NORDVIK

Sagdalsringen 16

3 soverom | 155 kvm | Enebolig

Velkommen til

Sagdalsringen 16

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
7 Bilder
33 Om boligen
42 Vedlegg
89 Nabolagsprofil
90 Andre vedlegg
91 Kontaktinfo
94 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97 Forbrukerinformasjon om budgivning
98 Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.11.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og fin enebolig med 2 garasjer. Høyt og fritt med gode solforhold og fin tomt. Attraktiv bel nær skole og idrettsanlegg.

Prisantydning	**3 790 000,-**
Omkostninger	**95 840,-**
Totalpris	**3 885 840,-**
BRA-i	**155 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1979**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Holtesletta er et barnevennlig og attraktivt boligfelt i Siljan med kort avstand til barneskole, barnehage og idrettsanlegg. Det er lite gjennomfartstrafikk, og hovedsakelig kjøring til boligene. Boligen ligger rolig og tilbaketrukket fra trafikken, og både høyt og solrikt på feltet. Området byr på flotte turmuligheter hele året og det nært til badevann som bl.a. Galtetjønn

- Påbygget og fint kjøkken med god skap- og benkeplass. Store vindusflater og utgang til veranda.
- Lys og fin vinkelstue med peisovn.
- 3 soverom, flislagt bad i tillegg til innredet kjellerstue (ikke bruksendret).
- Garasje integrert i boligen i tillegg til frittliggende garasje med praktisk bod.
- Usjenerte og fine uteplasser rundt boligen med sol fra tidlig morgen til sent på kveld.

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 78 kvm



1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 95 kvm
Total BRA: 95 kvm



2. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK



































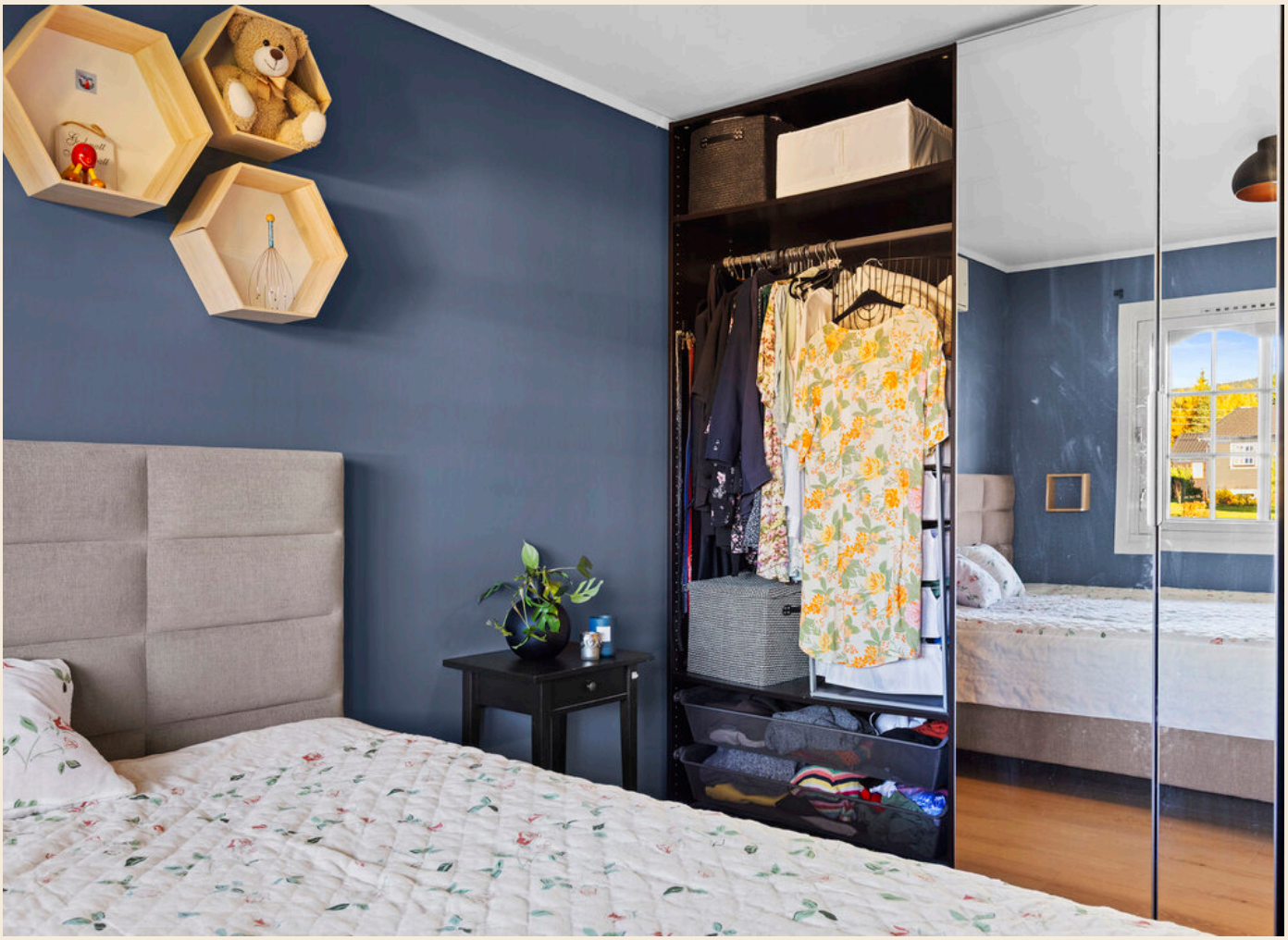















FANTASTINKE BUSSEN








D C
B A





























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
24-0323/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Sagdalsringen 16, 3748 SILJAN
Gnr 16, bnr 140 (ideell andel 1/1) i Siljan kommune

Selger
Kjetil Kolstad Kleppe

Kjøpesum og omkostninger
3 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
94 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
95 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
115 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 885 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 905 540,- (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
1979

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 155 kvm
BRA-e: 48 kvm
Totalt BRA: 203 kvm
TBA: 72 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 60 kvm.
BRA-e: 18 kvm.
Total BRA: 78 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 95 kvm.
Total BRA: 95 kvm.
TBA: 72 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 30 kvm.
Total BRA: 30 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Arealene er avrundet etter gjeldende avrundingsregler.

Rom som tilhører boenheten, men ligger utenfor denne eller har adkomst via egen utvendig inngangsdør, er oppmålt og medregnet i BRA-e.

TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligen fasader.
- Treplatting på terreng mot vest på ca. 56 m², med tilstøtende hellelagt platting på ca. 8 m².
- Takoverbygd luftebalkong på ca. 8 m².

Rommet er vist som hobbyrom på de opprinnelige tegningene og benyttes i dag som kjellerstue og kontor. Eier opplyser at det er satt i gang en prosess for å søke kommunen om bruksendring.

Innhold
U. etasje: Entré, hall, kjellerstue (ikke godkjent), toalettrom, vaskerom og 2 boder. Garasjerom.
1. etasje: Stue, spisestue, kjøkken, soveromsgang, 3 soverom og baderom.

Frittstående garasje.

Standard
Velkommen inn i entrè og hall med god lagringsplass i praktisk garderobeskap. Inngang til kjellerstue, vaskerom og toalettrom, samt. 2 boder. Fra hall er det trapp opp til boligens hovedetasje.

Stuen er romslig og i vinkel, og har god plass til sofagruppe og spisestue. Vedovn med glassfelt sørger for god oppvarming av denne etasjen. Store vindusflater gir fint med lys inn i rommet. Fra stuedelen er det utgang til terrasse og hageområde.

Hyggelig kjøkken med spiseplass. Kjøkkenet har takhøy innredning med sorte profilerte fronter og laminert benkeplate. Praktiske plater på vegg mellom kjøkkenbenk og overskap. Det er godt med oppbevaringsplass i underskap, skuffer og overskap. Frittstående hvitevarer som komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Utgang til terrasse og hageområdet fra kjøkkenet.

Soveromsgang med inngang til baderom og 3 soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende soveromsmøbler. Fra hovedsoverommet er det utgang til frokostbalkong mot øst, hvor man kan nyte morgenkaffen i morgensolen. Soverom 2 og 3 er av noe mindre størrelse, og har god plass til brede senger og tilhørende soveromsmøbler.

Baderommet har fliser med varme i gulv og fliser på vegger. Badet inneholder dusjkabinett, vegghengt toalett og baderomsinnredning. Baderomsinnredningen har god oppbevaringsplass i underskap og vegghengte skap. Heldekkende servantplate, vegghengt speil og belysning.

Underetasje
Praktisk og romslig stue som i dag er innredet med sofagruppe og kontorplass.

Vaskerom med benkeplate og nedfelt utslagsvask. Avsatt plass under benkeplate til vaskemaskin og tørketrommel. Separat toalettrom inneholder gulvstående toalett og servant på vegg.

Det er god lagringsplass i 2 innvendige boder, samt i utvendig bod i frittstående garasje. Det er strømuttak i den ene innvendige boden og i utvendig bod.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter i enkel integrert garasje og i enkel frittstående garasje, samt gruset gårdsplass. Montert elbillader på husvegg.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Kjøkkenet ble utvidet i 2004.
- Murerfirma Terje Skilbred, montering av ovn i 2005.
- Baderom renovert i 2007.
- Vaskerom renovert i 2009.
- Vasking og rengjøring av takstein, itillegg til sprøytemaling av hustak 2 strøk i 2016.
- Nytt gulv i hele 1. etasje i 2020.
- Nytt beslag til pipe, 2021.
- Det er installert varmepumpe i 2021.
- Oppgradert uteområdet og terrasse 2022.
- Ny terrasse 2023.
- Kjellerstue lagt teppeflis og malt 2024.
- Bålpanneplass 2025.
- Installasjon av elbillader + trekking + kurs 2025.
- Fylt på ny grus i gårdsplass + div. maling ute 2026.
- Det skal graves i gaten utenfor gårdsplassen for oppgradering av kommunalt vann og avløp i 2027.
- Mangler brannhemmede plater rundt skorstein/brannmur, i etasjegjennomføringen og i tak. 1.etg. (mellom lister og skorstein). Av typen FireFree.

Det skal graves i gaten i forbindelse med utskifting av gamle vann- og avløpsledninger. Disse rørene skal ikke påvirke eiendommen. Hvordan fremkommeligheten blir under gravearbeidet er uvisst. Oppstart er planlagt våren 2027.

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:
Funksjonell enebolig over to plan, oppført med støpt plate mot grunnen og grunnmur av lettklinkerblokker med pussede overflater. Ytterveggene i 1. etasje er oppført i bindingsverk med stående utvendig bordkledning. Boligen har valmet tak med prefabrikkerte takstoler og taktekking av dobbeltkrummet betongstein fra byggeåret. Bygningen vurderes med utgangspunkt i

byggeforskriftene som gjaldt på søknadstidspunktet, samt eventuelle senere oppgraderinger. Krav til blant annet inneklima, isolasjon, lyd og våtrom har endret seg siden oppføringen. Nærmere beskrivelser og vurderinger fremgår under «Konstruksjoner». Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven med bestemmelser i NS 3600:2025+AC 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
- Elektrisk gulvvarme på bad, vaskerom og hall m/trapp
- Luft til luft varmepumpe installert i trappeløp til stue
- Vedovn montert i stue som supplerende og alternativ varmekilde

Utvendig
Taket er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein, med undertakstekking av takpapp. Takrenner og nedløp er av plastbelagt metall. Eier opplyser at det ble montert nytt beslag til pipe i 2021. Det er valmet tak med takkonstruksjon av prefabrikkerte W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft med tilkomst via luke i himling. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning (tømmermannskledning). Boligen er tilbygget på kjøkkenet mot øst i bindingsverk med utvendig kledning av stående tømmermannspanel. Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass, samt koblede glass i kjellervinduene. Vinduene har utvendig monterte sprosser. Vinduene i kjøkkentilbygget er maltetrevinduer med fastkarm og 2-lags isolerglass. Vinduene har utvendig monterte sprosser. Boligen har to balkongdører med 2-lags isolerglass, én fra stuen og én fra hovedsoverommet. To-fløyet terrassedør mot sør fra stue med 2-lags glass. Terrassedøren til kjøkkenet, fra 2004, er i treverk og har 2-lags
isolerglass. Dørene har utvendig monterte sprosser. Ytterdør med sidefelt har 2-lags isolerglass fra 2015. Luftebalkong på ca. 8 m² med adkomst fra stue og hovedsoverom. Det er platting på terreng mot sør som ligger inntil boligen, med et areal på ca. 64 m².

Innvendig
Gulvene er belagt med laminat i hele 1. etasje samt i hall med trapp og toalett i underetasjen. Det er fliser på bad, vaskerom og vindfang. Kjellerstuen har teppe. Bodene i underetasjen har henholdsvis laminat og filt-teppe over betong. Veggene er utført med malt tapet, malt trepanel og malt strietapet. Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom og garderobeskap på gjesterom i 1. etasje. Himlingen er utført med malt eller overflatebehandlet trepanel og himlingsplater. Det er innfelte downlights på kjøkkenet. Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, etter gjeldende krav i NS 3600:2025 (Norsk Standard). Det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling. Det er pipe i teglstein, peisovn montert i stue, og sotluke er montert i kjellerbod inne i boligen. Rom under terreng: Gulvet er lagt med laminat, teppe og fliser. Veggene består av panel og innvendige utforede vegger på deler av grunnmur i pusset lettklinker. Hulltaking er foretatt i kjellerstue, og måleresultatet er 14,8 %. Det er malt tretrapp fra byggeår. Det er malte fyllingsdører innvendig.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Takkonstruksjon/Loft
- Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Terrassedører
- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Innvendige vannledninger
- Ventilasjon
- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
- Fuktsikring og drenering
- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
- Bad > Dokumentasjon for våtrom
- Bad > Overflater, vegger og himling
- Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Bad > Ventilasjon
- Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
- Vaskerom > Ventilasjon
- Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkongen er lavere enn dagens krav til høyde for rekkverk, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger på kjøkken gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er merkbare skjevheter i enkelte trinn. Det ble målt med laser på et tilfeldig valgt trinn, og det ble registrert en høydeforskjell på 8 mm over trappens bredde.
- Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer med høyde over 0,5 meter, i henhold til dagens krav

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Garderobeskap gjestesoverom
- Taklampe hovedsoverom

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner
- Elektrisk gulvvarme på bad, vaskerom og hall m/trapp
- Luft til luft varmepumpe installert i trappeløp til 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. 17.200 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 32 014,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
- eiendomskatt
- vann
- avløp
- renovasjon
- feieravgift

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer kvartalsvis med forfall 15.mars, 15.juni, 15 september og 15. november.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 19116,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra NextGenTel kr 719,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 711 238,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 844 950,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 38108456

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 736 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet eiendom med gruset innkjørsel og gårdsplass. Steinsatt uteplass og stor terrasse.

Eiendommen er pent innrammet og skjermet med tujahekk i tomtegrenser. Hageområde som innbyr til ballspill og lek.

Adkomst
Fra Skien følger man Siljanvegen og etter hvert Heivannsvegen mot Siljan. Følg Heivannsvegen og ta deretter til venstre inn på Holteringen. Følg Holteringen til høyre og du får etter hvert boligen på venstre hånd. 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 rolig og meget barnevennlig beliggenhet på Holtesletta i Siljan kommune. Det er få minutters gange langs trygg gate uten trafikk til skole, barnehage og til flott idrettsanlegg . Det er god bussforbindelse mellom Skien og Siljan, og kort gange til bussholdeplass. Forøvrig er det mange og flott turområder i nærmiljøet, og fine badeplasser. Det er også kort avstand til populær lysløype med oppgkjørte skiløyper vinterstid. Ca. 10 min. kjøring til Skien sentrum.

Skoler og barnehager
Barnehager
Loppedåpan barnehage 0.7 km
Sagaenga barnehage 2.8 km

Skoler
Midtbygda barneskole 0.8 km
Siljan ungdomsskole 3.4 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 12.1 km
Skien videregående skole 13.6 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 foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig datert 30.03.1979. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
- Puss av gulv og innpussing av vinduer i hobbyrom og matbod.
- Innredning i matbod.
- Puss utvendig ved inngangsparti.
- Lufteventil med takhatt i bad-klosett.
- Lysopplegg i kjellerrom.

Rommet er vist som hobbyrom på de opprinnelige tegningene og benyttes i dag som kjellerstue og kontor. Det er ikke søkt bruksendring, og rommet er ikke godkjent for varig opphold.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg, dette gjelder kjøkkendel, datert 12.11.2026.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er i kommuneplanens arealdel 2024–2036 avsatt til nåværende boligbebyggelse. I eldre reguleringsplan «Del av Holteskog» er 674 m² regulert til boligformål og 62 m² til kjørevei.

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 ingen tinglyste heftelser/rettigheter.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 16/134 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. 49 375,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 110 675,- 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 12. november 2026

Ansvarlig megler
Morten Saubrekka, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90203147

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Sagdalsringen 16 , 3748 SILJAN
SILJAN kommune
gnr. 16, bnr. 140

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 155 m²



Befaringsdato: 06.11.2026 **Rapportdato:** 11.11.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1266 **Eiendomsverdi ref nr:** UE6194

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

HONESTA TAKST AS

D
ENERGIMERKE

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Honesta Takst AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Funksjonell enebolig over to plan, oppført med støpt plate mot grunnen og grunnmur av lettklinkerblokker med pussede overflater. Ytterveggene i 1. etasje er oppført i bindingsverk med stående utvendig bordkledning. Boligen har valmet tak med prefabrikkerte takstoler og taktekking av dobbeltkrummet betongstein fra byggeåret.

Bygningen vurderes med utgangspunkt i byggeforskriftene som gjaldt på søknadstidspunktet, samt eventuelle senere oppgraderinger. Krav til blant annet inneklima, isolasjon, lyd og våtrom har endret seg siden oppføringen. Nærmere beskrivelser og vurderinger fremgår under «Konstruksjoner».

Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven med bestemmelser i NS 3600:2025+AC 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
- Elektrisk gulvvarme på bad, vaskerom og hall m/trapp
- Luft til luft varmepumpe installert i trappeløp til stue
- Vedovn montert i stue som supplerende og alternativ varmekilde

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein, med undertakstekking av takpapp.
Takrenner og nedløp er av plastbelagt metall. Eier opplyser at det ble montert nytt beslag til pipe i 2021.
Det er valmet tak med takkonstruksjon av prefabrikkerte W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft med tilkomst via luke i himling.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning (tømmermannskledning).
Boligen er tilbygget på kjøkkenet mot øst i bindingsverk med utvendig kledning av stående tømmermannspanel.
Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass, samt koblede glass i kjellervinduene. Vinduene har utvendig monterte sprosser.
Vinduene i kjøkkentilbygget er malte trevinduer med fastkarm og 2-lags isolerglass. Vinduene har utvendig monterte sprosser.
Boligen har to balkongdører med 2-lags isolerglass, én fra stuen og én fra hovedsoverommet. To-fløyet terrassedør mot sør fra stue med 2-lags glass.
Terrassedøren til kjøkkenet, fra 2004, er i treverk og har 2-lags isolerglass. Dørene har utvendig monterte sprosser.
Ytterdør med sidefelt har 2-lags isolerglass fra 2015.
Luftebalkong på ca. 8 m² med adkomst fra stue og hovedsoverom.
Det er platting på terreng mot sør som ligger inntil boligen, med et areal på ca. 64 m².

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med laminat i hele 1. etasje samt i hall med trapp og toalett i underetasjen. Det er fliser på bad, vaskerom og vindfang. Kjellerstuen har teppe. Bodene i underetasjen har henholdsvis laminat og filt-teppe over betong.

Veggene er utført med malt tapet, malt trepanel og malt strietapet. Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom og garderobeskap på gjesterom i 1. etasje.
Himlingen er utført med malt eller overflatebehandlet trepanel og himlingsplater. Det er innfelte downlights på kjøkkenet.
Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, etter gjeldende krav i NS 3600:2025 (Norsk Standard).
Det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.
Det er pipe i teglstein, peisovn montert i stue, og sotluke er montert i kjellerbod inne i boligen.
Rom under terreng: Gulvet er lagt med laminat, teppe og fliser. Veggene består av panel og innvendige utforede vegger på deler av grunnmur i pusset lettklinker. Hulltaking er foretatt i kjellerstue, og måleresultatet er 14,8 %.
Det er malt tretrapp fra byggeår.
Det er malte fyllingsdører innvendig.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble oppgradert var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
- Badet har flis på vegger 20x20 cm og himlingsplater på innvendig tak.
- Gulvet er flislagt 20x20 cm og har elektriske varmekabler.
- Badet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett samt innebygget sisterne med vegghengt toalett.
- Badet har kun naturlig avtrekk, noe som kun fungerer effektivt ved vind og større temperaturforskjeller, mellom inne- og uteluft.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da vaskerommet ble oppgradert var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
- Våtrommet har vegger med malte plater, som er en mye brukt løsning på vaskerom, samt malt pusset overflate over lettklinkerstein. Himlingen har panel i innvendig tak.
- Vaskerommet har flislagt gulv (20 x 20 cm), med elektriske varmekabler
- Vaskerommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, mens synlig vanntett sjikt ikke er etablert på vegger. Vaskerom har plastsluk fra byggeår.
- Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
- Vaskerommet har kun naturlig avtrekk, noe som kun fungerer effektivt ved vind og større temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har laminat på gulv og malt tapet på vegg, samt malt panel med innfelte downlights i himling.
Kjøkkeninnredning med malte, profilerte heltre fronter, hvor tre av overskapene har glassfronter.
Benkeplate i laminat.
Frittstående hvitevarer er: komfyr, kjøl-/fryseskap og

Beskrivelse av eiendommen

oppvaskmaskin.
Det er nedfelt enkel vaskekum i stål, med enhåndsbetjent blandebatteri.
Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk.
Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder.
Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettet har laminat på gulvet og malt panel på veggene, samt panel i himlingen.
Servant med to-håndsgrep for betjening av vann, og frittstående toalett.
Toalettet er kun med naturlig avtrekk på yttervegg

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Stoppekran er plassert på vaskerom.
Avløpsrørene er av PP-plast. og er oppgradert ved oppussing/fornyelse av baderom og kjøkken.
Boligen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegg i underetasjen og ventil i tak på bad 1. etasje samt spalte i vinduskarmer 1. etasje
Varmepumpe luft til luft, montert i trappeløp og sprer derfor varmen godt rundt både i 1. etasje og underetasjen.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert på vaskerom.
Det elektriske anlegget ble oppgradert med nye automatsikringer i 2008. 230V anlegg. Sikringsskapet er montert i gangen i 1. etasje.
Elbillader er montert i garasjen i 2025.
Det er utført en forenklet kontroll av branntekniske forhold i henhold til kravene i NS 3600.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av fjell og stedige løsmasser.
Det er grunnmursbeskyttelse og drenering fra byggeår, og tomten er opparbeidet med knuste steinmasser fra 1979.
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker, pusset på både utside og innside.
Det er noen mindre utvendige forstøtningsmurer med stablestein av betong.
Lett skrånende terreng hvor overflatevann ledes bort fra grunnmuren.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

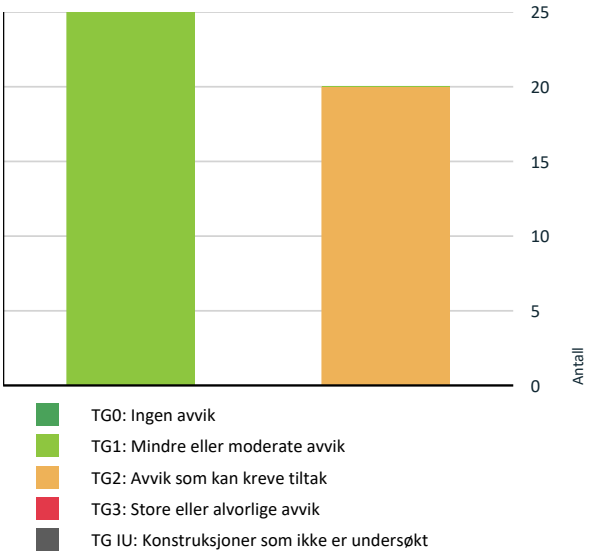
Det foreligger godkjente tegninger og midlertidig brukstilatelse i kommunens arkiver datert 30.03.1979.

Rom i underetasje er vist som hobbyrom på de opprinnelige tegningene og benyttes i dag som kjellerstue og kontor.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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.

Reguleringsmessige forhold er ikke fysisk kontrollert, men basert på tilgjengelig offentlig dokumentasjon. Tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstingeniør, men er hentet fra kommunens kartbase, Matrikkelen/Kartverket og øvrige offentlige kilder.

Energirapporten som er vedlagt tilstandsrapporten, er hentet fra Enova og er utarbeidet av eksterne aktører og/eller eier. Energirapporten er vedlagt som informasjon og inngår ikke som en del av takstingeniørens faglige vurdering.

Takstingeniør påtar seg derfor ikke ansvar for opplysningene, beregningene eller vurderingene som fremkommer i energirapporten.
Værforholdene på befaringsdagen var som følger: Lettskyet og sol, fare for lokal tåke om morgenen. Temperatur fra -1 til 4 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.

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

Gå til side

Det er påvist noe mose og manglende renhold mot øst på taktekkingen.
Det er observert sprekker og avskalling av hjørner på betongstein. Betongsteinen har oppnådd høy alder, noe som medfører økt risiko for at steinen kan være sprø. Ferdsel på taket bør derfor utføres med forsiktighet.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Det er avskalling på plastbelegget over frontblikk og stedvis på takrenner. Det er begynnende korrosjon på takrenner og stormkroker. På grunn av alder er det økt risiko for lekkasje i takrenneskjøter.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur på opprinnelig bolig.
Det er vanskelig å se gnagersikring (musetetting) på enkelte partier av ytterveggen på den opprinnelige boligdelen.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist tegn på innvendig kondensering på vindusglass på soverommet.
Karmene i vinduene er stedvis noe slitte, og det er sprekker i trevirket. Belistningen er ført helt ned til vannbrettet, og vil dermed bli utsatt for kapillært oppsug.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig > Terrassedører Gå til side

Det registreres noe kondens på innvendig glass på soverom, noe som har sammenheng med redusert ventilasjon i rommet.
Det er observert noe slitasje i overflatebehandlingen utvendig.
Pakningene mellom glass og karm er eldre og har over tid fått redusert funksjon.
Det er målt noe forhøyede fuktverdier i karm etter kondens på soverom.
Vindusfeltene i dørene har usikker fremtidig funksjon grunnet isolerglassruter, som er eldre enn 35 år. Dette medfører økt risiko for nedsatt isolasjonsevne og potensiell punktering av glassrutene over tid.
Blikket på terrassedøren på kjøkkenet er ikke korrekt montert. Ved slagregn kan vann bli ført inn bak blikket, under dør og dørterskel. Dette kan medføre at vann blir liggende bak blikket, trenge inn under dørterskelen og forårsake tæring på dørterskelen og bakenforliggende konstruksjon.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Det er påvist fuktskjolder samt noe avskalling av overflatebehandling på murpuss i boden i underetasjen.
Det er foretatt hullboring i utlektet vegg mot terreng i kjellerstue med 73 mm hullbor.
Trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (konstruksjoner mot terreng) bør ha et fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent, for å forhindre soppangrep og forråtnelse. Målt verdi i konstruksjonen er 14,8 %.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er registrert redusert ventilasjon på soverom og bad sammenlignet med belastning og gjeldende krav.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer plassert i våtsonen (ved vask, dusj, badekar m.m.). Løsningen eller byggematerialet er ikke egnet for eksponering mot fritt vann.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk med klemring. På grunn av forholdene i sluket er det vanskelig å kontrollere utførelsen. Membranen er tilsynelatende smurt ned på sluket. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er eldre enn 15 år, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Dette medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets videre funksjon.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist riss i emaljen på servanten ned mot sluket.
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) over tak.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Det er kun lufteventil i yttervegg

Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon Gå til side

Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkongen er lavere enn dagens krav til høyde for rekkverk, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker. Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Manglende synlighet av pipevanger på kjøkken gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er merkbare skjevheter i enkelte trinn. Det ble målt med laser på et tilfeldig valgt trinn, og det ble registrert en høydeforskjell på 8 mm over trappens bredde.

Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer med høyde over 0,5 meter, i henhold til dagens krav.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking av boligen/leiligheten ble utført 05.11.2026 og energiattesten er gyldig til 05.11.2036. Dersom det gjennomføres tiltak som reduserer energibruken, kan energiattesten oppdateres via Enova sine nettsider.

Energimerkingen er utført av ekstern aktør og/eller eier. Takstingeniør har ikke utført eller kontrollert energimerkingen og påtar seg derfor ikke ansvar for opplysningene eller vurderingene som fremkommer i energiattesten. Energiattesten er vedlagt tilstandsrapporten som informasjon.

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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.

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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2004	Tilbygg	Boligen er tilbygget i 2004 utvidelse av kjøkken

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein, med undertakstekking av takpapp. Det er besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noe mose og manglende renhold mot øst på taktekkingen.
Det er observert sprekker og avskalling av hjørner på betongstein. Betongsteinen har oppnådd høy alder, noe som medfører økt risiko for at steinen kan være sprø. Ferdsel på taket bør derfor utføres med forsiktighet.

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Det kreves vedlikehold av taktekking

• Mose og smuss bør fjernes, og regelmessig renhold bør etableres, for å forlenge levetiden på taktekkingen og redusere risiko for fuktskader.

Skadde og sprukne takstein bør skiftes ut for å hindre vanninntrenging og ytterligere forringelse av taket.

På grunn av taksteinens høye alder og økt risiko for sprøhet, bør ferdsel på taket begrenses og utføres med forsiktighet for å unngå personskade og ytterligere skade på taktekkingen.

• Når vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år, øker risikoen for lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av det vanntette sjiktet for å redusere risikoen for omfattende og kostbare reparasjoner.

Tilstandsrapport





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plastbelagt metall.
Eier opplyser at det ble montert nytt beslag til pipe i 2021.

Vurdering av avvik:

• Det er avskalling på plastbelegget over frontblikk og stedvis på takrenner. Det er begynnende korrosjon på takrenner og stormkroker. På grunn av alder er det økt risiko for lekkasje i takrenneskjøter.

Konsekvens/tiltak

• Avskallet plastbelegg og begynnende korrosjon bør utbedres for å forhindre videre forringelse og lekkasjer.
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av takrenner og beslag ved behov, for å unngå vanninntrenging og følgeskader på bygningen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasje og skader på fasade og konstruksjon.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er valmet tak med takkonstruksjon av prefabrikkerte W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft med tilkomst via luke i himling i gang, med nedfellbar stige. Takkonstruksjonen er luftet via spaltet gesimskasse under takutstikk. Det er registrert diffusjonssperre mellom varm og kald side, av innvendig himling. Det er benyttet 150 mm mineralullisolasjon i hulrom mellom taksperrene i innvendig himling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskjolder i takkonstruksjonen bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling av fuktskader over tid.
Dersom det oppdages økt fukt eller nye merker, bør årsaken undersøkes nærmere og nødvendige utbedringer gjennomføres for å unngå risiko for råte, soppdannelse og konstruksjonsskader.
Særlig bør området rundt pipe holdes under oppsikt, da lekkasjer her kan føre til skjulte skader. Forholdene må også ses i sammenheng med utvendig tettesjikt og taktekking.

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene i takkonstruksjonen, da dette kan indikere lekkasje eller kondensproblemer.

Dersom årsaken er tilførsel av fukt eller kondens og dette ikke utbedres, kan det føre til råteskader, svekket bæreevne og økt risiko for sopp- og muggdannelse. Det anbefales at forholdene holdes jevnlig under observasjon og utbedres, dersom det skulle bli aktivitet av fukt eller synlig kondens.









TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning (tømmermannskledning). Ytterveggene er isolert etter byggetidens standard med 98 mm mineralull. Ytterveggen er begrenset/lite luftet, mellom kledning og vindsperre.

Boligen ble tilbygget på kjøkkenet mot øst i 2004. Ytterveggens hulrom er her isolert med 198 mm mineralull, med utvendig stående kledning og luftet mellom kledning og vindsperre.

Utvendig kledning er besiktiget fra bakkenivå, og det er utført tilfeldige stikkprøver med skrutrekker, for å avdekke eventuelle fuktrelaterte avvik.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur på opprinnelig bolig.

• Det er vanskelig å se gnagersikring (musetetting) på enkelte partier av ytterveggen på den opprinnelige boligdelen.

Konsekvens/tiltak

• Ved en kommende oppgradering eller ved etterisolering bør lufting av kledning etableres i henhold til gjeldende anbefalinger.
Manglende eller utilstrekkelig lufting kan føre til oppfukting og råteskader i kledning og underliggende konstruksjon, samt redusert levetid og økt behov for vedlikehold.

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

Tilstandsrapport



Det er vanskelig å registrere gnagersikring mellom underligger og overligger i kledningen på tilbygget fra 2004.



Det er registrert gnagersikring mellom underligger og overligger i kledningen, på tilbygget fra 2004.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass, samt koblede glass i kjellervinduene. Vinduene har utvendig monterte sprosser.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering på vindusglass på soverommet.

• Karmene i vinduene er stedvis noe slitte, og det er sprekker i trevirket. Belistningen er ført helt ned til vannbrettet, og vil dermed bli utsatt for kapillært oppsug.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Fukt på innsiden av glasset trekker ned mot organiske materialer og kan over tid føre til nedbrytning og vekst av svertesopp.
Tiltak for å bedre ventilasjonen og redusere fuktigheten i rommet, bør iverksettes for å unngå videre skade på vinduene og omkringliggende konstruksjoner.

• Det må påberegnes jevnlig vedlikehold og lokal utbedring av vinduskarmene for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risiko for råteskader. Belistningen bør tilpasses slik at den ikke står i direkte kontakt med vannbrettet, for å unngå kapillært oppsug og påfølgende fuktskader.

• Vinduer med isolerglassruter eldre enn 35 år har usikker funksjon og redusert levetid. Det bør påregnes utskifting av vinduer på sikt for å unngå varmetap, redusert komfort og risiko for punktering eller fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Vinduer tilbygg kjøkken

Beskrivelse

Vinduene i kjøkkentilbygget er malte trevinduer med fastkarm og 2-lags isolerglass. Vinduene har utvendig monterte sprosser.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Terrassedører

Beskrivelse

Boligen har to balkongdører med 2-lags isolerglass, én fra stuen og én fra hovedsoverommet.
To-fløyet terrassedør mot sør fra stue med 2-lags glass.
Terrassedøren til kjøkkenet, fra 2004, er i treverk og har 2-lags isolerglass.
Dørene har utvendig monterte sprosser.

Vurdering av avvik:

• Det registreres noe kondens på innvendig glass på soverom, noe som har sammenheng med redusert ventilasjon i rommet.
Det er observert noe slitasje i overflatebehandlingen utvendig.
Pakningene mellom glass og karm er eldre og har over tid fått redusert funksjon.
Det er målt noe forhøyede fuktverdier i karm etter kondens på soverom.

• Vindusfeltene i dørene har usikker fremtidig funksjon grunnet isolerglassruter, som er eldre enn 35 år. Dette medfører økt risiko for nedsatt isolasjonsevne og potensiell punktering av glassrutene over tid.

Tilstandsrapport

• Blikket på terrassedøren på kjøkkenet er ikke korrekt montert. Ved slagregn kan vann bli ført inn bak blikket, under dør og dørterskel. Dette kan medføre at vann blir liggende bak blikket, trenge inn under dørterskelen og forårsake tæring på dørterskelen og bakenforliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør iverksettes tiltak for å bedre ventilasjonen på soverommet for å redusere kondensdannelse på glasset, da dette kan føre til fuktskader i karm og omkringliggende konstruksjon.

Overflatebehandlingen utvendig bør vedlikeholdes for å hindre ytterligere slitasje og for å beskytte trevirket mot fukt og råte.

Pakningene mellom glass og karm bør vurderes skiftet ut, da redusert funksjon kan føre til varmetap, økt kondens og ytterligere fuktskader.

Forhøyede fuktverdier i karm bør følges opp med tiltak for å tørke ut området og forhindre utvikling av råte eller mugg.

• Det anbefales å vurdere utskifting av isolerglassruter i dørene, da alder på glassrutene gir økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt varmetap, duggdannelse og mulig skade på omkringliggende konstruksjoner.

• Blikket bør monteres korrekt for å hindre at vann trenger inn bak blikket og under dørterskelen.
Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for fuktskader og tæring på dørterskelen, noe som kan føre til behov for omfattende reparasjoner. Døren står delvis under tak og er derfor noe mindre eksponert, anbefaler en oppgradering av beslaget dersom det registreres fukt på dørterskelen.





Fukt på innsiden av glasset trekker ned mot organiske materialer og kan over tid føre til nedbrytning og vekst av svertesopp.



Terrassedør på kjøkken

TG 1 Ytterdør

Beskrivelse

Ytterdør med sidefelt har 2-lags isolerglass fra 2015.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Luftebalkong på ca. 8 m² med adkomst fra stue og hovedsoverom.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkongen er lavere enn dagens krav til høyde for rekkverk, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker.

Konsekvens/tiltak

• Ved oppgradering av balkong eller utvendige fasader bør rekkverkshøyden tilpasses gjeldende krav for å redusere risikoen for fallulykker.





TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng mot sør som ligger inntil boligen, med et areal på ca. 64 m². Plattingen er oppført med bjelkelag understøttet av såleblokker mot grunn. Bjelkelag er av impregnert konstruksjonsvirke og gulv av impregnert terrassebord. Eier opplyser at utførelsen er egeninnsats, og at terrassen er ny fra 2023. Det var ikke krav til rekkverk på befaringsdagen.

Terrassen er utvidet med betongheller på én side.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilliggende garasje
Eneboligen har en tilliggende garasje med støpt gulv mot grunn, vegger i pusset lettklinkerblokker og himling/etasjeskiller i trebjelkelag med innvendige himlingsplater i gips.
Adkomst via utvendig leddport i tre. Det er montert vinduer i tre mot nord.
Garasjen har innlagt strøm, og det er etablert elbillader.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med laminat i hele 1. etasje samt i hall med trapp og toalett i underetasjen. Det er fliser på bad, vaskerom og vindfang. Kjellerstuen har teppe. Bodene i underetasjen har henholdsvis laminat og filt-teppe over betong.

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

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med malt tapet, malt trepanel og malt strietapet. Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom og garderobeskap på gjesterom i 1. etasje.

Himlingen er utført med malt eller overflatebehandlet trepanel og himlingsplater. Det er innfelte downlights på kjøkkenet.

Kjøper bør selv vurdere overflatene i henhold til eget bruksbehov og krav til standard.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, etter gjeldende krav i NS 3600:2025 (Norsk Standard).

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av Stue og spisestue, registreres det et høydeavvik på ca. 13 mm over hele rommet og ca. 5 mm, over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 6 mm over hele rommet og ca. 8 mm, over 2 meter.

Radon

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført radonmåling.

Bygningen er opprinnelig oppført før dagens krav til radonforebyggende tiltak, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre.

Tilstandsrapport

Boligen ligger i et område innenfor NGUs radonaktsomhetskart, klassifisert som høy.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.
Dersom målingen viser forhøyede verdier, bør det vurderes tiltak for å redusere radonnivået, da langvarig eksponering for radon kan medføre helserisiko.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein, peisovn montert i stue, og sotluke er montert i kjellerbod inne i boligen. Murerfirma Terje Skilbred, stod for montering av ovn i 2005.

Vurdering av avvik:
• Manglende synlighet av pipevanger på kjøkken gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger på kjøkken bør gjøres tilgjengelige for inspeksjon for å avklare tilstand og utførelse.
Dette bør gjøres for å redusere risikoen for skjulte skader eller utettheter, som kan medføre økt fare for brann og dermed utgjøre en risiko for liv og helse.
Pipen bør eventuelt installeres med isolert røykrør





Sotluke på bod i underetasjen.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er lagt med laminat, teppe og fliser. Veggene består av panel og innvendige utforede vegger på deler av grunnmur i pusset lettklinker. Hulltaking er foretatt i kjellerstue, og måleresultatet er 14,8 %.

Innkledde utforede vegger og oppforede gulv under terreng anses som en risikokonstruksjon på grunn av fare for fukt, kondens, temperaturforskjeller, begrenset ventilering og kapillært oppsug.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist fuktskjolder samt noe avskalling av overflatebehandling på murpuss i boden i underetasjen.

• Det er foretatt hullboring i utlektet vegg mot terreng i kjellerstue med 73 mm hullbor.
Trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (konstruksjoner mot terreng) bør ha et fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent, for å forhindre soppangrep og forråtnelse. Målt verdi i konstruksjonen er 14,8 %.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å fastslå årsak og omfang av fuktskjolder og avskalling.
Tiltak for å utbedre årsaken til fuktinntrengning og skadene på murpussen bør iverksettes for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og risiko for fremtidige fuktskader. Forholdene må holdes under jevnlig observasjon.

• Målt verdi i konstruksjonen er 14,8 %, som indikerer at forholdene er på grensen til at soppangrep og forråtnelse kan utvikles. Forholdene bør derfor jevnlig kontrolleres, og underetasjen må holdes med jevn temperatur og god ventilasjon for å redusere risikoen for fuktskader og råte.





Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det er merkbare skjevheter i enkelte trinn. Det ble målt med laser på et tilfeldig valgt trinn, og det ble registrert en høydeforskjell på 8 mm over trappens bredde.

Konsekvens/tiltak

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Skjevheter i trinn bør rettes opp for å sikre trygg bruk av trappen og redusere risikoen for snubling og fall.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører innvendig.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ikke blitt informert om skadedyr til bygningskyndige, og det ble heller ikke observert forekomster av skadedyr på befaringsdagen.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble oppgradert var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

- Badet har flis på vegger 20x20 cm og himlingsplater på innvendig tak.
- Gulvet er flislagt 20x20 cm og har elektriske varmekabler.
- Badet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett samt innebygget sisterne med vegghengt toalett.
- Badet har kun naturlig avtrekk, noe som kun fungerer effektivt ved vind og større temperaturforskjeller, mellom inne- og uteluft.

Årstall: 2007 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er opplyst å være oppgradert før TEK10. For våtrom skal det foreligge nødvendig dokumentasjon på utførelse og oppbygging i henhold til gjeldende krav og regelverk for tettesjikt. Dette gjelder også ved rehabilitering eller etablering av bad i eksisterende bolig, avhengig av tiltakets omfang.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har fliser på vegg, 20 x 20 cm, og himlingsplater i innvendig tak.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer plassert i våtsonen (ved vask, dusj, badekar m.m.). Løsningen eller byggematerialet er ikke egnet for eksponering mot fritt vann.

Konsekvens/tiltak

• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning, noe som øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett, og overflater av organisk materiale bør behandles med et produkt som beskytter og er beregnet for bruk på våtrom.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

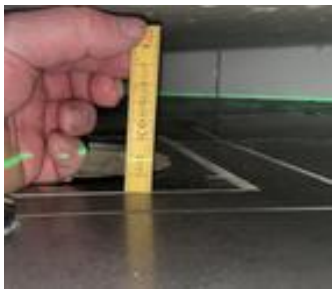
TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet på badet er flislagt med fliser i størrelse 20 x 20 cm og har elektriske varmekabler. Fallet mot sluk er målt til 18 mm over ca. 1,60 meter. Lekkasjevann vil ledes til sluk.

Årstall: 1977 **Kilde:** Eier





1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk fra byggeår, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen, er 38 mm.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk med klemring. På grunn av forholdene i sluket er det vanskelig å kontrollere utførelsen. Membranen er tilsynelatende smurt ned på sluket.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er eldre enn 15 år, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Dette medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets videre funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran og tilkobling til sluk, eventuelt bør dette vurderes nærmere av fagperson. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og vanskelig kontrollert utførelse er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, eller det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å vurdere membranens tilstand. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på membranen er økt risiko for skjulte fuktskader og behov for fremtidig rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsrapport



Sluk av plast, ukjent type tettesjikt og om det er klemt riktig ned i sluk.



Gjennomføring i vegg



Høyde ved dørterskel

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss i emaljen på servanten ned mot sluket.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Servanten fungerer i dagens tilstand og rissene er hovedsakelig et estetisk problem. Dersom rissene utvikler seg, kan det oppstå skader som krever utbedring. Forholdene bør vurderes ut fra egne krav og behov.
- Uten dreneringsløsning eller lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget, noe som kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en drensåpning eller annen godkjent løsning for å synliggjøre eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne.

Konsekvensen av manglende løsning er at lekkasjer kan forbli uoppdaget, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader i konstruksjonen.





Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har kun naturlig avtrekk, noe som kun fungerer effektivt ved vind og større temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft. Løsningen tilfredsstilte forskriftskrav ved byggeåret, men vurderes etter dagens standard.

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) over tak.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å oppgradere ventilasjonen til et system med mekanisk avtrekk for å sikre bedre luftutskiftning og inneklima.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon, er at luftkvaliteten kan bli utilstrekkelig, noe som kan føre til fuktproblemer og dårligere bomiljø.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da vaskerommet ble oppgradert var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

- Våtrommet har vegger med malte plater, som er en mye brukt løsning på vaskerom, samt malt pusset overflate over lettklinkerstein. Himlingen har pane i innvendig tak.
- Vaskerommet har flislagt gulv (20 x 20 cm), med elektriske varmekabler
- Vaskerommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, mens synlig vanntett sjikt ikke er etablert på vegger.
Vaskerom har plastsluk fra byggeår.

- Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
- Vaskerommet har kun naturlig avtrekk, noe som kun fungerer effektivt ved vind og større temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Vaskerommet er opplyst å være oppgradert før TEK10. For våtrom skal det foreligge nødvendig dokumentasjon på utførelse og oppbygging i henhold til gjeldende krav og regelverk for tettesjikt. Dette gjelder også ved rehabilitering eller etablering av bad i eksisterende bolig, avhengig av tiltakets omfang.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater, som er en mye brukt løsning på vaskerom, samt malt pusset overflate over lettklinkerstein. Himlingen har panel i innvendig tak.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Vaskerommet har flislagt gulv (20 x 20 cm), med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 25 mm.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vaskerommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, mens synlig vanntett sjikt er ikke etablert på vegger. Vaskerom har plastsluk fra byggeår, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen, er 100 mm.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum. Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet, sammen med stoppekran for vann.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har kun naturlig avtrekk, noe som kun fungerer effektivt ved vind og større temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft. Løsningen tilfredsstilte forskriftskrav ved byggeåret, men vurderes etter dagens standard.

Vurdering av avvik:
• Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes å etablere bedre ventilasjonsløsning, for eksempel mekanisk avtrekk, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt ved toalett, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 10,0 %.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har laminat på gulv og malt tapet på vegg, samt malt panel med innfelte downlights i himling.
Kjøkkeninnredning med malte, profilerte heltre fronter, hvor tre av overskapene har glassfronter.
Benkeplate i laminat.
Frittstående hvitevarer er: komfyr, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Det er nedfelt enkel vaskekum i stål, med enhåndsbetjent blandebatteri.
Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk.
Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder.
Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport





Det er utført søk etter fukt på gulv foran installasjoner med vann

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettet har laminat på gulvet og malt panel på veggene, samt panel i himlingen.
Servant med to-håndsgrep for betjening av vann, og frittstående toalett.

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettet er kun med naturlig avtrekk på yttervegg

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å oppgradere ventilasjonen til mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fukt- og luktproblemer. Naturlig ventilasjon kan være utilstrekkelig, spesielt i perioder med lite trekk, noe som kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Stoppekran er plassert på vaskerom.

Årstall: 1979 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å være oppmerksom på at eldre kobberrør har usikker gjenværende levetid, og det er økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd, spesielt for skjulte rør i vegger og etasjeskillere.
Ved tegn til lekkasje eller fuktskader, bør røranlegget vurderes nærmere av rørlegger for å unngå vannskader.
I forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken, vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er av PP-plast. og er oppgradert ved oppussing/fornyelse av baderom i 2007 og kjøkken i 2004

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med klaffeventiler i yttervegg i underetasjen, ventil i tak på bad i 1. etasje, samt spalte i vinduskarmer i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert redusert ventilasjon på soverom og bad sammenlignet med belastning og gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og økt risiko for mugg- og kondensproblemer.
Det bør etableres veggventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, spesielt på soverom, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risikoen for fuktskader.



Opphopning av kondens i rom med stor belastning

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft, montert ifølge eier i 2021. Varmepumpen har produksjonsdato 2020. Varmepumpen er plassert i trappeløp og sprer derfor varmen godt rundt både i 1. etasje og underetasjen.
Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12–15 år.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak
• For å sikre varmepumpens funksjon og levetid bør det utføres service i henhold til produsentens anbefalinger.
Manglende service øker risikoen for driftsstans, redusert effekt og kostbare reparasjoner, da feil og slitasje ikke blir oppdaget og utbedret i tide.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget ble oppgradert med nye automatsikringer i 2008.

230V anlegg. Sikringsskapet er montert i gangen i 1. etasje og er utstyrt med automatsikringer. Målernummer: 02216325. Elbillader er montert i garasjen i 2025.

Takstingeniørens rolle:
Takstingeniøren foretar en visuell kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, kabelinnfesting, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installasjoner og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og det kan derfor forekomme skjulte feil og mangler, på områder som ikke er kontrollert.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriftene tillater. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk faglig bistand ved unormale forhold eller funksjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er utført en forenklet kontroll av branntekniske forhold i henhold til kravene i NS 3600. Takstingeniøren har gjennomgått grunnleggende sjekkpunkter for å avdekke eventuelle synlige brudd på generelle HMS-krav for brannsikkerhet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell og stedige løsmasser.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse og drenering fra byggeår, og tomten er opparbeidet med knuste steinmasser fra 1979.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt, noe som kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå bedre tilstandsgrad må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig, er vanskelig å fastslå. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker, pusset på både utside og innside.
Fundamenteringen er en skjult konstruksjon, men ifølge offentlige tegninger fremgår det at det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.





TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er noen mindre forstøtningsmurer med stablestein av betong.

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer med høyde over 0,5 meter, i henhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk eller annen forsvarlig sikring bør monteres på forstøtningsmurer med høyde over 0,5 meter for å redusere risikoen for fallskader.

Tilstandsrapport





TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Lett skrånende terreng hvor overflatevann ledes bort fra grunnmuren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier annet enn at utvendige bunnledninger til offentlig nett er fra boligens byggeår. Ledningene er nedgravde, og dermed skjulte konstruksjoner. Tilstandsgrad er vurdert med bakgrunn i anleggets estimerte alder, sammenholdt med forventet levetid for tilsvarende installasjoner.

Avløpsledningene er av PVC-plastrør fra 1979, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL/PE) fra 1979, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eier informerer i egenerklæring om at det skal graves i gaten utenfor gårdsplassen for oppgradering av kommunalt vann og avløp i 2027.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkongen er lavere enn dagens krav til høyde for rekkverk, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger på kjøkken gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er merkbare skjevheter i enkelte trinn. Det ble målt med laser på et tilfeldig valgt trinn, og det ble registrert en høydeforskjell på 8 mm over trappens bredde.
- Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer med høyde over 0,5 meter, i henhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Ved oppgradering av balkong eller utvendige fasader bør rekkverkshøyden tilpasses gjeldende krav for å redusere risikoen for fallulykker.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.
Dersom målingen viser forhøyede verdier, bør det vurderes tiltak for å redusere radonnivået, da langvarig eksponering for radon kan medføre helserisiko.

• Pipevanger på kjøkken bør gjøres tilgjengelige for inspeksjon for å avklare tilstand og utførelse.
Dette bør gjøres for å redusere risikoen for skjulte skader eller utettheter, som kan medføre økt fare for brann og dermed utgjøre en risiko for liv og helse.
Pipen bør eventuelt installeres med isolert røykrør

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Skjevheter i trinn bør rettes opp for å sikre trygg bruk av trappen og redusere risikoen for snubling og fall.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk eller annen forsvarlig sikring bør monteres på forstøtningsmurer med høyde over 0,5 meter for å redusere risikoen for fallskader.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1997

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående garasje på ca. 30 m², oppført i samme stil som boligen. Bygningen er delt i garasjeplass for én bil og en romslig bod med egen inngangsdør.

Garasjen har støpt gulvplate og ringmur av lettklinkerblokker med høyde på ca. 1 meter. Over ringmuren er veggene oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte valmtakstoler med undertak av sutakplater, sløyfer og lekter av tre samt taktekking av dobbeltkrummet betongstein. Beslag, takrenner og nedløp er av stål fra byggeåret.

Garasjen har leddport av heltre uten elektrisk portåpner. Det er innlagt strøm med åpent elektrisk anlegg i både garasjen og boden. Bodens dør og vinduer har karmer av overflatebehandlet tre. Vinduene har utvendige sprosser.

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	95			95	72
Underetasje	60	18		78	
SUM	**155**	**18**			**72**
SUM BRA	**173**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, kjøkken, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, vaskerom, toalettrom, bod, bod 2, kjellerstue/kontor	Garasje	

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Arealene er avrundet etter gjeldende avrundingsregler.

Rom som tilhører boenheten, men ligger utenfor denne eller har adkomst via egen utvendig inngangsdør, er oppmålt og medregnet i BRA-e.

TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligen fasader.
Treplatting på terreng mot vest på ca. 56 m², med tilstøtende hellelagt platting på ca. 8 m².
Takoverbygd luftebalkong på ca. 8 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger og midlertidig brukstilatelse i kommunens arkiver datert 30.03.1979.

Rom i underetasje er vist som hobbyrom på de opprinnelige tegningene og benyttes i dag som kjellerstue og kontor.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		30		30	
SUM		**30**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Arealene er avrundet etter gjeldende avrundingsregler.

Rom som tilhører boenheten, men ligger utenfor denne eller har adkomst via egen utvendig inngangsdør, er oppmålt og medregnet i BRA-e.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør
	Kjetil Kolstad Kleppe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4010 SILJAN	16	140		0	736.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sagdalsringen 16

Hjemmelshaver
Kleppe Kjetil Kolstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i boligområdet Holtesletta i Siljan. Det er om lag 1 km gange til Midtbygda barneskole og ca. 2,5 km til Rema 1000 Siljan. Bussholdeplassen Holtesletta syd ligger i kort gangavstand med direkte forbindelse til Skien sentrum. Til Skien sentrum er det om lag 13 km med bil.

Fra Holtesletta er det tilgang til skogsterreng og turstier, blant annet rundløypa via Galtetjønn og Solvika. Ved Heivannet er det bademuligheter. Siljan IL har et organisert fotballtilbud i Siljan Idrettspark. Vinterstid prepareres det langrennsløyper ved Tuddalskulten, der det også er lysløype.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei til boligen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er på ca. 736 m² og er opparbeidet med gressplen, hekk langs tomtegrensen og gruset gårdsplass med parkeringsmulighet. På eiendommen er det en frittstående garasje med plass til én bil og god lagringsplass. I tillegg er det en garasje tilknyttet boligen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	38108456			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	28.10.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	05.11.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.11.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport	01.04.2020		Gjennomgått		Nei
Energirapport	05.11.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kjetil Kolstad	9578-5997-4-3330126	2026-11-05 18:14:27

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
5. nov. 2026

Oppdragsnummer
24-0323/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sagdalsringen 16, 3748 SILJAN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Kjetil Kolstad Kleppe

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. juli 2020

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, privat forsikring
Polisenummer: 38108456
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 1.etg: - Skien Rørleggerforetning; - Johan Tudal (snekker); - Moratel Elektro; Totalrenovering. Arbeid utført i 2007 Vaskerom i kjeller: - Muremester Hansen & Henriksen AS Nye fliser og varmtvannsbereder fra 2009

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skien Rørleggerforretning, totalrenovering av bad, 2007.

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

Nei

Eventuell kommentar: Utført av fagarbeidere Ref. Skien Rørleggerforretning AS, 2007.

---

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært: Fasadeteknikk, Vasking og rengjøring av takstein, itillegg til sprøytemaling av hustak 2 strøk. Utført 2016. Murefirma Terje Skilbred, montering av ovn, 2005. Nytt beslag til pipe, 2021. Egeninnsats: Ny terrasse 2023.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brødrene Johnsen Elektroservice AS, Utvidelse, Endring, 2008. Moratel Elektro, nytt sikringsskap, 2008. Moratel Elektro, oppgradert bad 1.etg, 2007. Elektro Team, Oppgradert downlights + elektrisk 1.etg. 2013. Z Elektro, Downlights ute, 2010. Elektro Team, Installasjon av elbillader, 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro Team, Installasjon av elbillader + trekking + kurs, 2025.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skien Rørleggerforretning AS, nytt avløp fra bad i 1.etg og ned til vaskerom i kjeller, 2007.

---

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, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Johan Tudal, utvidelse av kjøkken, 2004.

---

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

Nei

---

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Teleklima, ny varmepumpe, 2022. Egeninnsats: Nytt gulv i hele 1. etg. 2020. Oppgradert uteområdet og terrase (2023), bålpanneplass (2025). Kjellerstue lagt teppeflis og malt (2024). Fylt på ny grus i gårdsplass + div. maling ute (2026)

---

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?

Ja

Beskriv: Mangler brannhemmede plater rundt skorstein/brannmur, i etasjegjennomføringen og i tak. 1.etg. (mellom lister og skorstein). Av typen FireFree.

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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.

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport av bolig, fra 2020.

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? Arealet er oppgitt i Tilstandsrapport av boligen, fra 2020. Når oppmålingen er gjort er uvist.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det skal graves i gaten utenfor gårdsplassen for oppgradering av kommunalt vann og avløp, 2027.

---

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: 24-0323/26

Sagdalsringen 16

Nabolaget Holtesletta/Bakkane - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Midtbygda skole (1-7 kl.) 174 elever, 14 klasser	9 min 0.8 km
Siljan ungdomsskole (8-10 kl.) 84 elever, 5 klasser	5 min 3.4 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	15 min 12.1 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	18 min 13.6 km

Offentlig transport

Holtesletta Linje P7	3 min 0.2 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	11 min 10.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	46 min

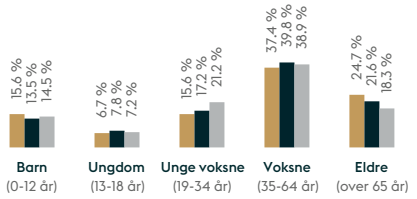
Barnehager

Loppedåpan barnehage (1-5 år) 82 barn	8 min 0.7 km
Sagaenga barnehage (1-5 år) 37 barn	4 min 2.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Siljan	4 min
Kiwi Risingveien	11 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holtesletta/Bakkane	1 284	568
Siljan kommune	2 349	1 091
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

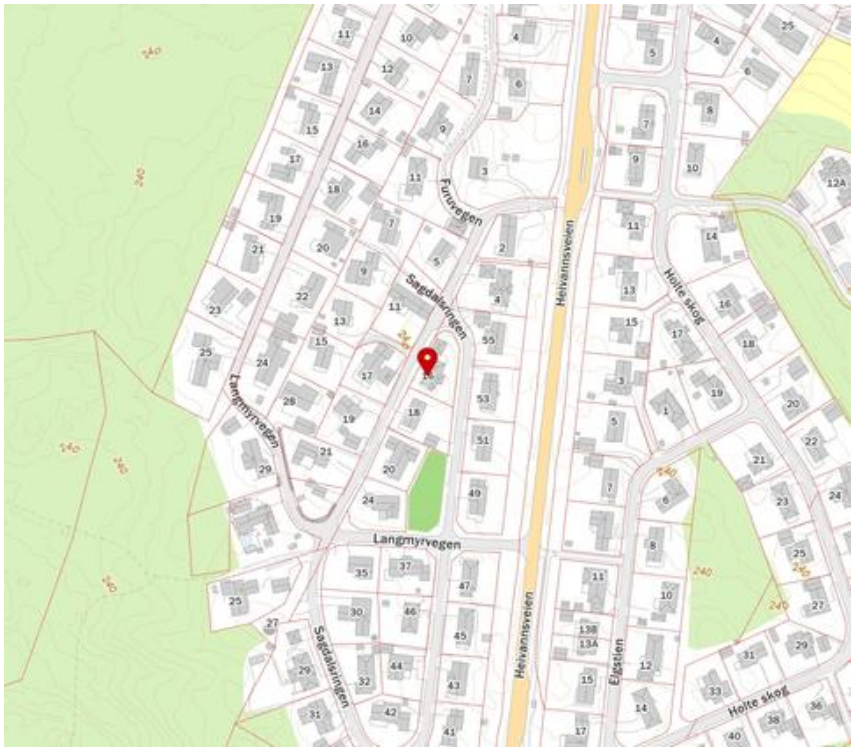
Sport

Siljan hallen	6 min
Midtbygda skole	9 min
Family Sports Club Sprek Friti...	15 min
SKY Fitness Skien	16 min

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Gateparkering
Lett 90/100



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

Siljan kommune

Grunnkart

Eiendom: 16/140
Adresse: Sagdalsringen 16
Dato: 02.11.2026
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



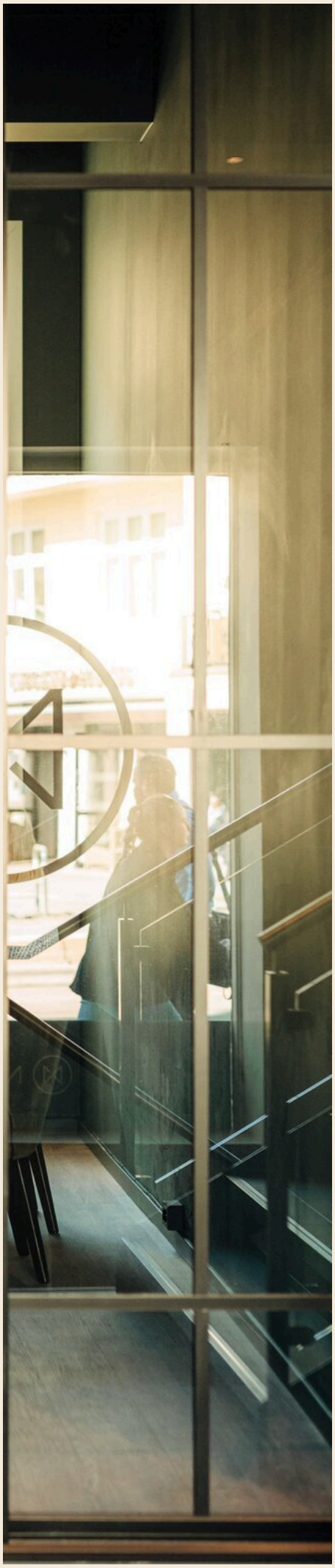
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

Våre eiendomsmeglere er dedikerte og har inngående kjennskap til Telemark. Skien og Porsgrunn utgjør et felles boligmarked med egne særtrekk, og det kjenner vi godt. Vi vet hvilke nabolag som er i vekst, hva kjøperne her prioriterer og hvordan boligen din bør presenteres for å oppnå et godt resultat. Hos oss møter du en megler som tar oppdraget ditt personlig og er tilgjengelig gjennom hele prosessen, og som ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

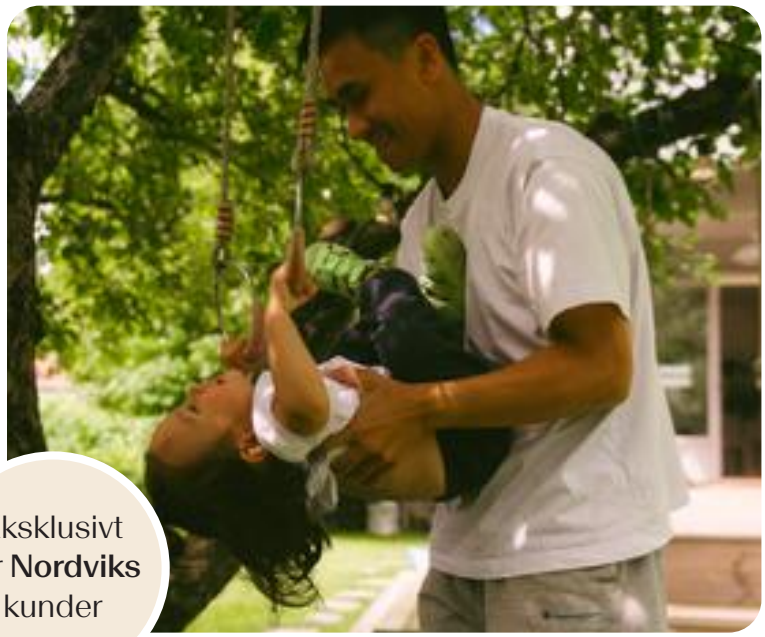


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Budskjema

Oppdragsnummer: 24-0323/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Sagdalsringen 16, 3748 SILJAN

Matrikkel: Gnr 16, bnr 140 (ideell andel 1/1) i Siljan kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

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

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 05.11.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Skien og Porsgrunn **Saksbehandler:** Morten Saubrekka **Telefon:** 902 03 147 **E-post:** m.saubrekka@nordvikbolig.no

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Morten Saubrekka

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