreres ikke tilfredsstillende utførelse av membran rundt sluket.

Det er ingen form for tettesjikt på veggene. Det registreres bom i flis på gulv, og flottøren på toalettet holder ikke tett.

Badet må oppgraderes i sin helhet for å tilfredsstille dagens krav til baderom.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til våtrom, inkludert etablering av tettesjikt på vegger og korrekt utførelse rundt sluk.

Manglende dokumentasjon og utilstrekkelig utførelse medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Bom i flisgulvet og defekt flottør på toalettet, bør utbedres for å unngå ytterligere skader og funksjonssvikt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Badet har et eldre sluk av plast

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktsøk i åpen stender fra bodrom, det blir målt høy verdi av fukt i stenderverk mot baderom. Dette kan også være fra tilstøtende vegg av pusset lettklinker.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert høy fuktverdi i åpent stenderverk mellom yttervegg av huset (over 26%) og innvendig vegg mot bad, i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være utvikling av fuktskader, råte og muggsopp, noe som kan føre til redusert inneklima og skade på bygningskonstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn, kjøl-/fryseskap, vinkjøler og oppvaskmaskin. Det er nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.
Det er montert komfyrvakt over platetoppen. Fuktbestandig materiale er ikke montert over kjøkkenbenk bak platetopp. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Det er etablert Waterguard som automatisk stenger vanntilførselen ved lekkasje fra oppvaskmaskin, eller vannrør til vask.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.

Årstall: 2023

Tilstandsrapport





Fuktsøk på gulv.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med atrekk ut.



SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i andre etasje med belegg på gulv, panel på vegger og panel i himling. Frittstående toalett og servant montert på vegg med ettgrepsarmatur for vann. Det ble ikke registrert ventilasjon eller spalte under dør, for god luftsirkulasjon.

Årstall: 1994

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet, og det bør etableres spalte under døren for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, opphopning av fukt og lukt, samt økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligens vannrør er av kobber og er delvis skjult i konstruksjonen.
Rør-i-rør-tilførsel til bad i første etasje ble etablert i 2013. Det er åpen tilkobling til kobberrør i kjeller, og det er ikke installert fordelerskap.
Eier er ikke kjent med om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av innvendige vannrør, utover det som er opplyst i tidligere tilstandsrapport ved oppgradering av bad i første etasje.
Stoppekran er plassert på vaskerom, funksjonstestet og fungerte som normalt.
Trykktank plassert på teknisk rom i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Normal brukstid for tynnveggede kobberrør er 25-75 år.
Kobberrør mot yttervegg er ikke isolert, kan medføre kondensering ved bruk av mye vann og frost ved lave temperaturer,

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vær oppmerksom på at skjulte eldre kobberrør i vegg og etasjeskiller kan utgjøre en risiko for rørbrudd, samt at uisolerte kobberrør mot yttervegg kan føre til kondens og frostskader, noe som kan medføre lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er kun avløpsrør inne i boligen som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.
Det registreres god avrenning fra servant på bad og vask på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Normal forventet brukstid for PVC-avløpsrør er 25–70 år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer, og ved en lekkasje kan dette få konsekvenser for nærliggende konstruksjoner ved at lekkasjevann renner ut i konstruksjonene.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Alle rom har naturlig avtrekk som vil være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
Løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Ventilasjonen på soverommet oppfyller ikke gjeldende krav til luftmengde for bruksbehov, uten å åpne vindu.
I henhold til TEK17 §13-2 skal soverom tilføres minimum 26 m³ friskluft, per time per planlagt sengeplass, når rommet er i bruk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres veggventil eller vindusventil på soverommet for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel i henhold til gjeldende krav.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe Luft til luft fra Panasonic produsert i 2018.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.
Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer, før de eskalerer.
Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper, da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank og cirka 200 l, plassert på gulv av betong. Berederen er fast tilkoblet boligens EL- anlegg.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Varmtvannsbereder er ikke montert i rom med sluk, en sikker løsning bør etableres.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende løsning for avrenning eller lekkasjesikring, da varmtvannsbereder ikke er plassert i rom med sluk.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

230V EL- anlegg, sikringsskap plassert i underetasje (trapperom) oppgradert til automatsikringer, dokumentert med samsvarserklering. Måler nummer: 04938447

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1999 Det foreligger ingen dokumentasjon på når anlegget ble installert eller totalt rehabilitert derfor satte alder for krav til dokumentasjon.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring foreligger for endringer, utbedringer som dagens eier har utført.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av av manglende dokumentasjon på tilsyn fra offentlige myndighet eller annen fagperson på anlegget sin helhet anbefales det en utvidet elkontroll.

Generell kommentar

Takstingeniøren sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, kabel føringenes innfestning, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler, på områder som ikke er kontrollert.



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Erfaringsmessig er fuktsikring av vegger fra byggeår utført med Goudron (Goudron er et svart bekk som dannes av rester ved destillering av råolje og steinkulltjære), med drenerende masser og drensrør av teglstein.
Det ble kun registrert fuktsikring på opprinnelig bolig mot nord, alder ukjent. På resterende vegger ble det ikke registrert fuktsikring.
Tilbygg fra 1994 har fuktsikring mot øst, og er erfaringsmessig drenert med drensrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå. Se også kommentarer under «Rom under terreng».
Konsekvensen av aldrende eller mangelfull drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og underetasje, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere inneklima.



Tilbygg mot øst har fuktsikring mot grunnmur



Det blir registrert fuktsikring på grunnmur mot nord, alder er ukjent men mest sannsynlig er denne etablert i 1994.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren til den opprinnelige boligen fra byggeår er en sparsteinsmur, mens tilbygget fra 1994 har lettklinkerblokker med pusset utside.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Riss bør pusses igjen for å redusere risikoen for vanninntrengning og frostspreng, som kan føre til avskaling, redusert levetid og styrke på grunnmuren.

Tilstandsrapport



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur på vestsiden, som danner tomtegrense, er oppført i betongstein fylt med betong.
Forstøtningsmur mot taket/overbygget grillplass, er også av betongstein fylt med betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er påvist noe skjevhet i forstøtningsmuren mot tomtegrense på vestsiden. Forstøtningsmuren er noe vanskelig å besiktige da den ligger i bratt terreng mot fylkesvei.

Forstøtningsmuren til utvendig grillplass har noe horisontale riss. Horisontale riss er et tegn på jordtrykk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak nå, men forholdene bør holdes under observasjon for å avdekke eventuell videre utvikling av skjevheter eller riss.

Dersom forholdene forverres, må tiltak vurderes, for å unngå økt risiko for konstruksjonsskader eller redusert stabilitet i muren.





TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene rundt boligen består av fjell tett opp til boligen på østre side, med fallretning fra øst mot vest.

Vurdering av avvik:

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

Avstanden fra fjell til grunnmur varierer fra omtrent 0,50 meter til cirka 1,30 meter langs boligens østlige lengderetning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke mulig å endre terreng formasjon på øst side uten store inngrep, det må forsøkes å redusere vann tilsig mot grunnmur ved andre tiltak eksempelvis god drenering, fuktsikring eventuelt hjelpe grøfter.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vann- og avløpsledninger er av plast. Avløp er ført til lukket septiktank av glassfiber med overløp av gråvann til spredd grøft.
Vann fra privat borehull har utvendig vannledning av plast. Angitt tilstandsgrad på skjult konstruksjonsdel er satt etter estimert alder.

Årstall: 1994

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas kontroll av brønnvannet, og vannkvaliteten må dokumenteres.

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

Konsekvensen av manglende dokumentasjon på vannkvalitet er usikkerhet rundt helsemessig trygghet, ved bruk av vannet. Videre kan eldre vann- og avløpsledninger medføre økt risiko for lekkasjer eller driftsstans, noe som kan gi betydelige kostnader ved utbedring.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Lukket septiktank av glassfiber for tre toalett og dusj i anneks. Alder er estimert i henhold til tilbygg bolig og anneks.

Årstall: 1994

TG 2 Septiktank - Betomg

Beskrivelse

Septiktank av betong med filtergrøft for gråvann, mottak av vann fra opprinnelige bolig og fra et toalett.

Vurdering av avvik:

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

Betongtanker er robuste og tåler både jordtrykk og temperatursvingninger godt.

Normal levetid er 20–40 år, men ved god kvalitet og vedlikehold kan levetiden overstige 50 år (Kilde: engineerfix.com).

Septiktanker utsettes imidlertid for mer konsentrert kjemisk påvirkning, noe som kan medføre at levetiden ofte blir kortere. Vanlige årsaker til tidlig svikt inkluderer dårlig installasjon, surt jordsmonn, høyt grunnvannsnivå, manglende vedlikehold og røtterskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.

Vær oppmerksom på at det kan komme pålegg fra kommunen om tilkobling til offentlig avløp dersom dette blir tilgjengelig.
Risikoen ved eldre septiktanker er at skader kan oppstå plutselig, noe som kan føre til lekkasjer, ubehagelig lukt, tilbakeslag og miljøproblemer.

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.

⚠ 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 er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper, for å ivareta sikkerheten og forhindre fall.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes, da forhøyet radonnivå kan medføre helserisiko for beboerne.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet til kjeller, for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Bygninger på eiendommen

Aneks



Anvendelse

Byggeår
1990

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Bygningsstruktur
Frittliggende anneks som inneholder stue/kjøkken, bad og soverom. Bygningen er plassert i terreng med fjell i bakkant og søyler i front. Oppført med bjelkelag og stueloft (stueloftet er ikke tilgjengelig). Innvendige gulv består av heltre. Yttervegger er oppført i bindingsverk, ca. 100 mm. isolert med mineralull. Utvendig vindsperre av asfaltpapp. Det er lite eller ingen lufting bak kledningen, som består av stående tømmermannspanel.

Taket er en plassbygget saltakskonstruksjon tekket med stålplater, lagt over undertak av rupanel. Terrasse mot vest er oppført i impregnert konstruksjonsvirke.









Utvendige forhold
Det registreres sprette råteskader i utvendig kledning, særlig på sørvendte fasader ned mot grunn. Vindskiene er værslitte og

viser tegn til råte i ytterkantene. Beslag, takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål.

Annekset ligger tett inntil åpent fjell mot øst, noe som gir begrenset tilkomst for inspeksjon og vedlikehold på denne siden.

Det er gitt tilstandsgrad TG-2. Det må påregnes vedlikehold og oppgradering av utvendig kledning og vindskier, som er værslitte og stedvis angrepet av råte.

Vinduer er av tre, sidehengslet, med tolags glass. Ytterdør er av heltre med innfelt glassfelt (tolags glass). Det er gitt tilstandsgrad TG-2 også for disse bygningsdelene. Det må forventes vedlikehold grunnet slitasje, og utskiftning bør vurderes. Ytterdøren anbefales skiftet på grunn av tydelig slitasje.

Innvendige forhold
Innvendig er annekset kledd med panel på vegger, panel i himling og heltre gulv . Angitt tilstandsgrad TG-2 grunnet slitasje og manglende vedlikehold.

Tekniske installasjoner
Varmtvannsbereder er plassert i benkeskap på kjøkken. Den har et volum på ca. 120 liter, alder er ukjent. Det er gitt tilstandsgrad TG-2 på grunn av antatt høy alder.

Sikringsskap er plassert på yttervegg i soverom og er utstyrt med skrusikringer. Det er gitt tilstandsgrad TG-3 på grunn av alder, manglende dokumentasjon og sikkerhetsmessige forhold. Kostnadsestimat for oppgradering eller utskiftning er vurdert til kr. 20 000–50 000.





Kjøkken
Kjøkkenet er enkelt utført med innredning i heltre. Det er montert enkel vask med ettgreps armatur, og benkeplaten er av laminat. Det står et frittstående kjøleskap i rommet. Komfyr er ikke installert.
Det er gitt tilstandsgrad TG-2 på grunn av slitasje og enkelt utførelsesnivå.





Våtrom
Badet har gulvbelegg fra byggeår og våtromstapet på vegger, sluk av plast og himling av malte plater. Det er ikke tilfredsstillende ventilasjon i rommet. Det er foretatt hulltaking i vegg mot dusj fra kjøkken, det blir ikke registrert unormale fuktforhold. Målt

verdi er 6,0%, som er tørt.

På grunn av alder og mangler i forhold til dagens krav er badet gitt tilstandsgrad TG-3. Oppgradering av badet til dagens standard er estimert til kr. 100 000–250 000.



Sluk av plast



Dusjsone rett på vegger.



Garasje



Anvendelse

Byggeår
1994

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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.

Beskrivelse
Garasjen er oppført i 1994 og står på støpt plate på mark. Ringmur er utført i lettklinkerblokker med pusset utvendig overflate. Yttervegger er oppført i bindingsverk av konstruksjonsvirke, kledd med stående tømmermannspanel.

Takkonstruksjonen består av plassbygde taksperrer, tekket med stålplater. Det er benyttet ett-trinns tettesjikt, da konstruksjonen ikke har undertak eller fuktsikring.

Garasjen har dør og vindu mot vest, samt stor garasjeport mot sør med elektrisk portåpner. Det er installert billader i garasjen.

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

Carport



Anvendelse

Byggeår
1987

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

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 etter bruk og standard.

Beskrivelse
Garasjen/carporten er enkelt oppført med støpt dekke mot grunn. Ytterveggene består av bindingsverk kledd med stående tømmermannspanel. Ringmur er utført i lettklinkerblokker med pusset utvendig overflate.

Bygget har ensidig takfall og er tekket med papp. Det er ikke montert garasjeport, og konstruksjonen fremstår som en enkel utførelse uten ytterligere installasjoner.

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.



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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	86	2		88	32
2. Etasje	46			46	7
Underetasje	81			81	
SUM	**213**	**2**			**39**
SUM BRA	**215**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, kjøkken, entré, bad	Bod	
2. Etasje	Loftstue, toalettrom, soverom, gang, soverom 2, soverom 3		
Underetasje	Gang, teknisk rom, soverom, vaskerom, hobbyrom, bad, bod		

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.
TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligen/leilighetens fasader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

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 bygningstegninger i kommunens arkiv etter søknad om tilbygg 1994.
Etter tegning er det muligheter for å lage til leilighet i underetasje, men boligen fungerer i dag som enebolig uten utleiedel (kun en boenhet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt kjøkken i 2023

Aneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		24		24	20
SUM		**24**			**20**
SUM BRA	**24**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Stue/kjøkken, bad, soverom	

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. Annekset er ikke registrert som egen utleie/bosted og krever bruksendring for dette.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		36		36	
SUM		**36**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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 bygningstegninger i kommunens arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Carport

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Carport	

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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det forligger ingen tegninger eller annen informasjon om garasjen/carporten i arkiver hos kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4010 SILJAN	13	16		0	1256.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Opdalsveien 331

Hjemmelshaver
Fjeld Benjamin Kiste

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Opdalsveien 331 i 3748 Siljan, ligger i et fredelig og naturnært område omgitt av skog og åpne landskap. Eiendommen har en landlig beliggenhet med gode turmuligheter rett utenfor døren, samtidig som Siljan sentrum med skole, butikk og servicetilbud er innen kort kjøreavstand. Området byr også på flotte bademuligheter om sommeren, med flere vann og idylliske badeplasser i nærheten. Det er enkel adkomst videre mot Skien og resten av Grenlandsområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig/kommunal vei med privat avkjøring/adkomstvei til boligen.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med gressplen og noen frukttrær, overbygget grillstue med utepeis, gruset gårdsplass.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende	1068528			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	10.05.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.05.2026		Gjennomgått		Nei

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	
2	21.05.2026	
3	22.05.2026	
4	22.05.2026	

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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

• 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/GR7508

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

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
12. mai 2026

Oppdragsnummer
24-0148/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Opdalsveien 331, 3748 SILJAN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Benjamin Kiste Fjeld

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
22. september 2016

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: 1068528
Forsikret i: Frende

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Badet ser fagmessig utført ut fra mitt øye, men har ikke funnet dokumentasjon, så kan ikke utelukke noe.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Badet ble oppgradert i 2013. Har ikke funnet dokumentasjon på hvordan jobben ble utført

---

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

---

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Veranda har blitt oppgradert og renovert. Det har blitt skiftet ut noen dårlige kledningsbord på garasje og carport. Samt byttet et vindu og en dør på garasje. Det har blitt skiftet tak på pargola/uteplass. Det har blitt bygd nytt inngangsparti til hus.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Fra byggeår

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fullt elektrisk anlegg på nytt kjøkken høst/vinter 2020 (Herøya elektro) Installasjon av elbillader 2026 (Elektro team as)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2016

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro team Skien. Ny kurs ut til elbillader i garasjen. januar 2026

---

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

Nei

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Dette vet jeg ingen ting om

---

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

Ja

Beskriv: Boligen har borrebrønn for vann. Den har også en lukket septikk til toaletter og en åpen septikk for resterende.

---

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

---

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

Nei

---

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)

Ja

Beskriv: Kjeller blir fuktig ved nedbør. Man kan se saltutslag på betongvegg i kjeller. Det er høy luftfuktighet. Tiltaket er luftavfukter som fungerer godt for klimaet der.

---

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

Ja

Beskriv: Det er råte i noen av kledningsbordene på østsiden av anneks.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er sprekk i mur på garasje og carport.

---

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

Nei

---

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: Har sett kaffebiller i kjeller. Disse er visst ikke skadedyr. Har hatt tilfeller av mus i kott og vegger.

---

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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har ikke søkt selv, usikker på om det er godkjent

---

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: eg har ikke søkt selv, usikker på om det er godkjent

---

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? Jeg har fysiske tegninger fra 01.11.1993 av boligen. Denne inkluderer boligen med tilbygg. Har lagt ved et bilde av tegningene i boligmappa.

---

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

Ja

Beskriv: I følge tidligere prospekt følger det ikke med ferdigattest.

---

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

---

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: 24-0148/26

enova

Energiattest



Adresse **Opdalsveien 331, 3748 SILJAN**	
Dato for energimerking **22.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-300960**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8545758**
Gårdsnummer **13**	Bruksnummer **16**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1958**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **213,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **213,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **236,71 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **254,92 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **54 298 kWh**



Opdalsveien 331, 3748 SILJAN

Detaljering

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



Opdalsveien 331, 3748 SILJAN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

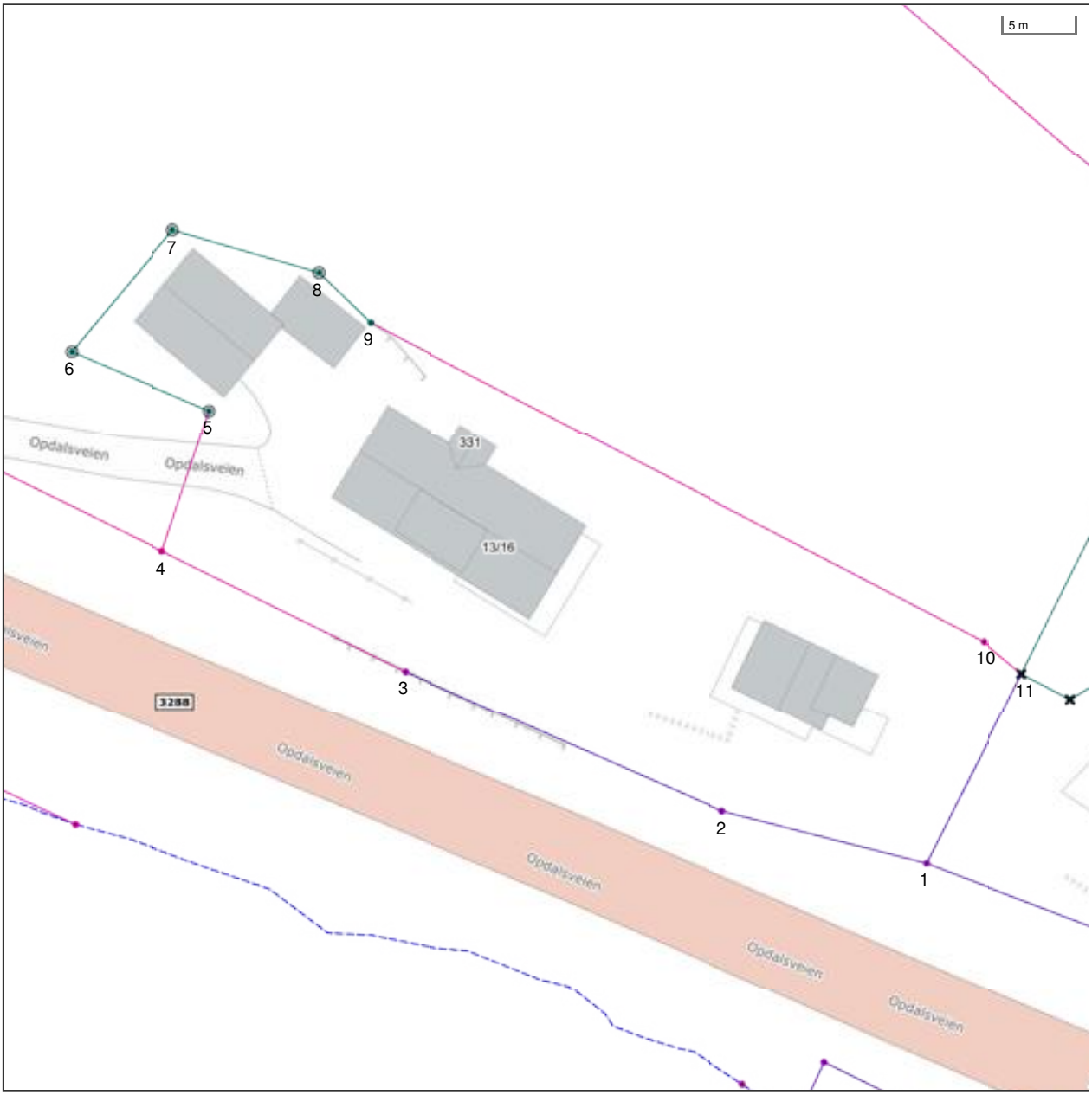
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no

Utskriftsdato: 11.05.2026

Eiendomskart for eiendom 4010 - 13/16//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 256,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6573107,93	**Øst**	538936,06	

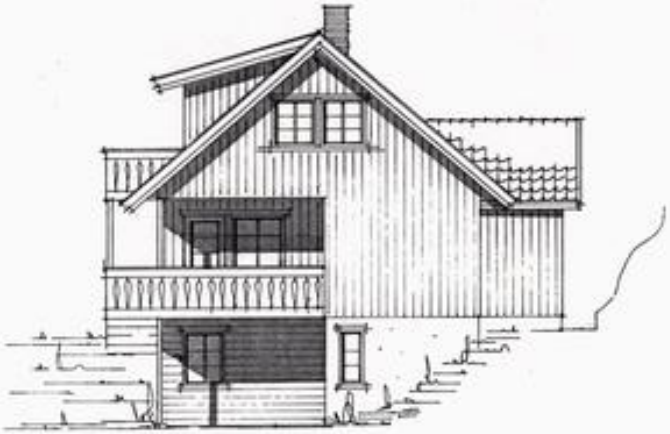
Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6573089,85982321	538962,000002877	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,93	
2	6573093,36	538947,68	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,74	
3	6573102,96	538925,3	100 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,35	
4	6573111,18860852	538908,154280135	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,02	
5	6573121,08	538911,37	21 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,40	
6	6573125,12	538901,64	21 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,54	
7	6573133,67	538908,67	21 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,07	
8	6573130,81	538918,96	21 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,68	
9	6573127,36	538922,62	21 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,03	
10	6573105,47	538965,84	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	48,45	
11	6573103,26	538968,58	21 cm	Fjell (FJ)	Kors (53)	3,52	

FASADE ØST



FASADE VEST

FASADE NORD



FASADE SYD

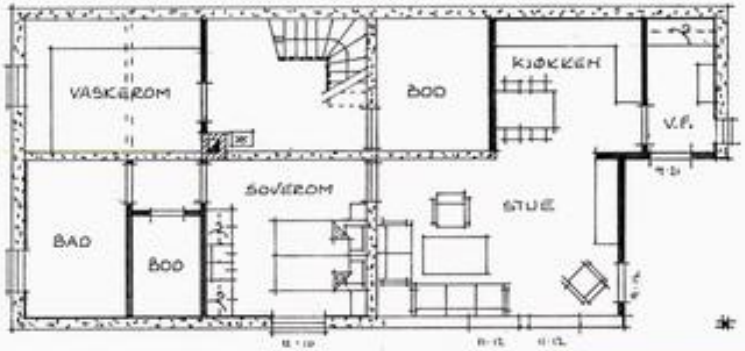
SNITT



2. ETASJE



1. ETASJE



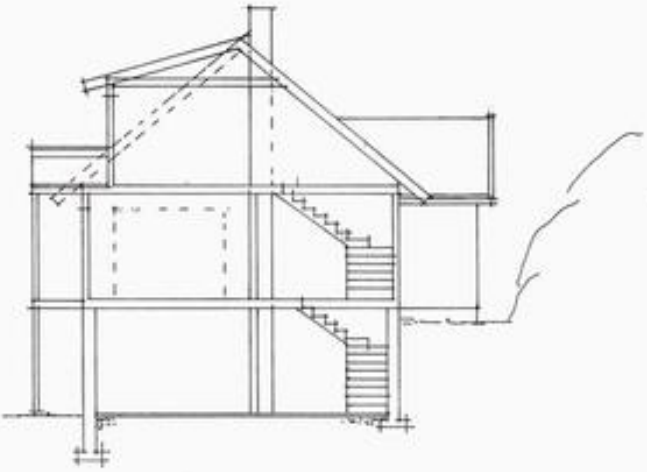
KJELLER

SILJAN KOMMUNE
Teknisk Etat
3748 Siljan
Tlf.: 03-94 12 00

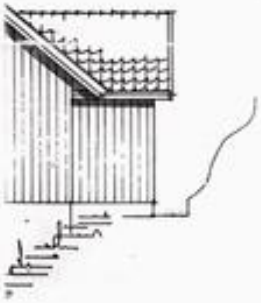
Jnr. 378 17/3 94

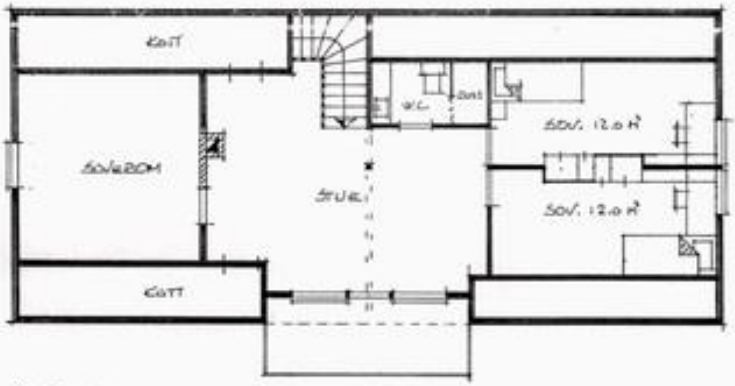
SILJAN KOMMUNE
Teknisk Etat
3243 Skien
Tlf.: 03-94 12 00



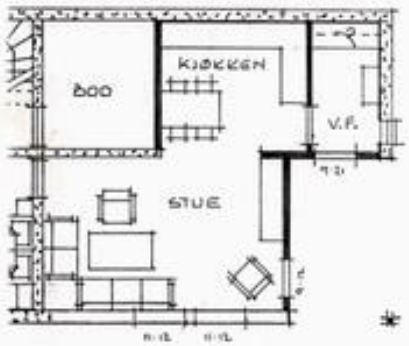


SNITT



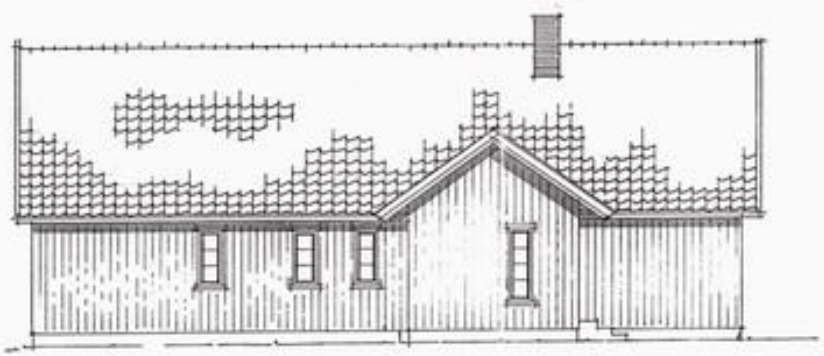


2. ETASJE



BERGE		SIGN: SH DATO: 8/11-93 RETTET
TILBYGG	MÅLESTOKK: 1:100	
PLANER, SNITT OG FASADER		GR.FL: BR.A:
S.H. STØVLAND INT. ARK 3272 KVELDE - TELF. 034 - 13 059		BA: NR:

SILJAN KOMMUNE
Tekniska Etat
3749 Siljan
Tfn.: 03-94 12 00
Fun 378 1975-94



FASADE ÖST



FASADE NORD





Siljan kommune

Grunnkart

Eiendom: 13/16
Adresse: Opdalsveien 331
Dato: 11.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 11.05.2026

Oversiktskart for eiendom 4010 - 13/16//



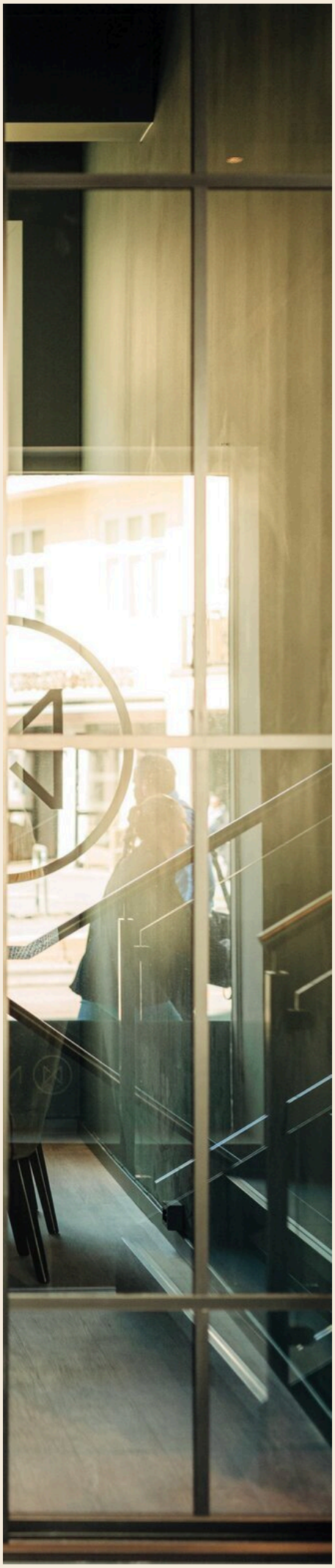
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Skien og Porsgrunn godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

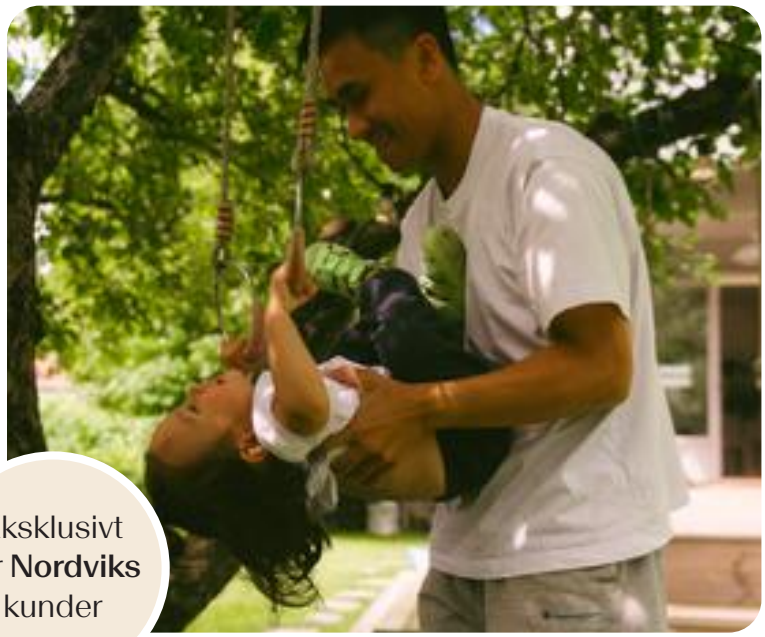


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? 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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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 hus- 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 og renteforsikring 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: 24-0148/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Opdalsveien 331 3748 SILJAN
Matrikkel: Gnr 13, bnr 16 (ideell andel 1/1) i Siljan 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)

Denne boligen er presentert av:



Morten Saubrekka

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
m.saubrekka@nordvikbolig.no
902 03 147



Jonas Pettersen

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

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