NORDVIK

Siljelivegen 1

3 soverom | 152 kvm | Enebolig



Velkommen til

Siljelivegen 1

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
28	Om boligen
36	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
78	Egenerklæringsskjema
85	Andre vedlegg
88	Vedlegg
96	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
99	Forbrukerinformasjon om budgivning
100	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.05.2026

Nøkkelinformasjon



Enebolig over 2 etg + kjeller. Nydelig, stor og solrik hjørnetomt med flott utsikt over Norsjø. Gangavstand til sentrum.

Prisantydning	**2 350 000,-**
Omkostninger	**59 840,-**
Totalpris	**2 409 840,-**
BRA-i	**152 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1951**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

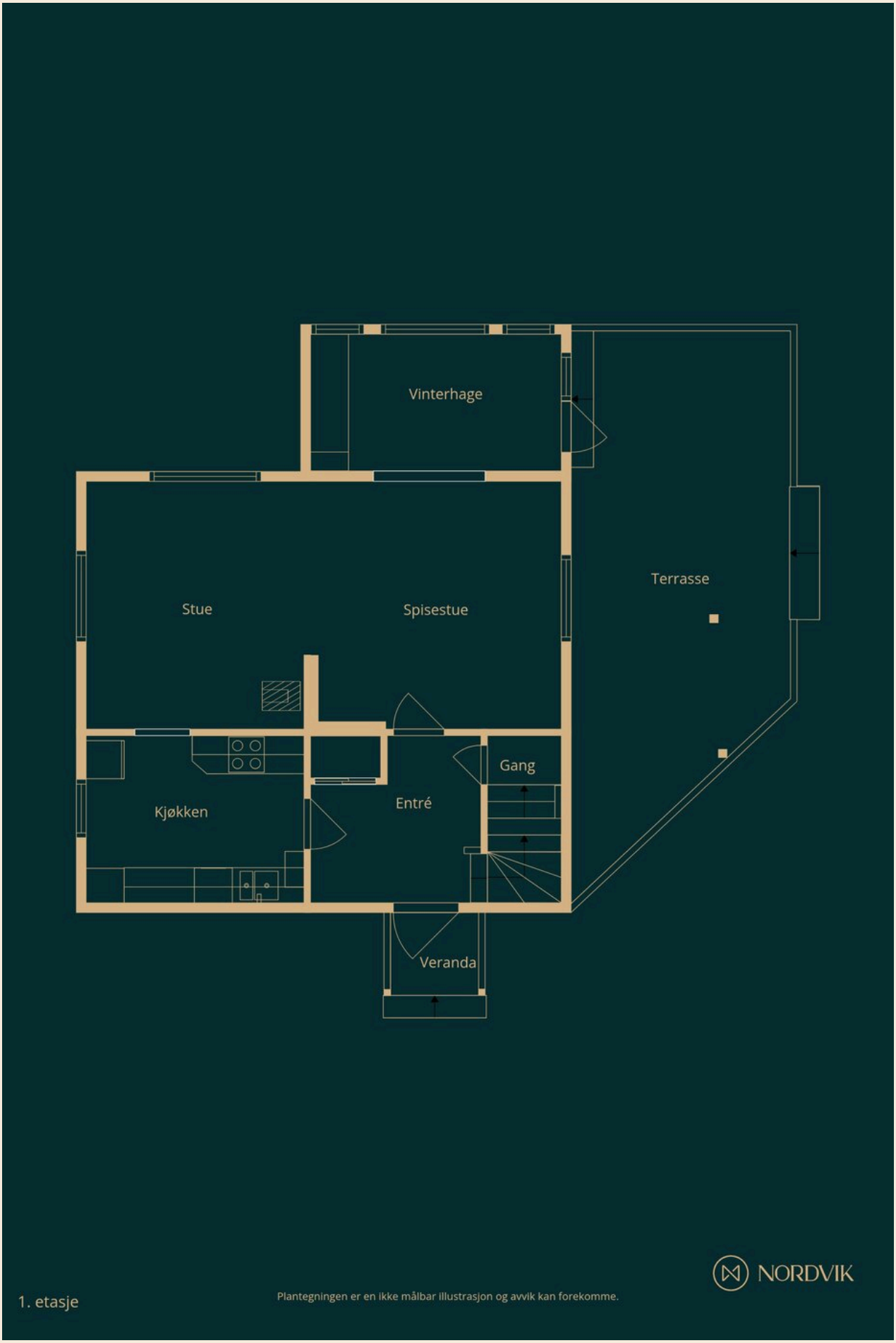
Velkommen til Siljelivegen 1!

Nydelig, stor og solrik hjørnetomt med flott utsikt over Norsjø, pent opparbeidet over 2 nivåer. Gruset gårdsplass og steinsatt uteplass. Nedre del av eiendommen er opparbeidet med stort hageområde, perfekt for barnefamilien med god plass til både ballspill og lek. Eiendommen er ellers pent beplantet med diverse prydbusker, frukttrær og hekk. Eiendommen har attraktiv beliggenhet med gangavstand til sentrum. Det er i tillegg mulighet for utskilling av tomt for oppføring av ny bolig.

Dette er en eldre enebolig med lyse og trivelige rom. Boligen har en god planløsning over to etasjer + kjeller. Stor, solrik tomt. Eneboligen fremstår som godt vedlikeholdt og velholdt, men bærer preg av eldre standard, og det må påregnes oppgraderinger for å nå dagens standard.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 60 kvm



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm



Planløsning

Kjeller
BRA-i: 47 kvm
Total BRA: 47 kvm






























EPLE
MOST


EPLE
MOST
SKRAVESTAD
GÅRD





































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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0128/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Siljelivegen 1, 3830 ULEFOSS
Gnr 12, bnr 125 (ideell andel 1/1) i Nome kommune

Selger
Anna Gunn Nielsen

Kjøpesum og omkostninger
2 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
58 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
59 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
79 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 409 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 429 540,- (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
1951

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 152 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 165 kvm
TBA: 41 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 47 kvm.
Total BRA: 47 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 60 kvm.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 24 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 45 kvm.
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 17 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 13 kvm.
Total BRA: 13 kvm.

Solforhold
Gode solforhold hele dagen. Sol frem til klokken 23:00 på sommerstid.

Innhold
1. etasje: Vindfang, hall, stue/spisestue, stue/kontor, kjøkken.
2. etasje: Trapperom/gang, 3 soverom og baderom
U. etasje: Trapperom/gang, toalettrom og bod/vaskekjeller med sluk og 2 boder

Garasje/bod.

Standard
Eldre enebolig med lyse og trivelige rom. Boligen har en god planløsning over to etasjer + kjeller. Stor, solrik tomt. Eneboligen fremstår som godt vedlikeholdt og velholdt, men bærer preg av eldre standard, og det må påregnes oppgraderinger for å nå dagens standard.

På hovedplan er det romslig hall med trapp opp til 2. etasje og ned til kjeller. Pent kjøkken med god skap- og benkeplass og plass til spisebord. Stue med hyggelig tv-

krok og god plass til stor spisegruppe. Varmepumpe sørger for god og jevn oppvarming, i tillegg til eldre vedovn. Som en forlengelse av stuen er det kontor/stue, med videre utgang til stor og fin veranda.

Kjøkkenet er velholdt, og har eldre innredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, og platetopp, frittstående oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Alle hvitevarer medfølger. Fliser på vegg mellom kjøkkenbenk og overskap. Det er rikelig med oppbevaringsplass i underskap, overskap, skuffer og høyskap. Plass til spisebord ved kjøkkenvinduet.

I andre etasje er det 3 soverom, 2 av dem er meget romslige, med god plass til dobbeltseng og øvrige soveromsmøbler. Soverom 1 har utgang til veranda. Soverom 3 er av mindre størrelse, og passer perfekt som gjesterom eller barnerom. Baderommet har fliser med varme i gulv, og fliser på vegger. Inneholder baderomsinnredning med skap og overliggende servant, samt oppbevaringsplass i dobbelt høyskap. Dusjkabinett og gulvstående toalett.

I boligens underetasje er det separat toalettrom og vaskekjeller, samt. godt med oppbevaringsplass i boder. Lagringsplass også i garasje/bod.

Parkering
Gode parkeringsforhold. Plass til 2 biler på gårdsplass, samt flere biler på parkeringsplass på tomten nedenfor eiendommen.

Modernisering og påkostninger
Nye vegger, bygd ut utestue, veranda, delvis nytt gulv. Varmekabler utestue og kjøkken. Nytt tak kjøkken, soverom. Byttet taket 2006

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Satt inn dusjkabinett på baderom
- Byttet tak i 2006, utført som egeninnsats av min sønn.
- Drenert under veranda. Utført som egeninnsats med hjelp.
- Det er gjort elektriske arbeider i stuen, utført av Elektro+ i Bø. Det foreligger ikke samsvarserklæring.
- Bjørbæk elektro tok kontroll av det elektriske anlegget i 2020
- Det er montert elbilllader
- Veranda og stue ble bygd ut i 2009.
- Lekkasje fra badet i 2006. Måtte da sette inn dusjkabinett, bytte tak på kjøkken og gang. Forsikringsselskapet byttet rør
på badet.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

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:
Boligen ligger på en romslig tomt og har et betydelig utviklingspotensial både innvendig og utvendig. Den inneholder i dag tre soverom og fremstår som en solid bolig med gode muligheter for modernisering. Grunnmur og yttervegger er oppført i pusset betongstein, og takkonstruksjonen er utført som fagverk etter vanlig byggeskikk for oppføringstiden. Taket ble oppgradert i 2006. Tilstandsgradene gjenspeiler i hovedsak normal aldring, endringer i forskriftskrav og materialbruk over tid. Informasjon om bad er basert på opplysninger fra eier, manglende dokumentasjon på tettesjikt gir grunnlag for den vurderte tilstandsgraden. Drenering er en skjult konstruksjon, og selv om den ikke kunne kontrolleres fullt ut, er det registrert at løsningen har nådd forventet levetid. Oppgradering av drenering vil kunne forbedre innvendige forhold i kjeller og bidra til å utnytte kjellerens potensial bedre. Flere bygningsdeler har behov for oppgradering, noe som er naturlig for en bolig av denne alder. Dette er nærmere beskrevet under «Konstruksjoner». Samlet sett fremstår eiendommen som et godt utgangspunkt for den som ønsker å modernisere og videreutvikle en bolig med mange muligheter.

Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven med bestemmelser i NS 3600:2018 og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK17, og krav til personsikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner på soverom, gang 2. etasje og kjøkken
- Elektrisk gulvvarme på bad, kjøkken og kontor/stue
- Luft til luft varmepumpe installert i stue
- Vedovn montert i stue som supplerende og alternativ

varmekilde

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller med sluk > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller med sluk > Overflater Gulv
- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller med sluk > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller med sluk > Ventilasjon

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg
- Utvendig > Vinduer - 2
- Utvendig > Dører - Terrassedør 2. etasje
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller med sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer medfølger.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner på soverom, gang 2. etasje og kjøkken
- Elektrisk gulvvarme på bad, kjøkken og kontor/stue
- Luft til luft varmepumpe installert i stue
- Vedovn montert i stue som supplerende og alternativ varmekilde

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 000 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 25 459,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: eiendomsskatt, vann,

avløp, grunngebyr hushold, fradrag felles sorteringsdunk, restavfall og feieravgift

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

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 12 000,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1000,- pr mnd.
- Vedforbruk ca. kr. 5000,- pr år.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 510 338,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 041 352,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Forsikring
IF Skadeforsikring
Polisenr: 2176007

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett fra Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 038 kvm (Eiertomt)
Nydelig, stor og solrik hjørnetomt med flott utsikt over Norsjø, pent opparbeidet over 2 nivåer. Gruset gårdsplass og steinsatt uteplass. Nedre del av eiendommen er opparbeidet med stort hageområde, perfekt for barnefamilien med god plass til både ballspill og lek. Eiendommen er ellers pent beplantet med diverse prydbusker, frukttrær og hekk. På denne eiendommen kan man nyte flott utsikt, og det er gode solforhold fra tidlig morgen til sen kveld.

Adkomst
Boligen er merket med Til salgs plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger med umiddelbar nærhet til sentrum. Med en eiendom over 2 mål har man god boltreplass, barnevennlig eiendom som innbyr til både ballspill og lek. Fra eiendommen er det flott utsikt over sentrum og Norsjø.

I Ulefoss sentrum finnes fasiliteter som butikker, legesenter og offentlige kontorer, samt idrettsanlegg med både kunstgressbane og gressbane, håndballbane og sandvolleyballbane. I sentrum ligger også kulturhus med blant annet kino og idrettshall. Det er kort vei flotte turområder samt barnehage og skole, og gode bussforbindelser. Norsjø ligger lett tilgjengelig med badestrand og bryggeanlegg.

Skoler og barnehager
Barnehager:
- Herregårdshavna barnehage (1-5 år) - 1.6km
- Fagerli barnehage (0-5 år) - 2.6km
- Helgen barnehage (1-5 år) - 6.7km

Skoler:
- Holla 10-Årige skole (1-10 kl.) - 0.8km
- Nome vgs -avd. Søve - 1.4km
- Nome vgs - avd. Lunde - 11.9km

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør og 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 oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

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

Huset er bygd på med stue i 2009, kommunen opplyser om at de ikke har noe i sine arkiver.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

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

Adkomst via offentlig vei og privat. Vegen går fra offentlig til privat i krysset Ringsveg (offentlig)/Siljelivegen (privat). Privat veg over Siljelivegen 2AB med gnr/bnr12/452, 2C med gnr/bnr 12/198, 4 med gnr/bnr 12/213 og 6 med gnr/bnr 12/60. Det er ikke tinglyst noen vegrett/adkomstrett. Brøyting fordeles i dag mellom denne eiendommen og naboene som benytter seg av vegen.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Kaasene", datert 25.06.1986, og er regulert til boliger og kjørevei .

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, boligbebyggelse- Nåværende, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 14.12.2021.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om gjerde
Tinglyst 15.07.1952 - Dokumentnr: 975
I 1945 ble det avholdt skylddelingsforreting. Her følget grensebeskrivelse: Parsellen grenser i syd i en lengde av 25 meter til Olav Guldbrandsen eiendom, mot øst til Arve Lysannens eiendom i en lengde av 46,5 meter, mot nord til Baardal Nordsjøkanalens eiendom i en lengde av 38,8 m. Alt etter eldre delingsmerker, mot vest grenser den til selgerens gjenværende eiendom i en lengde av 48 meter etter oppsatte delmerker.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 12/1 i Nome 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: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 20 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar alle inkludert kr. 3 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 121 900,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 15. mai 2026

Megler
Jonas Pettersen, Eiendomsmegler
Tlf. 46458071

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

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

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

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

Siljelivegen 1

Nabolaget Ulefoss sentrum/Strømodden - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Holla 10-Årige skole (1-10 kl....	**10 min**
366 elever, 20 klasser	0.8 km
Nome vgs - avd. Søve	**3 min**
150 elever	1.4 km
Nome vgs - avd. Lunde	**13 min**
350 elever, 29 klasser	11.9 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Kiwi Ulefoss	**7 min**

Offentlig transport

Ulefoss Senter	**3 min**
Linje R 1, 103, 117, 140, 185	0.3 km
Lunde stasjon	**13 min**
Linje F5	11.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 10 min**

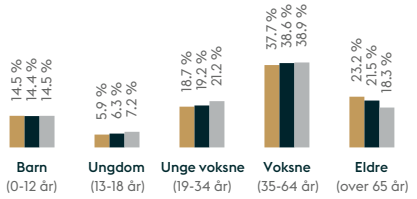
Barnehager

Herregårdshavna barnehage (1-5...	**20 min**
67 barn	1.6 km
Fagerli barnehage (0-5 år)	**6 min**
68 barn	2.6 km
Helgen barnehage (1-5 år)	**8 min**
28 barn	6.7 km

Dagligvare

Coop Extra Ulefoss	**5 min**
Spar Ulefoss	**7 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ulefoss sentrum/Strømodden	1 292	674
Ulefoss	3 284	1 672
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Ulefosshallen	**5 min**
Ulefoss idrettspark	**5 min**
SKY Fitness Ulefoss	**5 min**

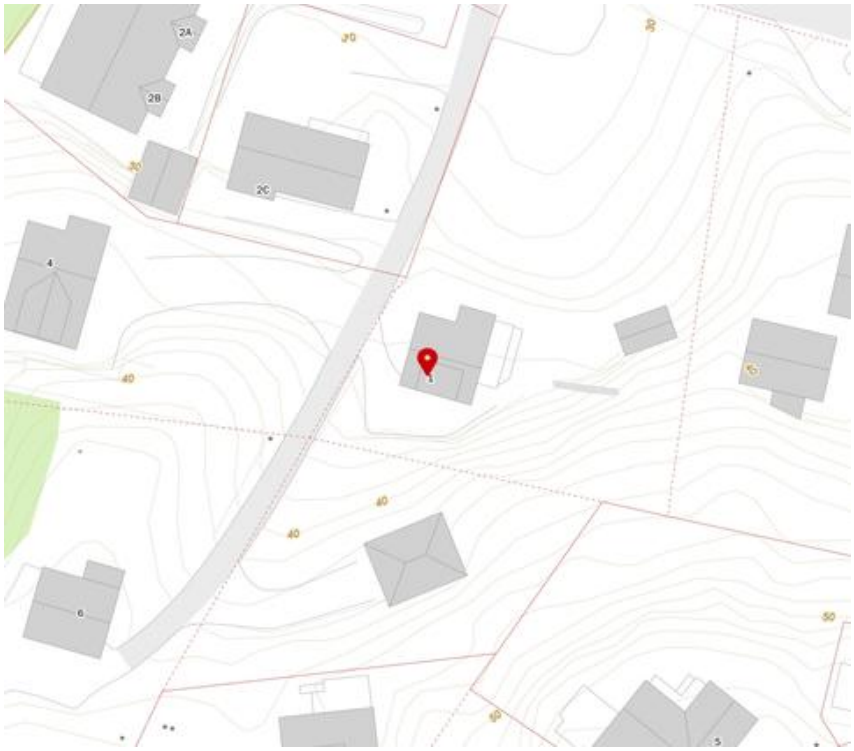
«Der er trygt og familievennlig, men utfordrer ikke vante oppfatninger om verden.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Trafikk
Lite trafikk 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Siljelivegen 1 , 3830 ULEFOSS
NOME kommune
gnr. 12, bnr. 125

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 09.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1182 **Eiendomsverdi ref nr:** SO2643

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

HONESTA TAKST AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Honesta Takst AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 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

Boligen ligger på en romslig tomt og har et betydelig utviklingspotensial både innvendig og utvendig. Den inneholder i dag tre soverom og fremstår som en solid bolig med gode muligheter for modernisering. Grunnmur og yttervegger er oppført i pusset betongstein, og takkonstruksjonen er utført som fagverk etter vanlig byggeskikk for oppføringstiden. Taket ble oppgradert i 2006.

Tilstandsgradene gjenspeiler i hovedsak normal aldring, endringer i forskriftskrav og materialbruk over tid. Informasjon om bad er basert på opplysninger fra eier, manglende dokumentasjon på tettesjikt gir grunnlag for den vurderte tilstandsgraden. Drenering er en skjult konstruksjon, og selv om den ikke kunne kontrolleres fullt ut, er det registrert at løsningen har nådd forventet levetid. Oppgradering av drenering vil kunne forbedre innvendige forhold i kjeller og bidra til å utnytte kjellerens potensial bedre.

Flere bygningsdeler har behov for oppgradering, noe som er naturlig for en bolig av denne alder. Dette er nærmere beskrevet under «Konstruksjoner». Samlet sett fremstår eiendommen som et godt utgangspunkt for den som ønsker å modernisere og videreutvikle en bolig med mange muligheter.

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

Energikilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner på soverom, gang 2. etasje og kjøkken
- Elektrisk gulvvarme på bad, kjøkken og kontor/stue
- Luft□til□luft varmepumpe installert i stue
- Vedovn montert i stue som supplerende og alternativ varmekilde

Enebolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av betongstein er besiktiget fra taket. Undertak/tettesjikt består av plater (Sutak eller lignende) over undertak av trebord. Takrenner og nedløp er utført i pulverlakkert stål med sorte overflate, etablert i 2006.
Vegger av betongstein som er utvendig og innvendig pusset. Tilbygg er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med liggende panel.
Takkonstruksjon er av fagverkstak, produsert på stedet, avstand mellom fagverkene på ca. 1 meter. Undertaket er lagt direkte på fagverket og består av bordkledning i tre. Besiktiget fra luke i gang 2. etasje. Kaldloftet er lite og trangt, og er ikke egnet for bruk til lagring. Det er registrert ventiler i gavlvegg for gjennomlufting.
Tilbygget kontor i tidligere terrasse mot nordøst, med vinduer av 2-lags glass. Malte vinduer med 2-lags glass, midt hengslet i 1. og 2. etasje fra byggeår. To nyere kjellervindu mot vest med 2. lags glass. Baderomsvindu er med koblet glass og et av kjellervinduene, er med 1- lags glass fra byggeår.
Inngangsdør i teak med ukjent alder, naturlig bruksslitasje, 2-lags glass. Terrassedør i 1. etasje fra 2008, ca. 80 % 2-lags glass.
1. etasje: Terrasse med gulvbord av impregnert treverk, bjelkelag av konstruksjonsvirke samt bærende dragere. Rekkverk av tre, 0,90 meter høyde. Stor trapp ned til grunn.
2. etasje: Terrasse forankret og opplagret mot yttervegg, bærende drager i front med søyler ned til grunn. Terrassebord/gulv av impregnert treverk.
Det er utvendig trapp av betong ukjent alder, rekkverk på en side.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater i 1. etasje består av parkett i stuer, laminat på kjøkken og belegg i entré. Veggene har malt panel (MDF) og malt tapetstrie. Det er plassbygget garderobeskap i entré. Himlingen (innvendig tak) har malt panel (MDF) i stue og kontor, samt malt panel i entré og kjøkken.
I 2. etasje er det belegg på gang, laminat på soverom og vegg-til-vegg-teppe på to av soverommene. Badet har fliser og elektrisk gulvvarme. Veggene har malt strie, tapet og malt panel (MDF) på ett av soverommene. Det er stort garderobeskap på soverom med dør til terrasse. Badet har fliser på vegg. Himlingene har malt strie og panel på ett av soverommene, samt malte himlingsplater på bad.
Etasjeskiller i boligen av trebjelkelag, ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, etter gjeldende krav i NS 3600:2018 (Norsk Standard).
Mursteinspipe fra byggeår. Vedovn i stue i 1. etasje, og sotluken er plassert i kjeller.
Innvendige dører med ukjent alder, malt en eller flere ganger.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje
Badet er oppusset av tidligere eier og det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet. Installert med servantskap med nedsenket servant med enhåndsbetjening for vann, dusjkabinett og frittstående toalett.

Vaskekjeller med sluk
Vaskekjeller fra byggeår uten dokumentasjon. Vaskekjelleren har lav standard, med åpne vegger av pusset betongstein og gulv av ubehandlet betong. Det er synlig fall til sluk. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, skyllekum og servant. Naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter av heltre eik, hvor et av overskapene har glassfronter. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Det er nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri. Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk.
Mekanisk avtrekk, som er ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens vannrør er av kobber og er delvis skjult i konstruksjonen.
Vannrør i kjeller er åpent montert.
Avløpsrør av plast er delvis utskiftet etter en lekkasje på badet.
Utskiftede avløpsrør er plassert i taket i 1. etasje under badet. .
Alle rom har naturlig avtrekk som vil være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
Varmepumpe luft til luft plassert i stue fra DAIKIN.
Varmtvannsbereder plassert i kjeller. Berederen har en kapasitet på ca. 200 liter.
230V anlegg med sikringsskap plassert i gang 2. etasje, oppgradert

Beskrivelse av eiendommen

med automatsikringer, anlegget er av delvis skjult og åpent anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent, boligen må mest sannsynlig være oppført etter byggetidens standard og tilgang til materiale. Lokalt fjell og jord siltmasser fra marin strandavsetning.
Normalt for byggeåret ble det benytter teglsteinsrør som drenering. Erfaringsmessig ble det benyttet "Goudron" som tettesjikt mellom mur og utvendig jordmasser. Eier har byttet drenering til plast og fuktsikret veggen mot øst.
Grunnmur er blokker av betongstein med pusset innside og utside. Forstøtningsmur på boligens sørside mot terreng. Støttemuren har en høyde på ca. 1,30 meter til ca. 2,60 meter. Nyere støttemur oppført i betongstein, alder er om lag samtidig med oppføring av garasje i 1994

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

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

Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiv.

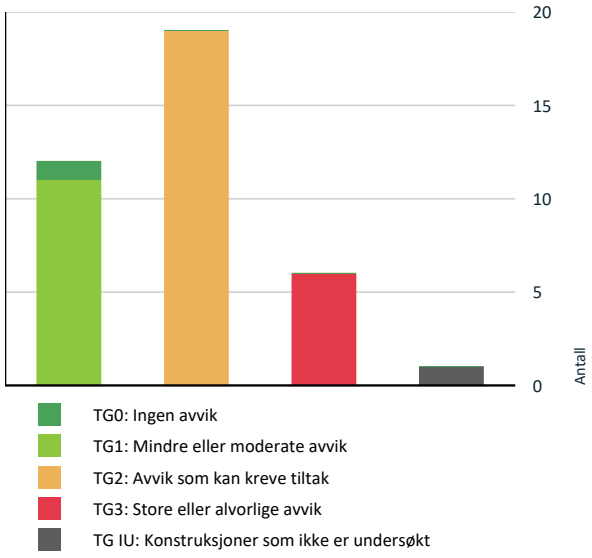
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger eller opplysninger om oppføringsår i kommunens arkiver.

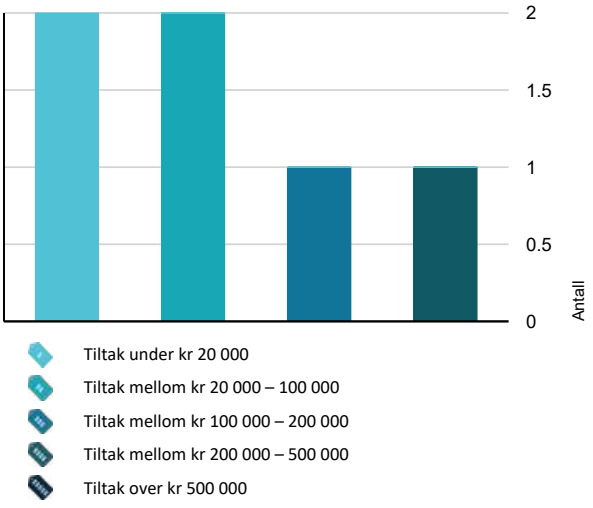
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: Lettsktet larg og pent vær. ca 6 til 12 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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg Gå til side

Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det registreres råte i undertak og spikerslag, for vindskier på begge sider av takfallet. Det er kun et begrenset område som er synlig og ytterligere undersøkelser, må gjennomføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side

Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist noen glassruter som er punktert.
Vinduet i 2. etasje mot terrasse har synlig innvendig kondens på innsiden.
Karmene viser tydelige tegn på værslitasje.
Ett kjellervindu har utvendig monterings skade.
Plasseringen og terrenget rundt vinduet gir økt risiko for kapillært oppsug fra utvendige tilstøtende vekster. Terrenghøyden medfører også økt fare for at overflatevann og smeltevann fra snø, kan føre til vanninntrenging. Vinduene er ikke tilstrekkelig forseglet i vindusåpningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Dører - Terrassedør 2. etasje Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist dører med punkterte glass og kondens mellom glassrutene.
Karmene er værslitte utvendig, og døren var noe vanskelig å åpne og lukke da den henger noe på terskelen.
Normal brukstid for tredører er 20–40 år.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipen.
Ildfast plate mangler på gulvet under og foran ildstedet.
Pipevanger er ikke synlige på én side i 2. etasje. Det er ikke tillatt å kle inn teglsteinspipe med tapet.
Avvik ved tilsyn fra brann- og feiervesenet 14.03.2025:
- Gulv under og foran ildstedet må dekkes med ubrennbar plate, minimum 300 mm. foran ilegg.
Plate foran ilegg er noe kort.
- Tegl skorsteinen skal ikke kles med strekkfast tapet, panel eller annet som kan skjule sprekker.
Gjelder én side i 1. etasje og to sider i 2. etasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Observasjoner innvendig indikerer at dreneringen har oppnådd eller overskredet sin forventede funksjonstid, og det anbefales utskifting. Se også kommentarer og bilder under "Rom under terreng".

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

På grunn av manglende dokumentasjon, ukjent alder, registrerte mangler og opplysninger etter tidligere hendelser, vurderes det at badet må oppgraderes for å tåle normalt bruk i henhold til forskriftskrav §13-15.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller med sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Tekkingen har noe mose, noe som skyldes alder, skygge og redusert takfall på oppløft.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det er påvist andre avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er registrert begynnende rust på pipebeslaget på toppen ved røykutkast, samt begynnende rust på beslaget ut mot taktekkingen.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
Det er påvist andre avvik:

Noe avskalling av overflatebehandling er observert inn mot gårdsplassen, ned mot grunnmuren.

Sprekkdannelser/riss er registrert, spesielt på veggen som vender mot vest.

Overflatebehandling av trepanel på tilbygg må påregnes.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist andre avvik:
Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er påvist fuktskjolder i utvekslingen for pipe.

Det ble registrert misfarging i undertaket mot raft, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting. Misfarging i overflater og fukt i konstruksjonen kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig dampsperre eller luftlekkasje fra oppholdsrom.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er værslitt og oppsprukket trevirke i terrassegulvbord og rekkverk på terrassen i 2. etasje.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Vegger på soverom mot sørvest og i himling bad er det antydninger til støvkondens/svertesopp.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målte verdier 1. etasje:
Ved enkel nivellering av stue og spisestue registreres et høydeavvik på ca. 21 mm. over hele rommet, og ca. 14 mm. over 2 meter.
På kjøkkenet registreres et høydeavvik på ca. 15 mm. over hele rommet, og ca. 5 mm. over 2 meter.

Målte verdier 2. etasje:
Ved enkel nivellering av soverom med fast gulv registreres et høydeavvik på ca. 10 mm. over hele rommet, og ca. 7 mm. over 2 meter.

Årsaken til avvikene kan være forholdet mellom spenn og dimensjoneringskrav i bjelkelaget på byggetidspunktet, setninger eller tørk etter oppføring. Det er ikke uvanlig at det forekommer noe rystelser i eldre trebjelkelag.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i vegger mot grunn, da veggene består av åpne vegger av pusset betongstein, og gulvet er av betong.

Det ble registrert bruk av avfukter i kjelleren, noe som bidrar til å forhindre lukt og unormalt høy luftfuktighet.

Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellermur. Saltutslag og mørke partier mellom gulv og opp på vegger, er registrert. Forholdene må ses i sammenheng med utvendig drenering og fuktsikring.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Dørene er slitt, og enkelte dører må justeres.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder, slitasje samt behov for noe justering og vedlikehold. Normal brukstid før utskifting av tredør er 30–50 år.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Normal brukstid for tynnveggede kobberrør er 25–75 år.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Avløpsanlegget fra byggeåret har nådd en alder, hvor det er økt risiko for skader eller lekkasjer. Normal levetid for PVC-avløpsrør er 25–50 år.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller med sluk > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller med sluk > Overflater Gulv Gå til side

Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
Overflaten har fuktskjolder.

Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller med sluk > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller med sluk > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1951

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men har behov for vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2012	Tilbygg	Opptenkelig terrasse er bygget inn og er nå en del av boligens stue, benyttet som kontorplass.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av betongstein er besiktiget fra taket. Undertak/tettesjikt består av plater (Sutak eller lignende) over undertak av trebord. Sløyfer og steinlekter er av hvitt tre. Taket er besiktiget fra taket.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tekkingen har noe mose, noe som skyldes alder, skygge og redusert takfall på oppløft.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Taket bør rengjøres for mose og eventuelle skader som følge av slitasje, bør utbedres.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på taktekkingen.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i pulverlakkert stål med sorte overflate, etablert i 2006. Utførelsen fremstår som fagmessig og i tråd med vanlig byggeskikk for perioden.

Normal forventet teknisk brukstid for takrenner og nedløp av pulverlakkert stål er 25–35 år, avhengig av vedlikehold og klimatiske forhold.

Årstall: 2006 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er registrert begynnende rust på pipebeslaget på toppen ved røykutkast, samt begynnende rust på beslaget ut mot taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales at det blir montert snøfangere på taket for å øke personsikkerheten der det er naturlig med ferdsel, for å redusere risikoen for personskade ved snø- og isras.

Videre bør rustangrep på pipebeslag utbedres for å forhindre videre korrosjon og forlenge levetiden på beslaget. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.





Taknedløp bør føres ned til grunn eller kobles sammen med annet nedløp

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger av betongstein som er utvendig og innvendig pusset. Ytterveggene er besiktiget fra bakkenivå og terrasse i 2. etasje.
Tilbygg er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med liggende panel fra 2009, panelet trenger noe overflatebehandling.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

• Det er påvist andre avvik:

Noe avskalling av overflatebehandling er observert inn mot gårdsplassen, ned mot grunnmuren.

Sprekkdannelser/riss er registrert, spesielt på veggen som vender mot vest.

Overflatebehandling av trepanel på tilbygg må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekker i grunnmuren bør tettes og pusses igjen, for å forhindre videre avskalling av puss og risiko for frostsprengning, ved vanninntrengning i sprekkene.
Det bør utføres skraping og overflatebehandling av ytterveggene for å beskytte konstruksjonen mot fukt og forringelse.
Manglende utbedring kan føre til økte skader på fasaden og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Fagverkstak produsert på stedet, med en avstand mellom fagverkene på ca. 1 meter. Undertaket er lagt direkte på fagverket og består av bordkledning i tre. Besiktiget fra luke i gang 2. etasje.

Kaldloftet er lite og trangt, og er ikke egnet for bruk til lagring. Himlingen (innvendig tak) er isolert med flis og mineralull over badet. Det er registrert ventiler i gavlvegg for gjennomlufting av kaldloftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er påvist fuktskjolder i utvekslingen for pipe.

Det ble registrert misfarging i undertaket mot raft, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting. Misfarging i overflater og fukt i konstruksjonen kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig dampsperre eller luftlekkasje fra oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke området for eventuelle endringer, samt sørge for tilstrekkelig ventilasjon og kontroll av dampsperre for å redusere risiko for kondens og videre fuktproblemer.

Fuktskjolder og misfarging bør følges opp, da utilstrekkelig lufting og fukt kan føre til råteskader over tid.

Selv om det ikke ble målt forhøyede fuktverdier ved befaringen, bør området holdes under oppsikt for å unngå fremtidige skader.

Tilstandsrapport



Ikke registrert fukt i fuktmerker, i utveksling for pipe på befaringsdagen.



Svertesopp i undertak, kan tyde på manglende diffusjonssperre eller hull i denne på bad og generelt lite lufting av kaldtloft.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilbygget kontor mot nordøst har flat innvendig himling, isolert med mineralull under ombygging, og himling av malt panel (MDF). Utvendig er taket en forlengelse av hovedtaket. Undertak av bordkledning, med tettesjikt av sutakplater eller tilsvarende.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det registreres råte i undertak og spikerslag, for vindskier på begge sider av takfallet. Det er kun et begrenset område som er synlig og ytterligere undersøkelser, må gjennomføres.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for svekket bæreevne og fuktskader i bygget.

Videre undersøkelser bør gjennomføres for å avdekke omfanget av skadene. Tilbud på utbedring bør innhentes fra kvalifisert fagperson.

Estimert pris gjelder for videre undersøkelser, utskifting av undertak, tettesjikt og stillas på tilbygget. Estimatet er ikke et tilbud fra en profesjonell utførende, og omfanget kan endre estimert pris.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Øst side av takfallet bilde av undertak og spikerslag for vindskier



Vest side av takfallet, spikerslag for vindskier

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Tilbygget kontor i tidligere terrasse mot nordøst, med vinduer av 2- lags glass produsert i 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport





TG 3 Vinduer - 2

Beskrivelse

Malte vinduer med 2-lags glass, midt hengslet i 1. og 2. etasje fra 1977.
To nyere kjellervindu mot vest med 2. lags glass.
Baderomsvindu er med koblet glass og et av kjellervinduene, er med 1- lags glass fra byggeår.

Årstall: 1977 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist noen glassruter som er punktert. Vinduet i 2. etasje mot terrasse har synlig innvendig kondens på innsiden.
Karmene viser tydelige tegn på værslitasje.
Ett kjellervindu har utvendig monterings skade. Plasseringen og terrenget rundt vinduet gir økt risiko for kapillært oppsug fra utvendige tilstøtende vekster. Terrenghøyden medfører også økt fare for at overflatevann og smeltevann fra snø, kan føre til vanninntrenging. Vinduene er ikke tilstrekkelig forseglet i vindusåpningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I forhold til et energibesparende synspunkt bør vinduene byttes, da over 50% av vinduene er punktert eller har tegn til innvendig kondens. Det bør etableres minimum 300 mm. avstand fra kjellervindu til terreng og kjellervinduene bør tilstrekkelig tettes mellom karm og vegg av betong.

Estimatet må ikke anses som et pristilbud fra en profesjonell utførende, tilbud må innhentes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







Terrenget bør senkes ved kjellervinduer.



Punktert og tegn til kondens, vindu 2. etasje

TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør i teak med ukjent alder, naturlig bruksslitasje, 2-lags glass.
Terrassedør i 1. etasje fra 2008, ca. 80 % 2-lags glass.



TG 3 Dører - Terrassedør 2. etasje

Beskrivelse

Terrassedør i 2. etasje med malte karmer, ca. 50% 2- lags glass.

Årstall: 1977 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist dører med punkterte glass og kondens mellom glassrutene.
Karmene er værslitte utvendig, og døren var noe vanskelig å åpne og lukke da den henger noe på terskelen.
Normal brukstid for tredører er 20–40 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Dører med punkterte eller kondenserte glass bør skiftes ut, enten ved utskifting av hele døren eller kun glassene, for å unngå redusert isolasjonsevne og risiko for fuktskader i treverket.

Værslitte karmer bør vedlikeholdes eller byttes for å forhindre ytterligere forringelse og potensielle råteskader.

Døren bør justeres slik at den åpnes og lukkes uten problemer, for å sikre funksjonalitet og forhindre unødvendig slitasje.

Symptomene og tilstanden tilsier at døren anbefales skiftet ut sammen med vinduene, for å oppnå en mer energibesparende konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

1. etasje: Terrasse med gulvbord av impregnert treverk, bjelkelag av konstruksjonsvirke samt bærende dragere. Fundamentert på søyler og søylepunkter av betong. Rekkverk av tre, 0,90 meter høyde. Stor trapp ned til grunn.

2. etasje: Terrasse forankret og opplagret mot yttervegg, bærende drager i front med søyler ned til grunn. Terrassebord/gulv av impregnert treverk. Tettesjikt av tiltaksspalter av stål og fall ut fra yttervegg, til takrenne med nedløp til grunn.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er værslitt og oppsprukket trevirke i terrassegulvbord og rekkverk på terrassen i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke i terrassegulv og rekkverk, for å hindre ytterligere forringelse, redusert levetid og økt risiko for råteskader.
Manglende utbedring kan føre til svekket bæreevne og økt fare for personskade.

Tilstandsrapport





Tettesjikt av tiltaksspalter



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendig trapp av betong ukjent alder, rekkverk på en side.
Tre trapp til terrasse fra 2009





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i 1. etasje består av parkett i stuer, laminat på kjøkken og belegg i entré. Veggene har malt panel (MDF) og malt tapetstrie. Det er plassbygget garderobeskap i entré. Himlingen (innvendig tak) har malt panel (MDF) i stue og kontor, samt malt panel i entré og kjøkken.

I 2. etasje er det belegg på gang, laminat på soverom og vegg-til-vegg-teppe på to av soverommene. Badet har fliser og elektrisk gulvvarme. Veggene har malt strie, tapet og malt panel (MDF) på ett av soverommene. Det er stort garderobeskap på soverom med dør til terrasse. Badet har fliser på vegg. Himlingene har malt strie og panel på ett av soverommene, samt malte himlingsplater på bad.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Vegger på soverom mot sørvest og i himling bad er det antydninger til støvkondens/svertesopp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres grundig rengjøring av berørte overflater for å fjerne støvkondens/svertesopp.
Årsaken til svertedannelsen bør kartlegges og utbedres, for eksempel ved å forbedre ventilasjonen eller sørge for bedre luftgjennomstrømning bak møbler og senger, for å hindre gjentakelse.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå videre misfarging, lukt og mulig forverring av inneklimaet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målte verdier 1. etasje:
Ved enkel nivellering av stue og spisestue registreres et høydeavvik på ca. 21 mm. over hele rommet, og ca. 14 mm. over 2 meter.
På kjøkkenet registreres et høydeavvik på ca. 15 mm. over hele rommet, og ca. 5 mm. over 2 meter.

Målte verdier 2. etasje:
Ved enkel nivellering av soverom med fast gulv registreres et høydeavvik på ca. 10 mm. over hele rommet, og ca. 7 mm. over 2 meter.

Årsaken til avvikene kan være forholdet mellom spenn og dimensjoneringskrav i bjelkelaget på byggetidspunktet, setninger eller tørk etter oppføring. Det er ikke uvanlig at det forekommer noe rystelser i eldre trebjelkelag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Konsekvensen av å ikke utbedre høydeforskjellene er at det kan oppleves som sjenerende, og det kan være en indikasjon på bevegelser eller setninger i konstruksjonen over tid.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe fra byggeår. Vedovn i stue i 1. etasje, og sotluken er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipen.
Ildfast plate mangler på gulvet under og foran ildstedet.
Pipevanger er ikke synlige på én side i 2. etasje. Det er ikke tillatt å kle inn teglsteinspipe med tapet.
Avvik ved tilsyn fra brann- og feiervesenet 14.03.2025:
- Gulv under og foran ildstedet må dekkes med ubrennbar plate, minimum 300 mm. foran ilegg. Plate foran ilegg er noe kort.
- Tegl skorsteinen skal ikke kles med strekkfast tapet, panel eller annet som kan skjule sprekker. Gjelder én side i 1. etasje og to sider i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må foretas lokal utbedring av sprekker og riss i pipen, for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for brannspredning.

Ildfast plate må monteres under og foran ildstedet, for å oppfylle krav til brannsikkerhet og unngå fare for antennelse av gulv.

Pipevanger må gjøres tilgjengelige ved å fjerne tapet eller annen kledning, slik at tilstanden kan kontrolleres og eventuelle skader oppdages i tide.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann og redusert sikkerhet ved bruk av ildstedet.

Teglsteinspipe i eldre bygg er ofte utsatt for slitasje og kan ha behov for rehabilitering. For å øke sikkerheten og forlenge levetiden på pipeløpet, anbefales det å vurdere innsetting av rustfritt stålrør eller annen godkjent løsning, noe som også kan bidra til bedre trekk og redusert brannrisiko.

Ved rehabilitering av pipe eller installasjon av nytt ildsted skal tiltaket meldes til brannvesenet. Rehabilitering av skorstein er søknadspliktig og skal utføres av fagperson med ansvarsrett.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Sprekk i pipe/lufte pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da alle vegger er av betongstein, med pusset utside. Rom i kjeller er trapperom, toalett med fliser på gulv, vaskekjeller og to bodrom/lager.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i vegger mot grunn, da veggene består av åpne vegger av pusset betongstein, og gulvet er av betong.

Det ble registrert bruk av avfukter i kjelleren, noe som bidrar til å forhindre lukt og unormalt høy luftfuktighet.

Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellermur. Saltutslag og mørke partier mellom gulv og opp på vegger, er registrert. Forholdene må ses i sammenheng med utvendig drenering og fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktgjennomtrenging i kjellermuren.

Tiltak for å utbedre fuktproblematikken bør vurderes for å unngå risiko for videre fuktskader, forringelse av konstruksjonen og potensielle helseplager, som følge av mugg og sopp.

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt, lukket tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

TG 1 Innvendige trapper - kjeller

Beskrivelse

Innvendig trapp til kjeller av betong.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med ukjent alder, malt en eller flere ganger. Synlig slitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Dørene er slitt, og enkelte dører må justeres.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder, slitasje samt behov for noe justering og vedlikehold. Normal brukstid før utskifting av tredør er 30–50 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dørene bør justeres og vedlikeholdes for å sikre funksjonalitet og forlenge levetiden.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt slitasje, redusert brukervennlighet og mulig behov for utskifting, tidligere enn forventet.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er oppusset av tidligere eier og det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet. Det har vært lekkasje ved bruk av badet, hvor dagens eier har oppgradert avløpsrør og installert dusjkabinett i 2006. Forsikringsselskapet sto for utskifting av rørene på badet. Det ble registrert sprekk i fliser på gulvet samt utette elastiske fuger, mellom gulv og vegg. Smøremembran ble registrert ned i sluket, men ikke ført under klemring, noe som øker lekkasjepotensialet ved tett sluk (høy vannstand i sluket). Badet må ikke brukes uten dusjkabinett med avløpsvannet ført direkte ned i sluket, før oppgradering er utført.

Det registreres antydning til svertesopp/heksesot i tak, noe som ofte oppstår ved høy luftfuktighet og nedsatt ventilasjon.

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

På grunn av manglende dokumentasjon, ukjent alder, registrerte mangler og opplysninger etter tidligere hendelser, vurderes det at badet må oppgraderes for å tåle normalt bruk i henhold til forskriftskrav §13-15.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert oppgradering og dokumentasjon av tettesjikt, sluk og røropplegg, for å sikre at badet tåler normalt bruk og oppfyller forskriftskrav.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for vannskader, fuktskader og soppdannelse, samt redusert levetid og funksjon på badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





Sprekker i flis i våtsone



Sprekker i elastisk fuge



Membran eller mansjett skal føres minimum 25 mm. opp over ferdig gulv ved rørgjennomføringer.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor på tilstøtende vegg fra kott til dusjkabinett. 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.



KJELLER > VASKEKJELLER MED SLUK

Generell

Beskrivelse

Vaskekjeller fra byggeår uten dokumentasjon. Vaskekjelleren har lav standard, med åpne vegger av pusset betongstein og gulv av ubehandlet betong. Det er synlig fall til sluk. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, skyllekum og servant.

KJELLER > VASKEKJELLER MED SLUK

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Pusset og overflatebehandlede vegger av betong. overflatebehandlet himling av ukjent materiale.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av fuktskadede overflater for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for sopp, råte og forringelse av innemiljøet.

Utvendige tiltak som fuktsikring eller drenering, kan også vurderes for å forhindre fremtidige fuktskader.



KJELLER > VASKEKJELLER MED SLUK

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Kjellergulv med åpen betong, vanlig i vaskekjellere fra denne byggetiden. Fallforholdene er ikke målt, men det er synlig lokalt fall ved sluk.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
• Overflaten har fuktskjolder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å forbedre fallforholdene og utbedre fuktskjolder på gulvet. Manglende tilfredsstillende fall og fuktskjolder øker risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen.

KJELLER > VASKEKJELLER MED SLUK

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Forholdene tilsier at det er begrenset muligheter for skader på konstruksjon i en grov kjeller med materialer av betong i vegger og gulv.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av slukløsningen, ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for lekkasjer og fuktskader, i omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEKJELLER MED SLUK

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskekjelleren har opplegg for vaskemaskin, skyllekum og en servant med to- håndsbetjening av vann.

KJELLER > VASKEKJELLER MED SLUK

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å utbedre avviket. Dette vil også kunne forbedre ventilasjonen i hele kjelleren og redusere risiko for fuktproblemer og dårlig luftkvalitet.

KJELLER > VASKEKJELLER MED SLUK

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Alle tilstøtende vegger er av betong og det er derfor ikke utført fuktmåling, utover synlige og sansbare forhold i kjeller

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, hvor et av overskapene har glassfronter. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Det er nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.

Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er ført ut gjennom yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen. Avtrekket ble funksjonstestet med papir for å registrere effekten.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligens vannrør er av kobber og er delvis skjult i konstruksjonen. Vannrør i kjeller er åpent montert. Eier opplyser at det ikke er kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av innvendige vannrør.

Vurdering av avvik:

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

Normal brukstid for tynnveggede kobberrør er 25–75 år.

Konsekvens/tiltak

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

• Andre tiltak:

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

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

Ved oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig å skifte til et sikrere system, som rør-i-rør.

Vær oppmerksom på at skjulte eldre kobberrør i vegg og etasjeskiller kan utgjøre en risiko for vannskader, dersom det skulle oppstå rørbrudd.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast er delvis utskiftet etter en lekkasje på badet. Utskiftede avløpsrør er plassert i taket i 1. etasje under badet. Utbedringene var en eierskiftesak og ble håndtert gjennom forsikring.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsanlegget fra byggeåret har nådd en alder, hvor det er økt risiko for skader eller lekkasjer. Normal levetid for PVC-avløpsrør er 25–50 år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Eldre avløpsrør har økt sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boligen.

Ved oppgradering av våtrom vil det være naturlig å skifte ut rør, for å redusere risikoen for fremtidige skader.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft plassert i stue fra DAIKIN.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12–15 år.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Ved service kan man avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke utføres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper, da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressoren ryker.

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

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i kjeller. Avrenning fra sikkerhetsventil er ført ned i grunn. Berederen har en kapasitet på ca. 200 liter.

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Konsekvensen ved eldre varmtvannsberedere er at de kan gå lekk og forårsake vannskader.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

230V anlegg med sikringsskap plassert i gang 2. etasje, oppgradert med automatsikringer, anlegget er av delvis skjult og åpent anlegg.
Målernummer: 91050535

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1999 Sikringsskapet har en ukjent alder, men er oppgradert med automatsikringer i nyere tid.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Dagens eier har benyttet autorisert elektriker i sin tid som eier av boligen.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier har lagt frem dokumentasjon (faktura, samsvarserklæringer) på utført arbeid. Ingen dokumentasjoner lagt til i boligmappa.no - Montert el-billader i 2020.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Siste kontroll og utbedring av avvik i 2008 - Bjørbekk Elektro AS

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det registreres manglende innfesting av elektrisk strømførende kabel i kjeller. Utbedring av forholdet er påkrevet. Anbefaler en utvidet el-kontroll før salg.

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



Automatsikringer.



Kursfortegnelse



Strømførende kabel er ikke tilstrekkelig festet

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent, boligen må mest sannsynlig være oppført etter byggetidens standard og tilgang til materiale. Lokalt fjell og jord siltmasser fra marin strandavsetning.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Normalt for byggeåret ble det benytter teglsteinsrør som drenering. Erfaringsmessig ble det benyttet "Goudron"(Goudron er svart bek som dannes som rest ved destillasjon av råolje og steinkulltjære) som tettesjikt mellom mur
og utvendig jordmasser, på tiden før grunnmursplasten kom på markedet, i begynnelsen av 1970-tallet.
Eier har byttet drenering til plast og fuktsikret veggen mot øst, under under ny terrasse i 2006.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Observasjoner innvendig indikerer at dreneringen har oppnådd eller overskredet sin forventede funksjonstid, og det anbefales utskifting. Se også kommentarer og bilder under "Rom under terreng".

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut. Tilstanden innvendig i kjeller tilsier at rehabilitering av drenering bør prioriteres innen de neste 2 årene, avhengig av hva kjelleren skal benyttes til og forhold som kan oppstå ved mye nedbør.

Ved oppgradering av drenering anbefales det å isolere grunnmuren utvendig for å redusere fyringsutgifter, samt for å bedre innemiljøet ved å redusere innvendig kondens og fukt.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og gammel drenering, er økt risiko for fuktinntrengning og dårlig inneklima i kjeller/underetasje.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Stripefundament av betong var vanlig for byggeåret. Underliggende masser er ukjent. Grunnmur er blokker av betongstein med pusset innside og utside.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

• Andre tiltak:

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Lokal utbedring av sprekker og riss bør utføres ved puss av betong, for å hindre vanninntrenging og frostsprengning.

Videre bør forholdene observeres jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av skadene. Manglende utvendig fuktsikring kan føre til avskaling av puss og ytterligere skader på grunnmuren.



Innvendig sprekk i grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur på boligens sørside mot terreng. Støttemuren har en høyde på ca. 1,30 meter til ca. 2,60 meter. Muren er i perioden fra vår til høst beplantet og til dels utilgjengelig fra topp. Muren burde på befaringsdagen vært sikret med gjerde.

Nyere støttemur oppført i betongstein, alder er om lag samtidig med oppføring av garasje i 1994 (kilde: tidligere tilstandsrapport).

Tilstandsrapport



Støttemur av betong



Støttemur av betongstein

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen har relativt flatt terreng på sør-sørvest side mellom bolig og støttemur, med naturlig fall i terrenget fra sørvest mot nordøst. Det vil derfor være naturlig at vann kan presse mot boligen på denne siden. Det er naturlig avrenning fra øvrige sider av boligen. Boligen ligger ikke innenfor NVE sine beregninger for aktsomhet ved 200-årsflom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak for å forbedre terrengfallet bort fra grunnmuren, samt oppgradering av drenering og stikkrenner for å redusere risikoen for vannansamling mot boligen.

Konsekvensen av mangelfullt fall og utilstrekkelig drenering kan være økt fare for fuktinntrengning i grunnmur og kjeller, noe som kan føre til fuktskader og dårligere innemiljø.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier annet enn at utvendige bunnledninger til offentlig nett er byttet etter byggeår, men ukjent når. Ledningene er nedgravde, og dermed skjulte konstruksjoner. Tilstandsgrad er vurdert med bakgrunn i anleggets estimerte alder (ca. 1990), sammenholdt med forventet levetid for tilsvarende installasjoner.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og eventuelle skader på utvendige vann- og avløpsledninger kan medføre betydelige kostnader til reparasjon eller utskifting.

Tilstandsrapport

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

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

- Håndløper bør monteres i trapp til 2. etasje for å øke personsikkerheten og redusere risikoen for fall.
- Rekkverk må monteres i kjellertrapp for å øke sikkerheten ved ferdsel og forhindre at små barn faller utfor trinnene.
- Det bør gjennomføres radonmålinger, da manglende målinger og radonsperre gir usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helserisiko ved forhøyede radonnivåer. Tiltak må vurderes og utføres basert på måleresultatene.
- Rekkverkshøyden på balkongen er lavere enn dagens krav. Det anbefales å øke høyden for å redusere risikoen for fall, spesielt for barn og personer med nedsatt mobilitet.
- Manglende sikring på forstøtningsmurer bør utbedres for å forhindre fallulykker, særlig ved lek og ferdsel på eller nær muren.





Radon kart fra NGU viser Moderat til lave forekomster av radon.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1994

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere tilstandsrapport.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen er oppført i 1994 og har et BRA på ca. 13 m². Bæresystemet består av plate på mark, med to vegger i betongstein i full høyde. Veggen mot nord–nordøst er oppført i bindingsverk, og frontveggen har en leddport i tre.

Bindingsverksvegger har utvendig stående tømmermannspanel, mens gavlveggen over garasjeporten og mur, har liggende kledning . Takkonstruksjonen består av plassbygde, selvbærende takstoler som er opplagret på bindingsverksvegg og betongvegg. Undertaket er av rupanel, og yttertaket er tekket med papp, sløyfer og lekter, med taktekking av stålplater. Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål.

Garasjen fremstår som en funksjonell lagringsplass for hageutstyr og har behov for normalt vedlikehold.

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	60			60	24
2. Etasje	45			45	17
Kjeller	47			47	
SUM	**152**				**41**
SUM BRA	**152**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang m/trapp, kjøkken, spisestue, stue, kontor m/dør til terrasse		
2. Etasje	Gang m/trapp, kott, bad, soverom m/utgang terrasse, soverom lite, soverom stort		
Kjeller	Trapperom, trapperom 2, vaskekjeller med sluk, bod, bod 2		

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.
TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligen/leilighetens fasader.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ingen tegninger eller opplysninger om oppføringsår i kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør
	Anna Gunn Nielsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4018 NOME	12	125		0	1853.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Siljelivegen 1

Hjemmelshaver
Nielsen Anna Gunn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger pent til med umiddelbar nærhet til sentrum. I Ulefoss sentrum finnes fasiliteter som butikker, legesenter og offentlige kontorer, samt idrettsanlegg med både kunstgressbane og gressbane, håndballbane og sandvolleyballbane. I sentrum ligger også kulturhus med blant annet kino og idrettshall.
Det er kort vei til flotte turområder, barnehage og skole, samt gode bussforbindelser. Norsjø ligger lett tilgjengelig med badestrand og bryggeanlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig/kommunal vei med privat avkjøring/adkomstvei til boligen. Vei adkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

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

Eiendommen har biloppstillingsplasser på egen tomt, med god plass til flere kjøretøy. Tomten er på hele 1 853,8 m² og ligger i lett skrånende terreng mot nordøst. Den er pent opparbeidet med plenareal, hekker og enkelte frukttrær, som gir et grønt og trivelig uteområde. Innkjørselen er gruset og gir enkel adkomst til eiendommen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	2176007			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	27.04.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/SO2643

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anna Gunn Nielsen	9578-5995-4-177697	2026-04-28 10:36:04

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
28. apr. 2026

Oppdragsnummer
24-0128/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Siljelivegen 1, 3830 ULEFOSS

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Anna Gunn Nielsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. mars 2005

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2176007
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Satt inn dusjkabinett

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

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

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Byttet tak i 2006, utført som egeninnsats av min sønn.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Drenert under veranda. Utført som egeninnsats med hjelp.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Elektro+ i Bø utførte arbeid i stue.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Bjørbæk elektro var på kontroll i 2020.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bø installasjon utførte arbeidet.

---

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

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Arbeid som er utført: Vi bygde ut veranda og stuen i 2009.

---

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?

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Lekkasje fra badet i 2006. Måtte da sette inn dusjkabinett, bytte tak på kjøkken og gang. Forsikringsselskapet byttet rør på badet.

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

Nei

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

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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: 24-0128/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Anna Gunn Nielsen	**2026-04-28**

Identifikasjon

Anna Gunn Nielsen

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

ambita

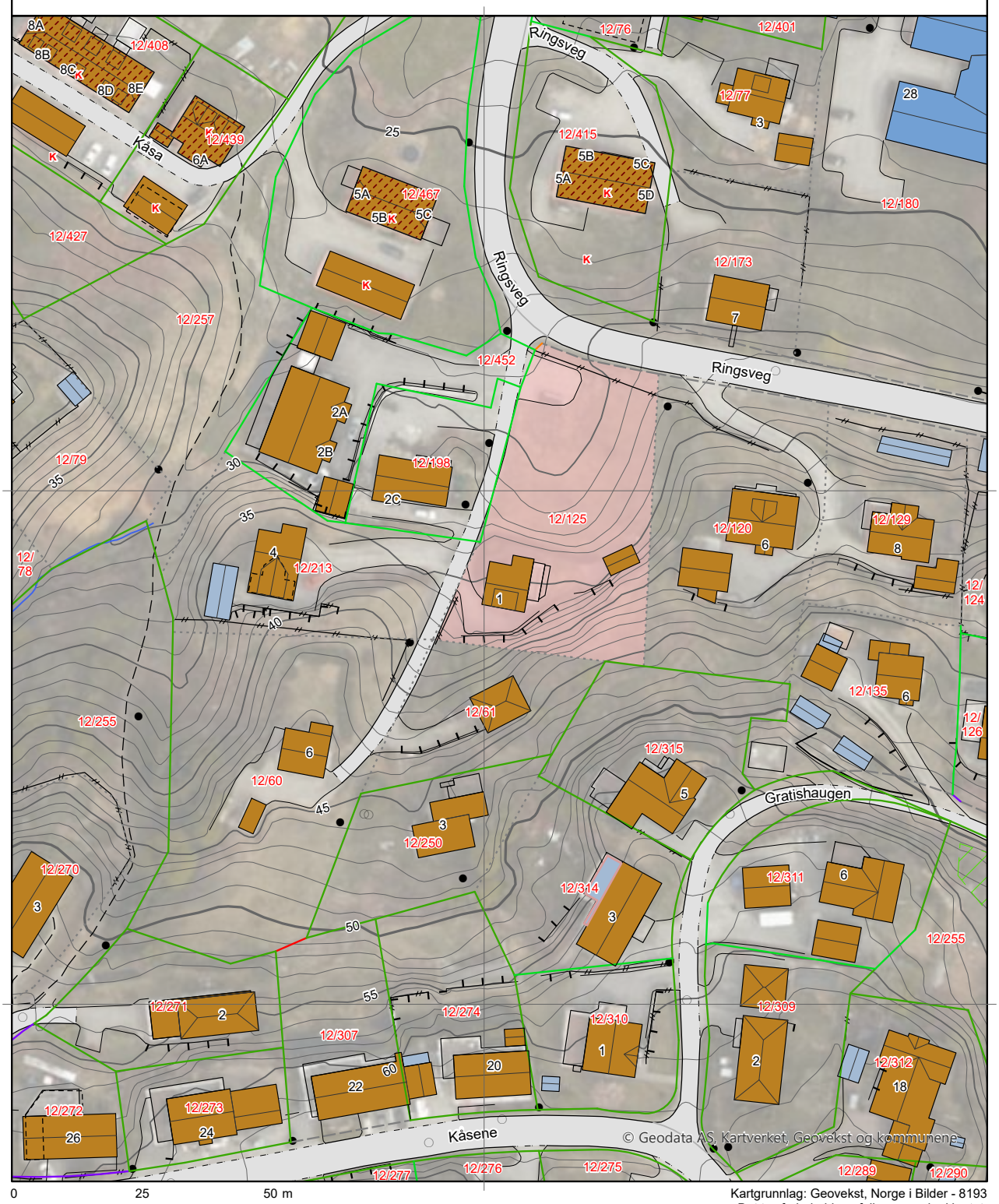
Kommune: 4018 Nome
Eiendom: 4018/12/125/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 28.4.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

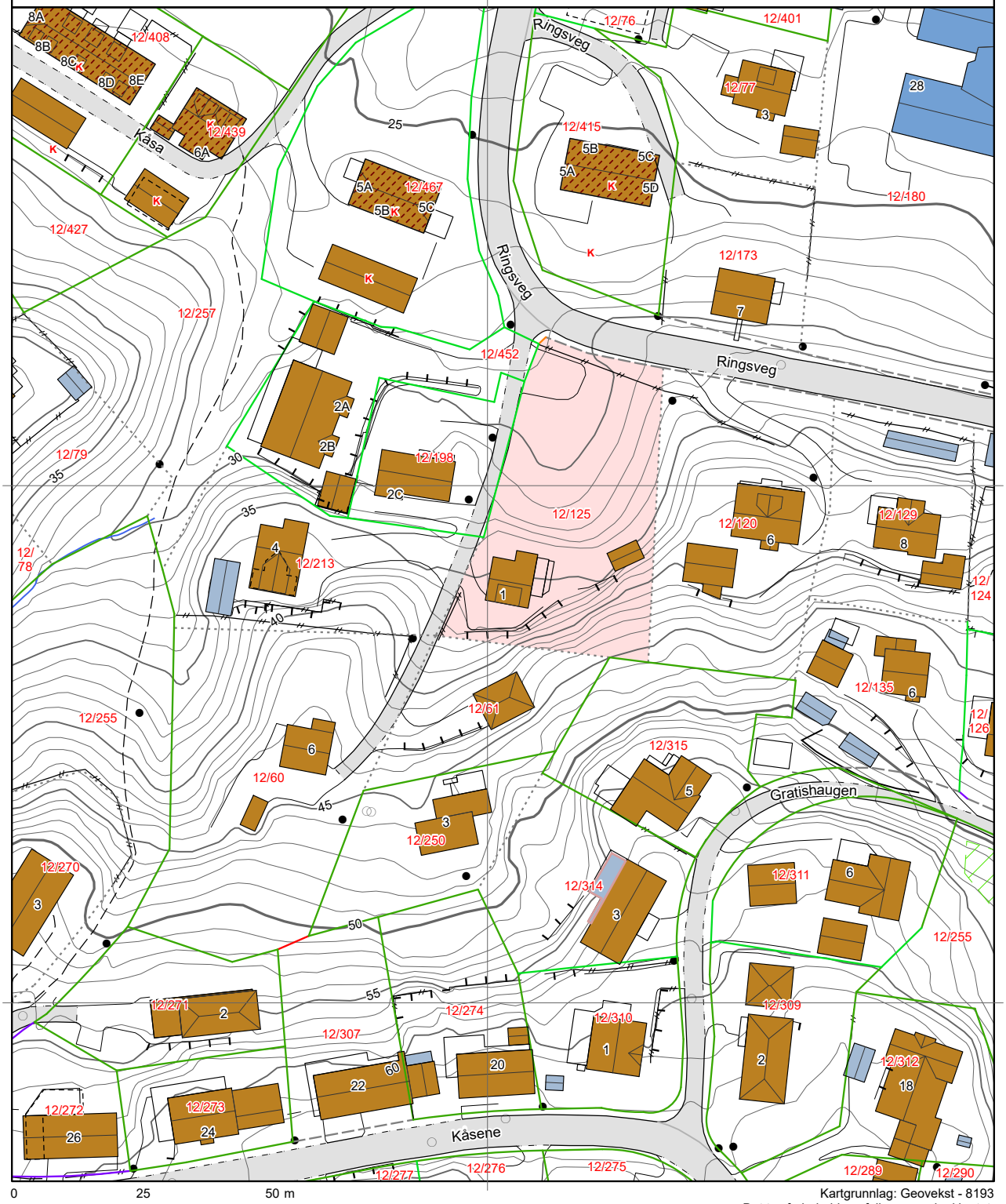
Kommune: 4018 Nome
Eiendom: 4018/12/125/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 28.4.2026



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

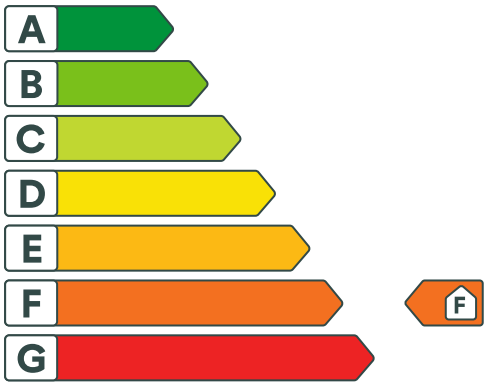


enova

Energiattest



Adresse **Siljelivegen 1, 3830 ULEFOSS**	
Dato for energimerking **15.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296192**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **165601122**
Gårdsnummer **12**	Bruksnummer **125**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1951**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **152,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **105,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **345,23 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **372,64 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **39 127 kWh**



Siljelivegen 1, 3830 ULEFOSS

Detaljering

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



Siljelivegen 1, 3830 ULEFOSS

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 8: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 9: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 19: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 20: Tiltak utendørs

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

Tiltak 21: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

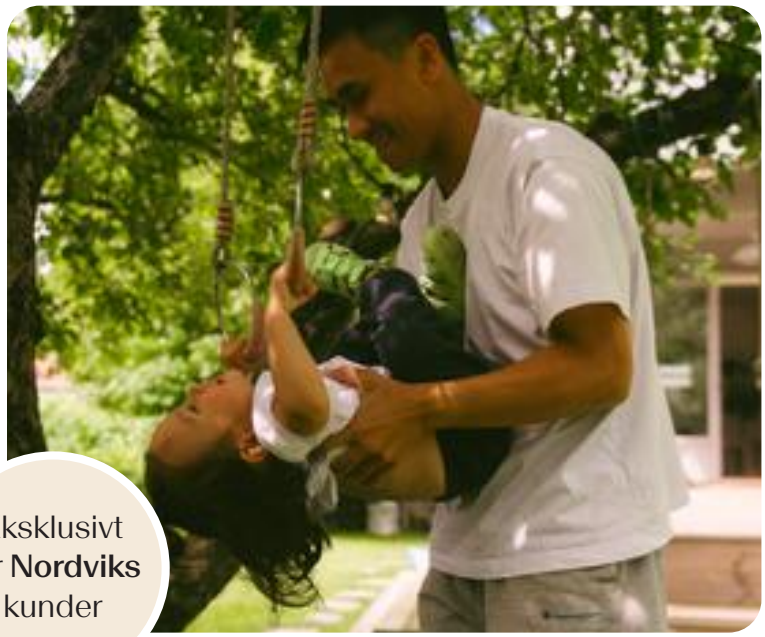
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0128/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Siljelivegen 1 3830 ULEFOSS
Matrikkel: Gnr 12, bnr 125 (ideell andel 1/1) i Nome kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Jonas Pettersen

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