



aktiv.

Nedre Hesterønningen 11, 3748 SILJAN

**Sjarmerende enebolig beliggende
i et rolig og godt etablert område.
3 soverom - Mange fine
muligheter!**



Eiendomsmegler

Kristoffer Ingebretsen

Mobil 401 91 919

E-post kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-
Omkostn.: Kr 51 100,-
Total ink omk.: Kr 2 041 100,-
Selger: Elvira Glimsdal

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 157/184 kvm
Tomtstr.: 1219 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 17, bnr. 81
Oppdragsnr.: 1317250093

Velkommen til Nedre Hesterønningen 11!

Eiendommen går over to plan og inneholder følgende:

- Underetasje: Entré, to ganger, bad, tre boder, kjellerstue og vaskekjeller.
- 1. etasje: Gang, tre soverom, bad, wc-rom, kjøkken, stue/spisestue.

Boligen har en flott og velholdt hage med plass til flere sittegrupper rundt eiendommen.

Fra terrassen er det vakker østvendt utsikt ned mot Siljan sentrum.

Eiendommen ligger i et fredelig og landlig boligområde i Siljan, helt i enden av en blindgate. Her er det minimalt med gjennomgangstrafikk.

Siljan er kjent for sine flotte natur- og friluftsmuligheter. Her finner du et mangfold av turstier, topper å bestige og idylliske vann med gode fiskemuligheter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	45
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	71
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 157 m²

BRA - e: 27 m²

BRA totalt: 184 m²

TBA: 20 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 74 m² Entré, to ganger, bad, tre boder, kjellerstue og vaskekjeller.

BRA-e: 20 m² Garasje.

1. etasje

BRA-i: 83 m² Gang, tre soverom, bad, wc-rom, kjøkken, stue/spisestue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m²

Redskapsbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

ROMHØYDE:

Underetasje: 2,44m i gang, 2,46m i gang, 2,47m i kjellerstue, 2,48m på bad, 2,5m i boder.

1. etasje: 2,35m på bad, 2,39m i stue, 2,4m på to soverom, kjøkken og wc-rom, 2,41m på soverom.

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen

hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1219 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en eiertomt på ca. 1 219 kvm.

Tomten er lett skrånende og pent opparbeidet med en velstelt hage bestående av plen, busker, blomsterbed og flere trær. Innkjørselen er asfaltert og gir plass til to biler.

På baksiden av eiendommen finner man et hyggelig uteområde med hellelagt sitteplass – perfekt for rolige stunder eller sosiale sammenkomster.

Eiendoms kart kan fås ved henvendelse til megler.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et fredelig og landlig boligområde i Siljan, helt i enden av en blindgate. Her er det minimalt med gjennomgangstrafikk, noe som gir en rolig og trygg atmosfære for både store og små.

Det er gangavstand til både skole og dagligvarebutikker i sentrum av Siljan, hvor du finner det mest nødvendige i hverdagen. Ønsker du et bredere utvalg av butikker og servicetilbud, tar det kun en kort kjøretur ned til Skien.

Siljan er kjent for sine flotte natur- og friluftsmuligheter. Her finner du et mangfold av turstier, topper å bestige og idylliske vann med gode fiskemuligheter. Området byr på naturopplevelser for både hverdagslige turer og små eller store eventyr.

Adkomst

Boligen vil være merket med "Til salgs"-plakat fra Aktiv EiendomsMegling. Det vil bli skiltet med visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger. Påmelding til visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Loppedåpan barnehage (1–5 år) – ca. 4 min gange (300 m)

Sagaenga barnehage (1–5 år) – ca. 16 min gange (1,5 km)

Skoler

Midtbygda skole (1.–7. trinn) – ca. 5 min gange (400 m)

Siljan ungdomsskole (8.–10. trinn) – ca. 4 min med bil (3 km)

Videregående skole

Skien videregående skole – ca. 19 min med bil (14,3 km)

For mer informasjon gå inn på nettsiden: <https://www.siljan.kommune.no/> Her finner man totaloversikt over alle aktiviteter, tjenester, kultur- og servicetilbud i Siljan kommune.

Informasjon om barnehager og skoler er hentet fra Nabolagsprofilen og innhentet fra ulike offentlige og private kilder, og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er inkludert i datagrunnlaget). Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i Siljan kommune for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Det er gode bussforbindelser i Grenland. Nærmeste bussholdeplass er ca. 400 meter fra boligen. Her går busslinje P7, som kjører i retning Langesund, Porsgrunn og Skien.

Tog: Nærmeste togstasjon er Skien stasjon, ca. 13 minutter unna med bil.

Fly: Nærmeste flyplass er Sandefjord lufthavn Torp, ca. 45 minutter unna med bil.

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en eierskifterapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Takstmannens overordnede vurdering av leiligheten er at den fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2 og TG3 i tilstandsrapporten.

Bygget står, ifølge eierskifterapporten, på støpt fundament mot grunn. Bærende konstruksjoner er oppført av betong og fasaden er kledd med teglstein. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Saltak av trekonstruksjon, tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Ytterdør med 3-lags energiglass, produsert i 2019. Dobbelfløyet terrassedør med 2-lags glass, produsert i 1969.

Integrert garasje på 20 m².

Garasjen har støpt dekke mot grunn, vegger og yttervegger, samt støpt tak.

- Isolert leddport med elektronisk portåpner.
- Parafintank.
- Det er ikke montert elbil lader i garasjen.

Konstruksjonen fremstår generelt i forventet stand for alder og bruk, men det er registrert slitasje, avskalling av betong og tegn til setningsskader i fundament og vegger. Det ble også observert indikasjoner på kapillæroppsug i grunnmur. Slike forhold kan over tid medføre redusert bæreevne, økt fuktnivå i konstruksjonen og forringelse av materialer. Det anbefales å utbedre skadet betong, kontrollere konstruksjonens stabilitet og vurdere drenering eller fuktsikringstiltak for å begrense videre nedbrytning.

Forhold som har fått TG2 i tilstandsrapporten:

- Terrengforhold: TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.

Merknad: Utilstrekkelig terrengfall bort fra konstruksjonen.

Konsekvens: Risiko for fuktbelastning og skader på grunnmur og konstruksjon.

Tiltak: Etablere eller utbedre terrengfall slik at vann ledes bort fra bygningen.

- Yttervegger

Merknad: Solsprekker og skader i kledning under stuevindu, fukt-/råteskader i omramming.

Konsekvens: Økt risiko for fuktinntrenging, råtespredning og svekket fasadebeskyttelse.

Tiltak: Skifte ut skadet kledning og omramming, samt foreta riktig tetting og jevnlig vedlikehold/maling.

- Vinduer og ytterdører

Merknad: Avskalling av maling og enkelte fuktskader på vinduer.

Konsekvens: Økt risiko for videre forfall og varmetap grunnet aldring og redusert isolasjonsevne.

Tiltak: Vedlikehold med skraping/maling og reparasjon av skader. På lengre sikt bør utskiftning.

Merknad: Slitasje på terrassedør, original fra byggeår 1969.

Konsekvens: Redusert isolasjonsevne og forventet behov for utskiftning.

Tiltak: Jevnlig vedlikehold, men utskiftning av dør må påregnes.

- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Merknad: Mosevekst på deler av takstein og manglende snøfangere på enkelte takflater.

Konsekvens: Risiko for frostspreng og forkortet levetid på taktekking. Fare for nedfall av snø/is uten snøfangere,

som kan gi skader på personer eller gjenstander.

Tiltak: Fjerne mose og utføre regelmessig vedlikehold. Montere snøfangere på alle nødvendige takflater.

- Loft (konstruksjonsoppbygging)

Merknad: Ekskrementer fra mus og ødelagt vindsperre på loft.

Konsekvens: Redusert lufttetthet, lukt- og hygieniske problemer, svekket isolasjon, samt potensiell risiko for brann ved gnaging på elektriske ledninger.

Tiltak: Reparere/utskifte vindsperre, etablere tiltak mot skadedyr og utføre jevnlig kontroll.

- Balkonger, verandaer og lignende

Sørøstvendt terrasse: Rekkverkshøyde på 0,77 m (krav 1,0 m), enkelte skader i flis.

Nordøstvendt balkong: Rekkverkshøyde på 0,97 m (krav 1,0 m), råteskader på terrassebord og deler av rekkverk.

Konsekvens: Begge terrassene har for lav rekkverkshøyde som utgjør fallfare og avvik fra byggeforskrift. Skader i flis kan gi redusert bestandighet, og råteskader i treverk kan svekke sikkerhet og forkorte levetiden på konstruksjonen.

Tiltak: Utbedre/forhøye rekkverk til forskriftsmessig høyde på begge terrasser.

Reparere skadet flis på den ene terrassen, og skifte ut råteskadede terrassebord og deler av rekkverket på den andre.

- Bad 1. etasje Overflate vegger og himling

Merknad: Lys i baderommsinnredning er defekt, manglende spot og manglende filter på servant.

Konsekvens: Risiko for varmeutvikling og redusert sikkerhet, samt begrenset funksjonalitet på servant.

Tiltak: Kontrollere/utskifte spotter, montere ny spot og ettermontere filter på servant.

- Bad 1. etasje Overflate gulv

Merknad: Tilstrekkelig fall mot sluk, men sprekker i enkelte fuger.

Konsekvens: Risiko for fuktinntrenging bak fliser over tid.

Tiltak: Utbedre skadde fuger og følge opp med jevnlig vedlikehold.

- Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Merknad: Ukjent alder på membran. Plastsluk med klemring uten synlig slukmansjett.

Konsekvens: Usikker tetthet rundt sluk, økt risiko for lekkasjer og fuktskader.
Tiltak: Nærmere undersøkelser anbefales, påregn oppgradering/utskiftning dersom membran/slukmansjett ikke er tilfredsstillende.

- Kjøkken

Merknad: Slitasje på innredning, særlig skapdører.
Konsekvens: Estetisk forringelse og redusert levetid på deler av innredningen.
Tiltak: Bytte/oppgradere slitte elementer ved behov.

- WC og innvendige vann- og avløpsrør

Merknad: Vann- og avløpsrør har passert forventet levetid.
Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer og skader på sikt.
Tiltak: Planlegge utskiftning av vann- og avløpsrør.

- Varmesentraler

Merknad: Varmepumpe har passert forventet levetid.
Konsekvens: Økt risiko for feil og redusert effekt.
Tiltak: Regelmessig vedlikehold anbefales, utskiftning bør påregnes.

- Ventilasjon

Merknad: Naturlig avtrekk fra vaskekjeller og bad i 1. etasje.
Konsekvens: Naturlig avtrekk gir varierende ventilasjonseffekt og kan medføre noe redusert luftutskiftning.
Tiltak: Det bør monteres mekanisk avtrekk for bedre og mer stabil luftkvalitet.

Forhold som har fått TG3 i tilstandsrapporten:

- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: TG3 vurderes grunnet sviktende drenering på deler av boligen.
Merknad: Sprekker/riss i grunnmur, tegn til setningsskader.
Konsekvens: Risiko for videre skader, svekket stabilitet og mulig fuktinnsig.
Tiltak: Nærmere vurdering av fagkyndig og utbedring etter behov.

Merknad: Ukjent drenering, forhøyede fuktverdier i grunnmur, salt/kalkutslag i bodene og under terrasse.
Konsekvens: Risiko for fuktskader, svekket konstruksjon og dårligere inneklima.
Tiltak: Etablering eller utbedring av drenering.

- Bad underetasje Overflate vegger og himling

Merknad: Overflater i dårlig stand, sprekker i flis og skader i enkelte fuger.
Konsekvens: Risiko for fuktinntrenging, skjulte skader og svekket konstruksjon.
Tiltak: Utskiftning av overflater og utbedring av skadde fuger/flis.

- Bad underetasje Overflate gulv

Merknad: 4mm motfall fra dørterskel mot sluk (krav 10 mm). Oppkant ved dusjnische

hindrer lekkasjevei.

Overflater med høy bruksslitasje. Råteskadet terskel.

Konsekvens: Vann ledes ikke korrekt mot sluk, økt risiko for fuktskader. Slitte overflater gir redusert levetid og funksjon. Råteskadet terskel svekker bestandigheten.

Tiltak: Utbedre fallforhold slik at vann ledes mot sluk. Utskiftning av overflater må påregnes. Skifte råteskadet terskel.

- Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk

Merknad: Ukjent om membran er etablert. Plastsluk med klemring uten synlig slukmansjett.

Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Tiltak: Videre undersøkelser anbefales. Påregn oppgradering eller utskiftning dersom membran/slukmansjett ikke er forskriftsmessig etablert.

Takstmannens merknader om andre rom:

Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra brann- og feiervesenet for eiendommen. Det anbefales at eier/kjøper innhenter slik kontroll for å avdekke eventuelle avvik og sikre at installasjoner tilfredsstiller gjeldende krav. Takstmannen har ikke foretatt kontroll av skorstein, ildsteder eller røykkanaler utover visuell vurdering av tilgjengelige flater. Funksjon og sikkerhet er ikke verifisert. Eventuelle feil, mangler eller brudd på regelverk som avdekkes ved senere tilsyn, ligger utenfor takstmannens ansvar.

Eldre vaskekjeller/bod uten teknisk oppbygning som tilfredsstiller krav til våtrom etter gjeldende forskrifter. Det er sluk og utslagsvask i rommet, men det er ikke etablert fuktsikring eller tettesjikt i våtsoner. Rommet er likevel innredet og benyttet av eier som vaskerom. Bruken vurderes å være i strid med rommets opprinnelige eller godkjente funksjon. Det anbefales at rommet oppgraderes dersom det fortsatt skal benyttes som vaskerom, eller alternativt tilbakeføres til bod-/sekundærfunksjon.

Redskapsboden står skjevt, og fundamentet fremstår som ustabilt, noe som tyder på mangelfull eller ujevn fundamentering. Det er synlige fuktskjolder på vegger og gulv, samt tegn til flere tidligere eller pågående fuktskader. I tillegg mangler boden takrenne og nedløp på én side, noe som fører til at vann ledes direkte ned langs veggen og kan forverre fuktproblemene. Dette kan over tid gi råteskader, svekket konstruksjon og behov for omfattende reparasjoner. For å utbedre forholdene bør fundamentet rettes eller skiftes, takrenne og nedløp monteres, og det bør etableres gode drenerings- og tettingstiltak.

For mer informasjon, se vedlagt tilstandsrapporten avholdt den 16.05.2025 av Sørø Taksering AS, som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæring for mer utfyllende informasjon.

Standard

Underetasje:

Bad - underetasje:

Badet er innredet med servant og dusjnise med forheng. Veggene er flislagte, mens himlingen har behandlet panel. Gulvet er flislagt.

Tilstandsrapporten viser at overflatene fremstår med høy bruksslitasje. Det er registrert sprekker i fliser og fuger på veggene, samt bom (hulrom) under enkelte fliser. Dette gir økt risiko for fuktinntrenging og skjulte skader, og det må påregnes utskiftning av overflater og utbedring av skadde fuger og fliser.

På gulvet er det målt avvikende fall mot sluk. Fra dørterskel mot sluk ble det registrert 4 mm motfall på én meter, der forskriften krever minimum 10 mm fall. Dette innebærer at lekkasjevann fra servant ikke ledes tilfredsstillende mot sluk, og oppkant ved dusjnisen forsterker risikoen for at vann kan bli stående. I selve dusjnisen er fallet målt til 12 mm over 0,6 meter, noe som er i tråd med kravene fra oppføringstidspunktet. Terskelen vurderes som råteskadet og bør fjernes.

Ukjent om det er etablert membran. Sluk og klemring er av plast, men det er ikke synlig slukmansjett under klemringen. Manglende eller feilmontert membran/slukmansjett kan gi økt risiko for lekkasje og fuktskader. Fuktmåling i tilstøtende vegg ble ikke gjennomført, men det ble foretatt overflatesøk uten forhøyede fuktverdier.

Overetasje:

Bad - overetasje:

Badet er innredet med flislagte vegger og malt panel i himling. Rommet har innredning med rammefronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og speil med overskap. Avløpsrør er i plast. Gulvet er flislagt.

Overflatene fremstår i normalt god stand men lys i baderomsinnredning er defekt, en manglende spot samt manglende filter på servant. Dette kan redusere funksjon og sikkerhet dersom det ikke utbedres. Det anbefales å kontrollere eller skifte spotter, montere ny spot der det mangler, samt ettermontere filter på servant.

På gulvet er det målt tilfredsstillende fall mot sluk (10 mm på 0,7 meter fra terskel mot sluk), i henhold til krav ved oppføringstidspunktet. For øvrig fremstår gulvet i god stand uten vesentlige skader. Det er imidlertid registrert enkelte sprekker i fuger, som bør utbedres for å redusere risiko for fuktinntrengning bak fliser.

Membranens alder og utførelse er ukjent, da den ligger skjult i konstruksjonen. Sluk og klemring er av plast, men uten synlig slukmansjett under klemringen. Membran er en bygningsdel med begrenset levetid, og det må påregnes utskiftning på sikt. Det er ikke registrert skadelige fuktverdier eller tegn til feil materialbruk.

Kjøkken:

Kjøkkenet er innredet med rammefronter, benkeplate i laminat og flislagt vegg over benk. Det er dobbel oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Rommet har komfyr med mekanisk avtrekk i overskap, samt nisjer til oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vanninstallasjonene er fra 1969. Det er ikke registrert avvik ved trykk i vannkran eller avrenning fra avløp. Det er heller ikke påvist fukt, råte eller skader ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner. Gulvet er uten knirk, skader eller fuktskjolder.

Innredningen fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder. Det er registrert tydelig slitasje på skapdører, og enkelte elementer bør påregnes skiftet etter behov. For øvrig fungerer innredningen som tiltenkt.

Gulv:

- Underetasje: Flis på bad, entré og gang, laminat i kjellerstue, støpt dekke i øvrige rom.
- 1. Etasje: Flis på bad og wc-rom, gulvbelegg på kjøkken og ett soverom, parkett i øvrige rom.

Vegger:

- Underetasje: Flis på bad og vaskekjeller, behandlet panel i øvrige rom.-
- 1. Etasje: Flis på bad og wc-rom, slette malte overflater i gang og kjøkken, tapet i øvrige rom.

Tak/himling:

- Underetasje: Behandlet panel med dragere i kjellerstue, behandlet panel i øvrige rom.
- 1. Etasje: Slette malte overflater i alle rom.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Lampe i trappeoppgang medfølger ikke salget.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Hvitevarer medfølger på kjøkkenet.

Vaskemaskin og tørketrommel, samt fryseskap i kjeller medfølger ikke.

Moderniseringer og påkostninger

Hjemmelshaver opplyser om:

2016- Fjernet oljetank og lagt opp nye avløpsrør fra kommunalt anlegg til boligen.

2016- Byttet tre stuevinduer i 1. etasje og tre vinduer i kjellerstua.

2018- Skiftet takstein, takrenner og nedløp.

2019- Skiftet ytterdør.

2020- Malt kledning utvendig.

2021- Montert markiser på nordøstside og sørøst side av boligen.

2023- Skiftet varmtvannsbereder.

2024- Skiftet garasjeport.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i både innkjørsel og garasje i boligen.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

83394483

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Skagerrak Sparebank
- Sørø Taksering AS
- Boligfotograf1
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Følgende oppvarmingskilder i bolig:

- Varmekabler på begge bad.
- Peis i stue 1. etasje og både peis og peisinnsats i kjellerstue.
- Varmepumpe i stue.
- Elektrisk oppvarming via panelovner.

Det gjøres oppmerksom på at det tidligere har vært parafintank på eiendommen. Hovedtanken som var plassert i hagen ble i Juli 2017 fjernet fra eiendommen. Men det gjøres oppmerksom på at det fremdeles står en "mellomstasjon" plassert i boligens garasje. Denne er ikke fjernet eller sanert.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 990 000

Kommunale avgifter

Kr 19 053

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekker eiendomsskatt, renovasjon, vann og avløp, og feie/tilsynsavgift.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr og avgift.

Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i kvartalvise betalinger, med terminer med forfall 15. mars, 15. juni, 15. september og 15. november.

Til informasjon er det ifølge selger installert vannmåler på bad i underetasjen.

Fra 01.07.2025 reduseres MVA på vann og avløpsgebyrer fra 25 til 15 %.

- Til info: I stipulerte kommunale avgifter angitt i salgsoppgaven ligger det inne MVA på 15 % for hele året.

Fra 01.01.2022 er det mulig å få månedlig faktura på kommunale avgifter.

- For å motta månedlig faktura fra januar må det søkes innen 30. nov.

- For å motta månedlig faktura fra juli må det søkes innen 31. mai.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten faktureres sammen med de kommunale gebyrene.

Formuesverdi primær

Kr 639 151

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 556 603

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien er den verdien som blir lagt til grunn for eventuell beregning av formuesskatt. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt ovenfor og under punkt om «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, forsikring, internett, TV, og bredbånd, alarm, fyring/brensel og innvendig/utvendig vedlikehold.

Info vannavgift

Til informasjon er det ifølge selger installert vannmåler på bad i underetasje.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 17, bruksnummer 81 i Siljan kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Dokumentnummer 400603-3, datert 08.03.1968. - Bestemmelse om vann/kloakkledninger.

"Det tas forbehold om rett til fremføring av vann og kloakkledning over tomta, til naboeiendom (KNR: 4001, GNR: 17, BNR: 66), om det er nødvendig."

Se vedlagt servitutt.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 1969 for oppføring av eiendommen. Dette er normalt ut fra byggeår.

Det fremgår nå av plbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes uten ferdigattest. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, kun at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg bolig datert 29.09.1969. Det er i den midlertidige brukstillatelse er det nevnt to merknader men grunnet alder er disse

merknadene blitt vanskelig å tyde, men omhandler kjelleren. Disse merknadene skal ha vært utbedret innen 1.6.1970.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 10.03.1966. . Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.09.1969.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. Atkomst fra offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til nåværende boligbebyggelse i henhold til kommuneplanens arealdel 2024-2036 datert 04.02.2025.

Eiendommen ligger under reguleringsplanene bakkanefeltet datert 22.05.1967, og bakkane syd datert 22.06.2004. Reguleringsformålet er boliger.

BYA er angitt til å være 25%.

Dagens eier(e) kjenner ikke til noen planer i området som vil vesentlig påvirke bruken av eiendommen.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

49 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

51 100 (Omkostninger totalt)
67 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
69 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 041 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 057 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 059 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 51 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 62 750,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Kommunale opplysninger
12 900 Markedspakke
6 000 Oppgjørshonorar
2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
15 900 Tilretteleggingsgebyr
3 500 Visninger/overtakelse per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
12 880 Utlegg forsikring 6,41 promille av salgssummen
4 500 Utlegg fotograf
15 500 Utlegg takst/tilstandsrapport
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 140 635

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Kristoffer Ingebretsen
Eiendomsmegler
kristoffer.ingebretsen@aktiv.no
Tlf: 401 91 919

Ansvarlig megler bistår av

Rose Mari Røstberg
Eiendomsmegler
rose.rostberg@aktiv.no

Tlf: 988 32 782

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

11.09.2025













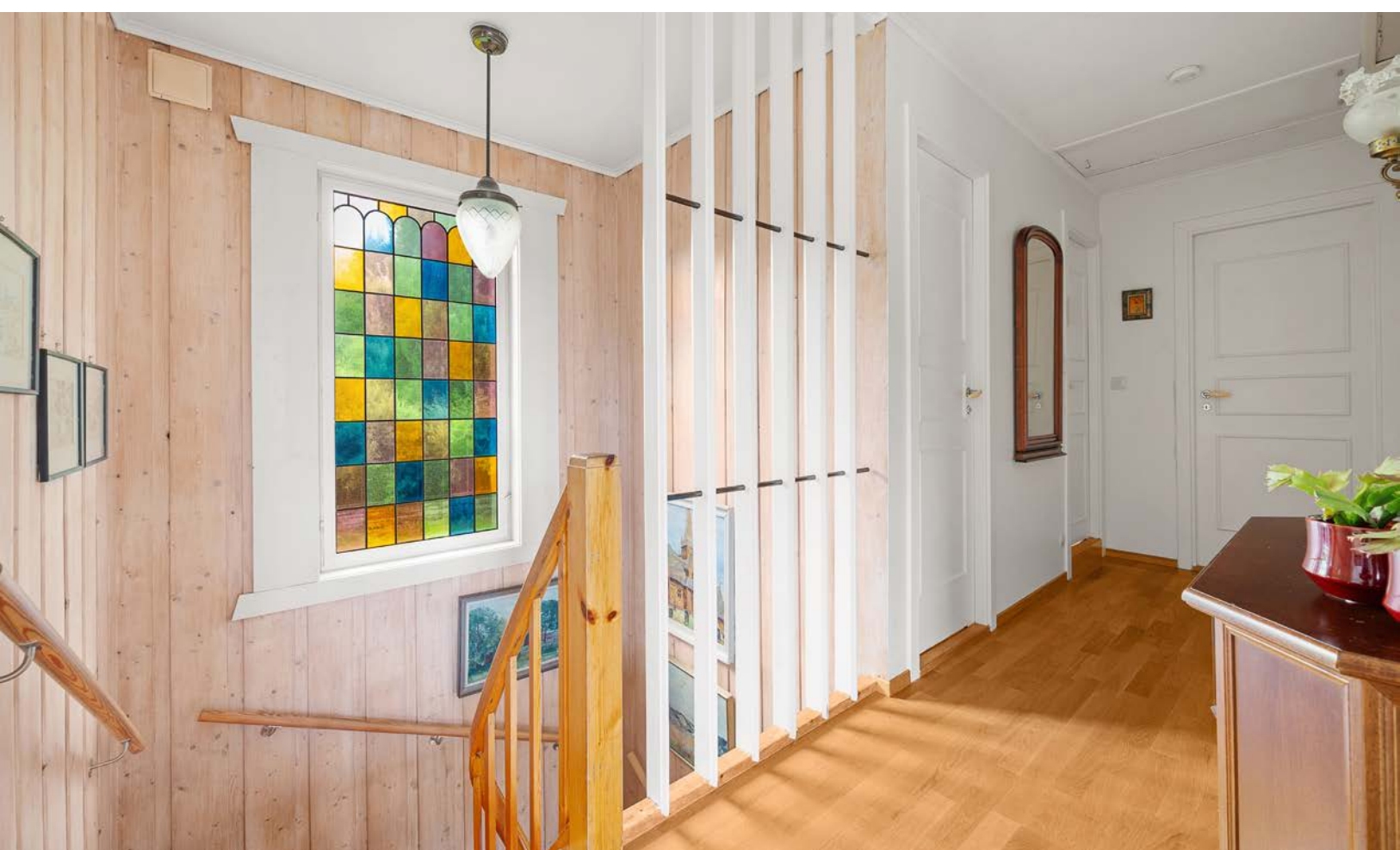


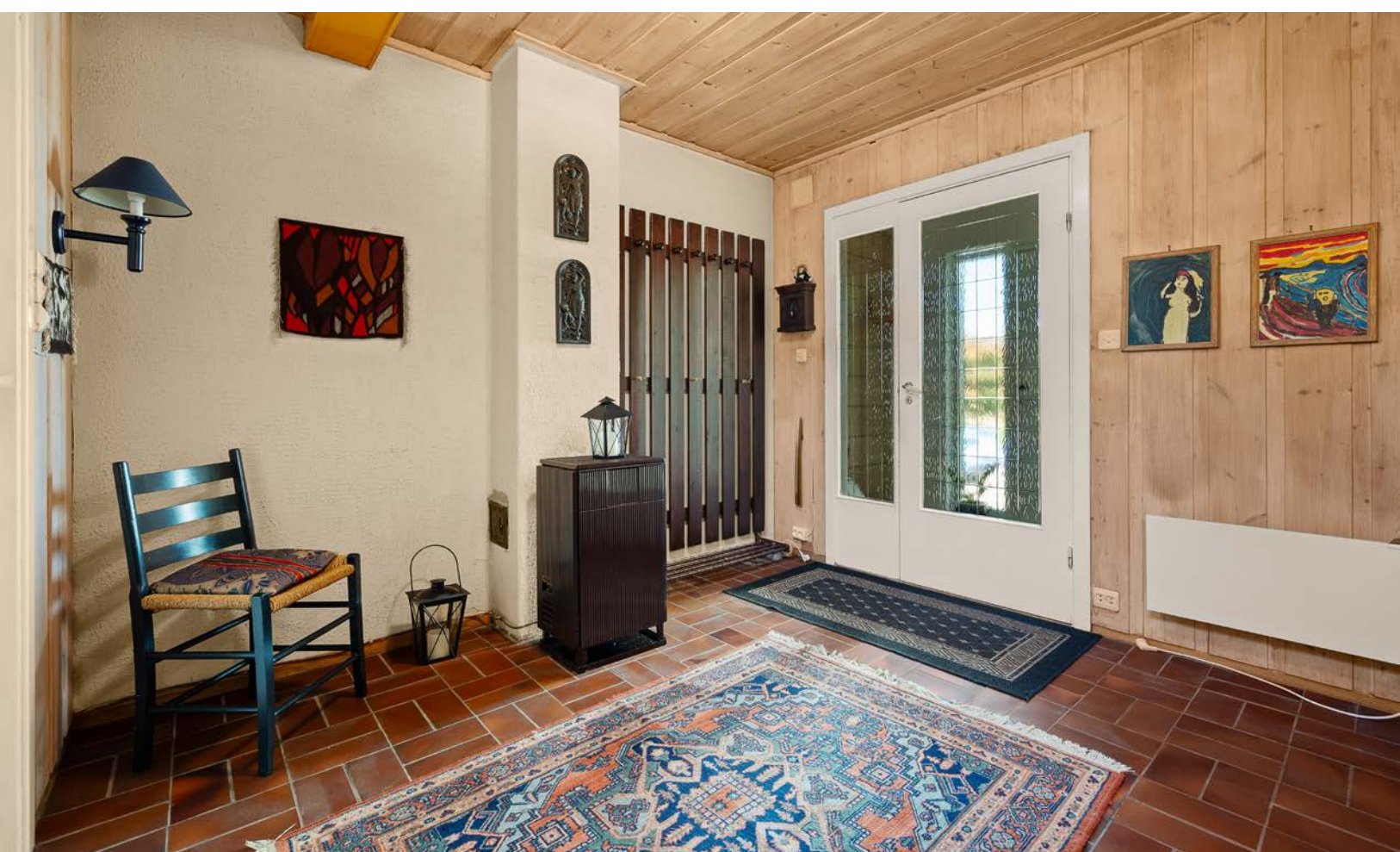
















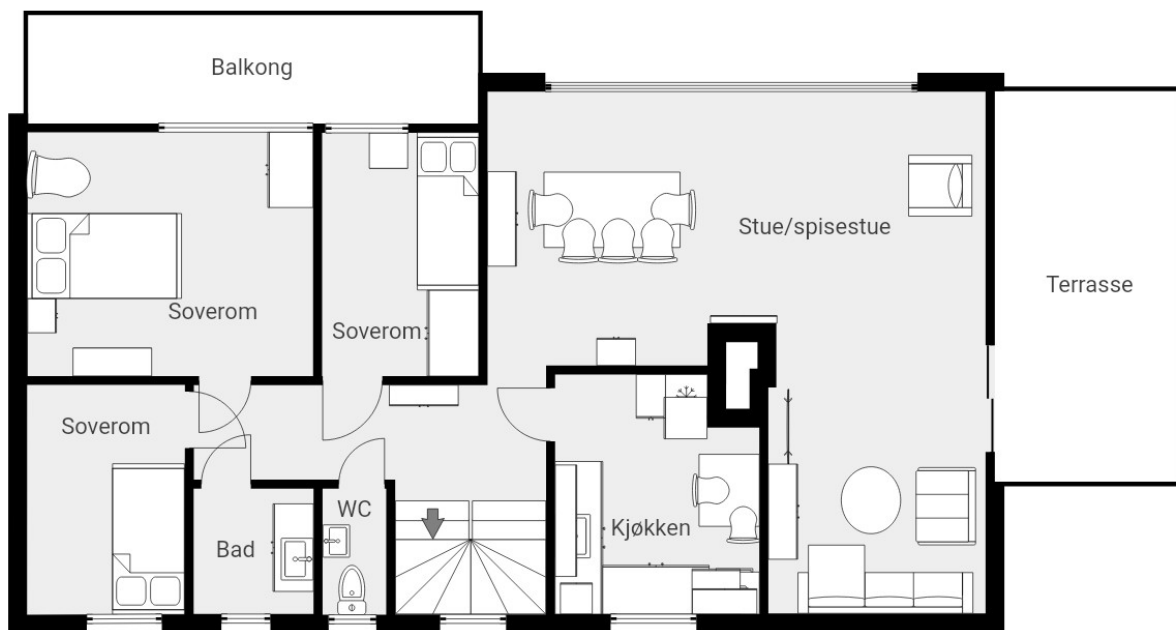






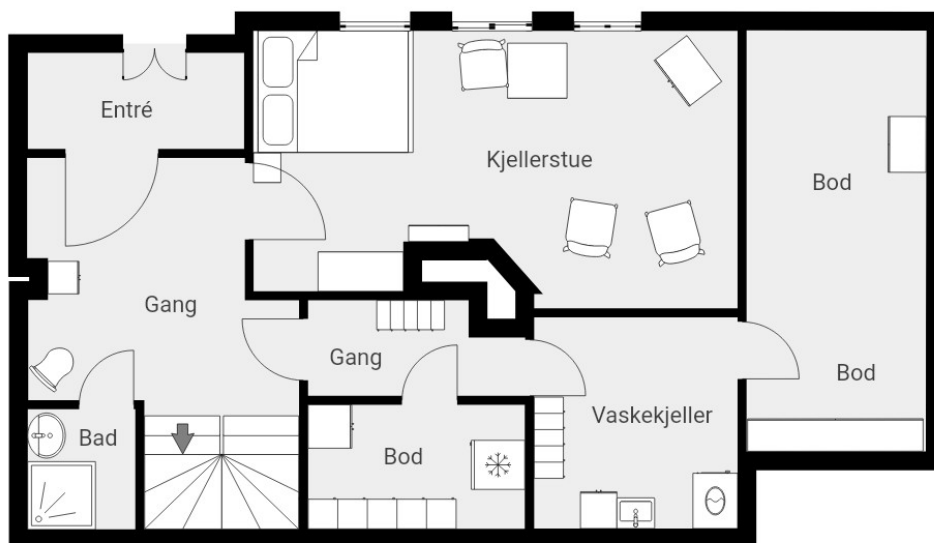






Plantegningen er utarbeidet av Søre Taksering AS for bruk i salgsoppgaven, og er ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Tegningen er ikke målsatt og er ikke ment å gi eksakte mål eller arealberegninger.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er utarbeidet av Søre Taksering AS for bruk i salgsoppgaven, og er ment som en illustrasjon av boligens planløsning. Tegningen er ikke målsatt og er ikke ment å gi eksakte mål eller arealberegninger.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Nabolagsprofil

Nedre Hesterønningen 11 - Nabolaget Holtesletta/Bakkane - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Høisetbakkane Linje P7	5 min 0.4 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	13 min 11.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	45 min

Skoler

Midtbygda skole (1-7 kl.) 167 elever, 14 klasser	5 min 0.4 km
Siljan ungdomsskole (8-10 kl.) 78 elever, 4 klasser	4 min 3 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	16 min 13 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	19 min 14.3 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Siljan	15 min
-----------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

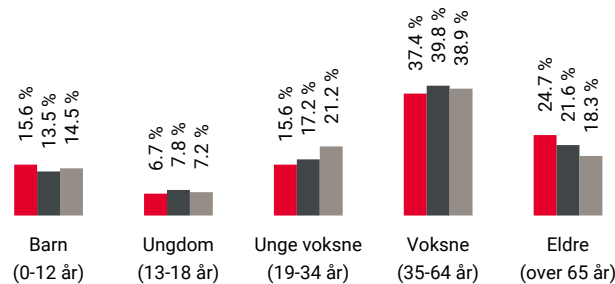
Godt vennskap 82/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Loppedåpan barnehage (1-5 år) 70 barn	4 min 0.3 km
Sagaenga barnehage (1-5 år) 48 barn	16 min 1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Siljan Post i butikk, PostNord	15 min 1.4 km
Kiwi Risingveien	12 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



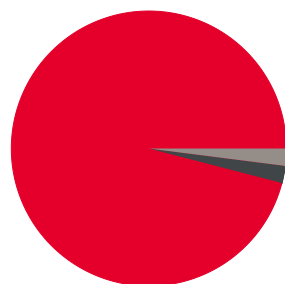
Gateparkering

Lett 90/100

Sport

	Siljan hallen	5 min
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.4 km
	Midtbygda skole	5 min
	Ballspill, fotball	0.4 km
	Family Sports Club Sprek Fritid	16 min
	SKY Fitness Skien	17 min

Boligmasse



- 95% enebolig
- 2% rekkehus
- 2% annet

Varer/Tjenester



Lietorvet

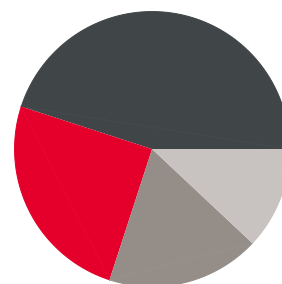
16 min



Vitusapotek Lietorvet

16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 45% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



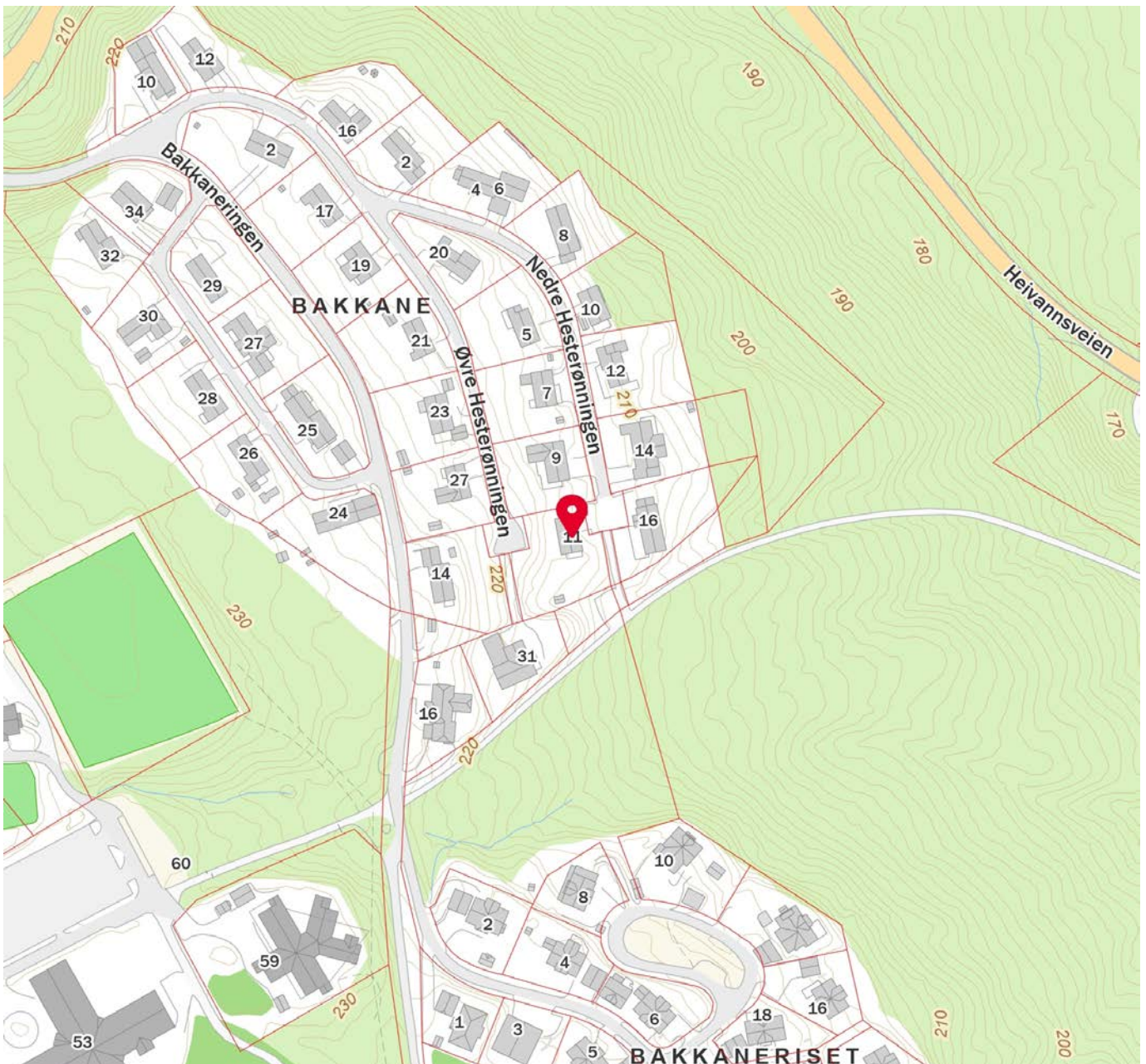
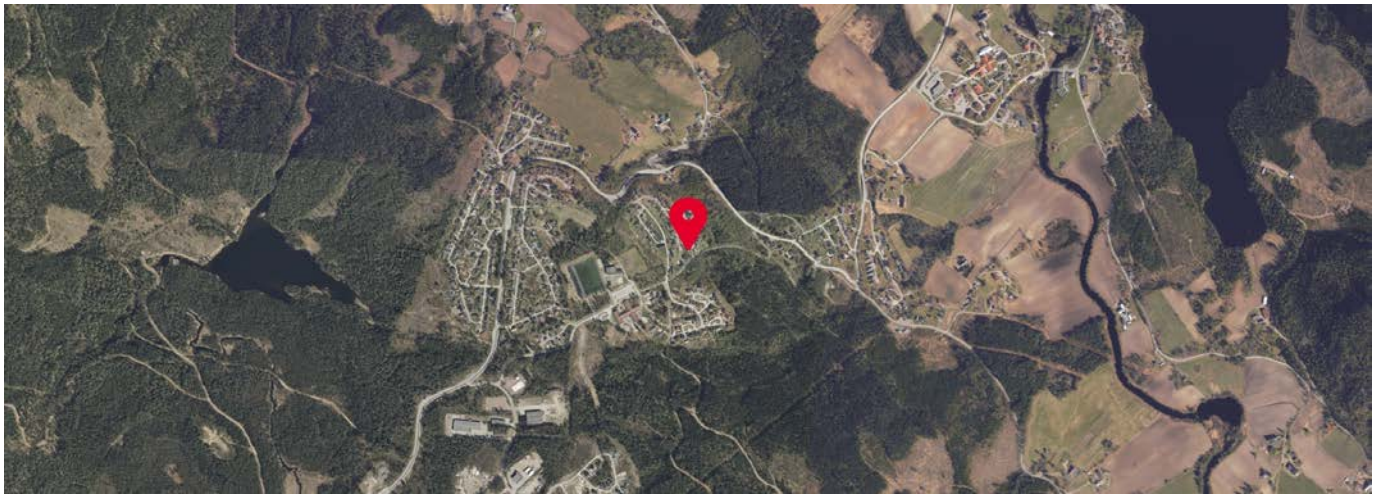
0%

43%

- Holtesletta/Bakkane
- Siljan kommune
- Norge

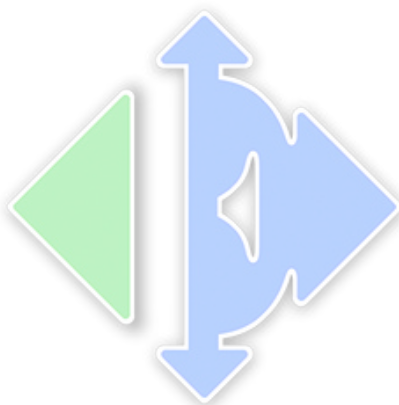
Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Vedlegg

Enebolig m/garasje
Nedre Hesterønningen 11
3748 Siljan



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
13	TG 2	Vesentlige avvik
4	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Kenneth Sørø Olsen
Dato: 10/09/2025

Asvallveien 34
Stathelle 3961
92622684
post@sorotaksering.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr: 17, Bnr: 81
Hjemmelshaver:	Elvira Glimsdal
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1219 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke fremlagt.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	Ikke fremlagt.
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1967

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	11.08.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshavere.
Tilstede under befaringen:	Kjetil Glimsdal og Elvira Glimsdal
Fuktmåler benyttet:	Protimeter og Tramex ME5

OM TOMTEN:

Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker og hekk. Asfaltert adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundament mot grunn.
 Bærende konstruksjoner er oppført av betong og fasaden er kledd med teglstein.
 Etasjeskille av bjelkelag i tre.
 Saltak av trekonstruksjon, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmepumpe i stue.
 Peisinnatts i kjellerstue og stue.
 Varmekabler på bad.
 Panelovn på WC-rom og i gang underetasje.

ROMHØYDE:

Underetasje: 2,44m i gang, 2,46m i gang, 2,47m i kjellerstue, 2,48m på bad, 2,5m i boder.
 1. etasje: 2,35m på bad, 2,39m i stue, 2,4m på to soverom, kjøkken og wc-rom, 2,41m på soverom.

DOKUMENTKONTROLL:

Det er fremlagt fakturaer som dokumentasjon på utførte arbeider i boligen, og de aktuelle arbeidene er oppført under punktet «Vesentlige endringer etter byggeår». Fakturakopier foreligger som bilag og er lagt til grunn som dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**GULV:**

Underetasje: Flis på bad, entré og gang, laminat i kjellerstue, støpt dekke i øvrige rom.
 1. Etasje: Flis på bad og wc-rom, gulvbelegg på kjøkken og ett soverom, parkett i øvrige rom.

VEGGER:

Underetasje: Flis på bad og vaskekjeller, behandlet panel i øvrige rom.
 1. Etasje: Flis på bad og wc-rom, slette malte overflater i gang og kjøkken, tapet i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Underetasje: Behandlet panel med dragere i kjellerstue, behandlet panel i øvrige rom.
 1. Etasje: Slette malte overflater i alle rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra brann- og feiervesenet for eiendommen. Det anbefales at eier/kjøper innhenter slik kontroll for å avdekke eventuelle avvik og sikre at installasjoner tilfredsstiller gjeldende krav. Takstmannen har ikke foretatt kontroll av skorstein, ildsteder eller røykkanaler utover visuell vurdering av tilgjengelige flater. Funksjon og sikkerhet er ikke verifisert. Eventuelle feil, mangler eller brudd på regelverk som avdekkes ved senere tilsyn, ligger utenfor takstmannens ansvar.

Eldre vaskekjeller/bod uten teknisk oppbygning som tilfredsstiller krav til våtrom etter gjeldende forskrifter. Det er sluk og utslagsvask i rommet, men det er ikke etablert fuksikring eller tettesjikt i våtsoner. Rommet er likevel innredet og benyttet av eier som vaskerom. Bruken vurderes å være i strid med rommets opprinnelige eller godkjente funksjon. Det anbefales at rommet oppgraderes dersom det fortsatt skal benyttes som vaskerom, eller alternativt tilbakeføres til bod-/sekundærfunksjon.

Redskapsboden står skjevt, og fundamentet fremstår som ustabil, noe som tyder på mangelfull eller ujevn fundamentering. Det er synlige fukskjolder på vegger og gulv, samt tegn til flere tidligere eller pågående fukskader. I tillegg mangler boden takrenne og nedløp på én side, noe som fører til at vann ledes direkte ned langs veggen og kan forverre fuksproblemer. Dette kan over tid gi råteskader, svekket konstruksjon og behov for omfattende reparasjoner. For å utbedre forholdene bør fundamentet rettes eller skiftes, takrenne og nedløp monteres, og det bør etableres gode drenerings- og tettingstiltak.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

- 2016- Fjernet oljetank og lagt opp nye avløpsrør fra kommunalt anlegg til boligen.
- 2016- Byttet tre stuevinduer i 1. etasje og tre vinduer i kjellerstua.
- 2018- Skiftet takstein, takrenner og nedløp.
- 2019- Skiftet ytterdør.
- 2020- Malt kledning utvendig.
- 2021- Montert markiser på nordøstside og sørøst side av boligen.
- 2023- Skiftet varmtvannsbereder.
- 2024- Skiftet garasjeport.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	74 m2				56 m2	18 m2
1. etasje	83 m2			20 m2	83 m2	0 m2
Garasje		20 m2				20 m2
Redskapsbod		7 m2				7 m2
SUM BYGNING	157 m2	27 m2		20 m2	139 m2	45 m2
SUM BRA	184 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Underetasje: Entré, to ganger, bad, tre boder, kjellerstue og vaskekjeller.

1. etasje: Gang, tre soverom, bad, wc-rom, kjøkken, stue/spisestue.

BRA-e:

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innvegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappehull er også inkludert i arealet. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

GARASJE / UTHUS:

Integrert garasje på 20 m2.

Garasjen har støpt dekke mot grunn, vegger og yttervegger, samt støpt tak.

- Isolert leddport med elektronisk portåpner.
- Parafintank.
- Det er ikke montert elbil lader i garasjen.

Konstruksjonen fremstår generelt i forventet stand for alder og bruk, men det er registrert slitasje, avskalling av betong og tegn til setningsskader i fundament og vegger. Det ble også observert indikasjoner på kapillæroppsug i grunnmur. Slike forhold kan over tid medføre redusert bæreevne, økt fuktnivå i konstruksjonen og forringelse av materialer. Det anbefales å utbedre skadet betong, kontrollere konstruksjonens stabilitet og vurdere drenering eller fuktsikringstiltak for å begrense videre nedbrytning.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

10/09/2025

Kenneth Sørø Olsen

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamenteringen er delvis vurdert der det foreligger grovstøpt fundament over terreng. Fundamentet fremstår i tilfredsstillende stand uten synlige setningssprekker, og det ble ikke registrert tegn til setninger i bygningen. Grunnforholdene vurderes derfor som stabile.

Grunnmuren er undersøkt, og det ble registrert avvik i form av sprekker og riss, samt tegn til setningsskader. Dette kan tyde på bevegelser i konstruksjonen som over tid kan gi ytterligere skader og påvirke stabiliteten. Slike forhold kan medføre fuktinnsig eller redusert bæreevne dersom de ikke følges opp. Det anbefales en nærmere vurdering av fagkyndig, og nødvendige utbedringer bør utføres for å sikre at konstruksjonen forblir stabil og funksjonell.

Det er uklart om det er etablert drenering rundt boligen. Funksjonen av eventuell drenering ble kontrollert fra innsiden av grunnmuren med fuktindikator, og det ble registrert forhøyede fuktverdier i de innerste bodene under terrassen. I tillegg ble det avdekket salt- og kalkutslag i grunnmur, noe som indikerer fuktgjennomtrenging over tid. Dette kan medføre økt risiko for skader på konstruksjonen og dårligere innklima dersom tiltak ikke utføres. Det må påregnes etablering eller utbedring av drenering. Det ble ikke avdekket forhøyede fuktverdier i øvrige deler av grunnmuren.

TG3 vurderes grunnet sviktende drenering på deler av boligen.

Merknader: Forventet levetid på drenering er 30 år.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfallet rundt boligen ble visuelt vurdert, og det ser ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig helling bort fra konstruksjonen. Manglende fall kan føre til at overflatevann blir stående inntil grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktbelastning og skader over tid. For å redusere denne risikoen er det viktig at terrenget tilpasses slik at vann ledes effektivt bort fra bygningen. Det anbefales å etablere eller forbedre terrengfallet rundt grunnmuren.

TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.

Merknader: Terreng rundt byggverk skal ha fall utover med minimum 1:50 (2 %) i en avstand på minst 3 meter fra yttervegg.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk og teglstein.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Ytterveggene består av teglstein kombinert med malt stående tømmermannskledning og liggende enkelfalset kledning. Ved befaringsdag ble det registrert solsprekker og skader i kledningen under stuevinduerne, samt fukt- og råteskader i omrammingen rundt vinduet. Dette kan medføre at ytterveggen får redusert beskyttelse mot fuktinntrengning, noe som over tid kan gi ytterligere råteskader og svekke både kledning og vindusomramming. For å hindre videre skader anbefales det å skifte ut skadet kledning og råteskadet omramming, samt sørge for riktig oppbygging og tetting rundt vinduet.

TG2 vurderes grunnet solsprekker og fukt/råteskader i omramming rundt stuevindu.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags energiglass og ramme av tre, produsert i 2016.

Vinduer med 2-lags glass og ramme av tre, produsert i 1969.

Vindu med 1-lags fargeglass og ramme av tre, produsert i 1969.

Vinduene er visuelt kontrollert ved stikkprøver og fremstår med normal slitasje ut fra alder. Det ble registrert avskalling av maling og enkelte fuktskader, men for øvrig ingen skader eller punkterte glass som påvirker funksjonen negativt.

Vinduene fungerer derfor som tiltenkt, men har en naturlig slitasje som må forventes over tid. Det er viktig å være oppmerksom på at eldre vinduer har redusert isolasjonsevne sammenlignet med nye, noe som kan gi økt varmetap. For å bevare funksjonen anbefales vedlikehold i form av skraping, maling og eventuelt utbedring av fuktskadede deler. På lengre sikt må utskiftning vurderes dersom slitasjen utvikler seg videre.

Ytterdør med 3-lags energiglass, produsert i 2019. TG1

Dobbelfløyet terrassedør med 2-lags glass, produsert i 1969.

Terrassedør med 2-lags isolerglass, produsert

Innvendige profilerte lettdører med 3-speil.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet uten at det ble avdekket skader eller svekkelser som påvirker bruken.

Det ble registrert slitasje på terrassedørene, som fremstår med alderstypiske brukstegn. Dørene er fra byggeåret 1969, og selv om den fungerer, bør det påregnes utskiftning grunnet høy alder og redusert isolasjonsevne sammenlignet med nyere dører. Jevnlig vedlikehold kan forlenge levetiden noe, men en full utskiftning vil på sikt være nødvendig.

TG2 vurderes grunnet avskalling av maling, fuktskader på enkelte vinduer, samt eldste vinduer og terrassedører har passert forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser uttett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1969

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein og fremstår i normalt god stand ved besiktigelse fra bakkeplan. Det ble ikke registrert skader eller forhold som svekker funksjonen, med unntak av mosevekst på deler av taksteinen. Mose kan holde på fukt og medføre frostspreng vinterstid, noe som over tid kan forkorte levetiden på tekkingen. Det anbefales derfor å fjerne mose og utføre jevnlig vedlikehold. Det bemerkes også manglende snøfangere.

TG2 vurderes grunnet mosevekst på takstein samt manglende snøfangere.

Merknader:**5. Loft****TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med adkomst fra luke i gang i 1. etasje.

Loftet ble undersøkt fra gangbart gulv og fremstår generelt som tørt og uten synlige fuktproblemer på befaringsstidspunktet. Det ble imidlertid registrert ekskrementer fra mus samt skader på vindsperren. Mus kan over tid gnage på for eksempel isolasjon, trekke inn reirmateriale og i noen tilfeller gnage på elektriske ledninger, noe som både kan gi svekket isolasjonseffekt, luktproblemer og i verste fall brannfare. Skader på vindsperren kan også redusere lufttetthet og gi risiko for trekk og energitap. Tiltak bør derfor være å reparere eller skifte ut skadet vindsperre, samt iverksette skadedyrtiltak for å hindre videre inntrengning.

TG2 vurderes grunnet tegn til biologiske skadegjørere og ødelagt vindsperre.

Merknader:**6. Balkonger, verandaer og lignende****TG 2** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Sørøstvendt terrasse på 14 m² med utgang fra stue.

Terrassen har støpt dekke belagt med flis og rekkverk av teglstein. Rekkverket måler 0,77 m i høyde, noe som er lavere enn kravet i gjeldende byggeforskrift på 1,0 m. For lavt rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt med tanke på fallfare. Det ble i tillegg registrert enkelte skader i flis, men for øvrig fremstår terrassen i god stand uten andre forhold som krever tiltak. Utbedring bør innebære å heve eller skifte rekkverket slik at høyden tilfredsstiller forskriftskravet, samt reparere skadet flis.

Nordøstvendt balkong på 6 m² med utgang fra soverom.

Støpt dekke med asfaltapp, terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,97m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. Det ble avdekket råteskader enkelte steder på rekkverk samt terrassebordene. For øvrig fremstår terrassen i god stand uten skader med behov til tiltak.

Merknader: Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

7. Våtrom

7.1 Bad underetasje

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og behandlet panel i himling.

Servant med 1-greps blandebatteri.

- Dusjnisje med forheng.

Overflatene fremstår i dårlig stand med synlig slitasje, og det ble registrert sprekker i flis samt skader i fuger. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrenging bak overflatene, som igjen kan gi skjulte skader og svekke konstruksjonen. Det må derfor påregnes utskifting av overflatene, samt utbedring av skadde fuger og flis.

TG3 vurderes grunnet slitasje og skader på overflatene.

Merknader:

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Badet ble kontrollert med laser og det registreres 4mm motfall over en lengde på 1m fra dørterskel mot sluk. Etter gjeldende byggeforskrift skal det være minimum 10mm fall over samme lengde, og avviket innebærer at lekkasjevann fra servant ikke ledes mot sluk. Oppkant ved dusjnisen forsterker dette, da vann kan bli stående og dermed øke risikoen for fuktskader. I dusjnisen ble det målt 12mm fall over 0,6m, noe som tilfredsstiller kravene fra oppføringstidspunktet. Overflatene for øvrig fremstår med en høy bruksslitasje, og det må påregnes utskiftning. I tillegg ble det registrert at terskelen virker råtten og må fjernes.

TG3 vurderes grunnet motfall på gulv og manglende lekkasjevei fra servant mot sluk.

Merknader:

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent.

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Ukjent om det er etablert membran.

Sluk og klemring av plast, ingen synlig slukmansjett under klemring.

Manglende eller feilmontert membran/slukmansjett kan gi økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, da tettheten rundt sluk er en kritisk del av oppbygningen på våtrom. For å sikre tilfredsstillende tetthet anbefales det å undersøke konstruksjonen nærmere, og det må påregnes oppgradering eller utskiftning dersom det viser seg at membran/slukmansjett ikke er forskriftsmessig etablert.

Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da vannrørene er tilgjengelige i skapet. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

Sjekk om det er TG3 grunnet trolig manglende membran.

Merknader:

7.2 Bad 1. etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flis på veggene og malt panel i himling.

Innredning med rammefronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør i plast. Speil med overskap på vegg.

Overflatene fremstår i normalt god stand, men spottene i innredningen er defekte. I tillegg mangler servant filter. Dette kan redusere både funksjon og sikkerhet dersom det ikke utbedres. Det anbefales å skifte ut eller kontrollere spotter for å unngå varmeutvikling, montere ny spot der dette mangler, samt ettermontere filter på servant.

TG2 vurderes grunnet varmegang i spottene og manglende spot, samt manglende filter på servant.

Merknader:

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Badet ble kontrollert med laser, og det ble registrert 10mm fall over en lengde på 0,7m fra dørterskel mot sluk. Dette vurderes som tilstrekkelig fall i henhold til gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Overflatene fremstår for øvrig i normalt god stand uten tegn til skader, men det ble registrert sprekker i enkelte fuger. Slike sprekker kan på sikt gi risiko for fuktinntrenging bak flisene dersom de ikke utbedres. Det anbefales derfor å utbedre fugene og følge opp med jevnlig vedlikehold.

TG2 vurderes grunnet sprekker i enkelte fuger.

Merknader:

Membranen er fra ukjent.
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ukjent alder på membranen.
 Sluk og klemring av plast, men det ble ikke registrert synlig slukmansjett under klemringen.
 Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble ikke foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsonen, da tilstøtende vegg er dekt med fliser.

TG2 vurderes grunnet ukjent alder på membran.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1969
 Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med rammeronter, benkeplate av laminat og flis på vegg over benk.
Dobbel oppvaskkum av stål med 1-greps blandeblender og avløpsrør av plast.
Komfyr med mekanisk avtrekk i overskap, nisje til oppvaskmaskin og kjøleskap.

Innredningen fremstår med forventet bruksslitasje ut fra alder, og det bør påregnes å bytte enkelte elementer etter behov. Det ble registrert tydelig slitasje på skapdører, men for øvrig fungerer innredningen som tiltenkt. Vanninstallasjonene har normalt trykk og god avrenning fra vannkran, uten registrerte avvik.

TG2 vurderes grunnet slitasje på innredningen.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1969

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekran er plassert i skap på bad i underetasjen og fungerer etter hensikt.

Det ble ikke registrert lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser på vann- og avløpsrørene. Likevel bør det tas hensyn til at slike rør har en forventet levetid, og at de i dette tilfellet har passert denne. Selv om anlegget fungerer i dag, øker risikoen for lekkasjer og skader jo eldre rørene blir. Det anbefales derfor å planlegge utskifting av vann- og avløpsrør for å redusere risikoen for fremtidige skader.

TG2 vurderes grunnet vann og avløpsrør har passert forventet levetid.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i vaskekjeller med lekkasjesikring til sluk.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2009

Luft-til-luft varmepumpe ble installert i 2009. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik, men det er ikke utført funksjonstest i forbindelse med befaringen. Selv om anlegget fungerer, har varmepumpen passert forventet levetid, og risikoen for feil og redusert effekt øker med alderen. For å sikre best mulig drift anbefales jevnlig vedlikehold, men anlegget bør overvåkes.

Hjemmelshaver opplyser at nedgravd oljetank er sanert og fjernet, men dette er ikke dokumentert med skriftlig bekreftelse eller kvittering. Manglende dokumentasjon innebærer en usikkerhet, da det ikke kan verifiseres at tanken faktisk er fjernet i henhold til gjeldende krav.

TG2 vurderes da varmepumpa har passert forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid for varmepumper er 12-15 år.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad i underetasjen, mens vaskekjeller og bad i 1. etasje har naturlig avtrekk. Det er registrert luftespalter for tilluft under dørblad til bad i 1. etasje og wc-rom, noe som bidrar til luftgjennomstrømning. Naturlig avtrekk gir mer varierende ventilasjonseffekt avhengig av vær- og temperaturforhold, og medfører redusert luftutskiftning sammenlignet med mekanisk ventilasjon. Tilluft til boligen via ventiler i vinduer.

TG2 vurderes grunnet naturlig ventilering i vaskekjeller og bad i 1. etasje.

Merknader: Ventilering via ventiler i vegger gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.

Det elektriske anlegget ble installert i 1969

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskapet er utstyrt med manuelle porselenssikringer og er plassert i gangen i 1. etasje. Skapet har totalt 11 kurser, mens kursoversikten kun viser 10. Avviket kan skape usikkerhet rundt anleggets oppbygning og hvilke sikringer som hører til de ulike kursene. Dette kan gi utfordringer ved feilsøking, belastning og sikker bruk av det elektriske anlegget. Det anbefales å få utarbeidet en oppdatert og korrekt kursfortegnelse, samt vurdere oppgradering av sikringsskapet til automatsikringer for økt sikkerhet og brukervennlighet.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringene. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen som krever tiltak. Det ble imidlertid registrert tegn til varmegang i enkelte stikkontakter og downlights på innredningen på bad i 1. etasje er defekte. Varmegang kan over tid medføre risiko for overoppheting og i verste fall brann. Det anbefales derfor at elektriker foretar en nærmere kontroll og eventuelt utbedrer de aktuelle punktene for å sikre forsvarlig bruk.

Anlegget er av eldre dato og det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det må gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

Merknader: Merknad: Tegn til varmegang i stikkontakter og downlights på bad.

Konsekvens: Risiko for overoppheting og brannfare ved videre bruk.

Tiltak: Elektriker bør foreta kontroll og utbedring av berørte punkter.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være anledning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter nyeste forskrift.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

Det er ikke fremlagt originale byggetegninger som dokumenterer opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er i samsvar med godkjent løsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det presiseres at rapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige bygningsmessige endringer som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon.

Det er ikke fremlagt ferdigattester eller annen dokumentasjon som bekrefter at eventuelle søknadsppliktige bygningsmessige endringer er omsøkt og godkjent av kommunen. Det presiseres at det derfor ikke kan legges til grunn at dagens bruk og utforming er i tråd med gjeldende tillatelser. Vurderingene i rapporten er basert på visuell befaring og tilgjengelig informasjon, og det tas forbehold om skjulte feil, mangler eller ulovlige tiltak som ikke lar seg avdekke uten inngrep eller kommunal dokumentasjon.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et området med høy konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. Radon er en helseskadelig gass som kan trenge inn fra grunnen og akkumulere i inneluften, særlig i kjeller- og bodrom. Det anbefales å gjennomføre langtidsmåling for å avdekke eventuelle forhøyede nivåer, samt iverksette nødvendige tiltak for ventilasjon og tetting mot grunnen dersom grenseverdier overskrides.

Byggegrunn:

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge geologiske data består byggegrunn ved boligen i hovedsak av fjell, fyllmasse og morene. Se www.ngu.no eller www.nve.no for nærmere undersøkelser.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen. Merknad: Utilstrekkelig terrengfall bort fra konstruksjonen. Konsekvens: Risiko for fuktbelastning og skader på grunnmur og konstruksjon. Tiltak: Etablere eller utbedre terrengfall slik at vann ledes bort fra bygningen.
2.1	Yttervegger Merknad: Solsprekker og skader i kledning under stuevindu, fukt-/råteskader i omramming. Konsekvens: Økt risiko for fuktinntrenging, råtespredning og svekket fasadebeskyttelse. Tiltak: Skifte ut skadet kledning og omramming, samt foreta riktig tetting og jevnlig vedlikehold/maling.
3.1	Vinduer og ytterdører Merknad: Avskalling av maling og enkelte fuktskader på vinduer. Konsekvens: Økt risiko for videre forfall og varmetap grunnet aldring og redusert isolasjonsevne. Tiltak: Vedlikehold med skraping/maling og reparasjon av skader. På lengre sikt bør utskiftning. Merknad: Slitasje på terrassedør, original fra byggeår 1969. Konsekvens: Redusert isolasjonsevne og forventet behov for utskiftning. Tiltak: Jevnlig vedlikehold, men utskiftning av dør må påregnes.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekingen) Merknad: Mosevekst på deler av takstein og manglende snøfangere på enkelte takflater. Konsekvens: Risiko for frostspreng og forkortet levetid på takteking. Fare for nedfall av snø/is uten snøfangere, som kan gi skader på personer eller gjenstander. Tiltak: Fjerne mose og utføre regelmessig vedlikehold. Montere snøfangere på alle nødvendige takflater.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging) Merknad: Ekskrementer fra mus og ødelagt vindsperre på loft. Konsekvens: Redusert lufttetthet, lukt- og hygieniske problemer, svekket isolasjon, samt potensiell risiko for brann ved gnaging på elektriske ledninger. Tiltak: Reparere/utskifte vindsperre, etablere tiltak mot skadedyr og utføre jevnlig kontroll.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende Sørøstvendt terrasse: Rekkverkshøyde på 0,77 m (krav 1,0 m), enkelte skader i flis. Nordøstvendt balkong: Rekkverkshøyde på 0,97 m (krav 1,0 m), råteskader på terrassebord og deler av rekkverk. Konsekvens: Begge terrassene har for lav rekkverkshøyde som utgjør fallfare og avvik fra byggeforskrift. Skader i flis kan gi redusert bestandighet, og råteskader i treverk kan svekke sikkerhet og forkorte levetiden på konstruksjonen. Tiltak: Utbedre/forhøye rekkverk til forskriftsmessig høyde på begge terrasser. Reparere skadet flis på den ene terrassen, og skifte ut råteskadede terrassebord og deler av rekkverket på den andre.
7.2.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling Merknad: Varmegang fra spotter i innredning, manglende spot og manglende filter på servant. Konsekvens: Risiko for varmeutvikling og redusert sikkerhet, samt begrenset funksjonalitet på servant. Tiltak: Kontrollere/utskifte spotter, montere ny spot og ettermontere filter på servant.
7.2.2	Bad 1. etasje Overflate gulv Merknad: Tilstrekkelig fall mot sluk, men sprekker i enkelte fuger. Konsekvens: Risiko for fuktinntrenging bak fliser over tid. Tiltak: Utbedre skadde fuger og følge opp med jevnlig vedlikehold.
7.2.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk Merknad: Ukjent alder på membran. Plastsluk med klemring uten synlig slukmansjett. Konsekvens: Usikker tetthet rundt sluk, økt risiko for lekkasjer og fuktskader. Tiltak: Nærmere undersøkelser anbefales, påregn oppgradering/utskiftning dersom membran/slukmansjett ikke er tilfredsstillende.
8.1	Kjøkken Kjøkken Merknad: Slitasje på innredning, særlig skapdører. Konsekvens: Estetisk forringelse og redusert levetid på deler av innredningen. Tiltak: Bytte/oppgradere slitte elementer ved behov.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør Merknad: Vann- og avløpsrør har passert forventet levetid. Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer og skader på sikt. Tiltak: Planlegge utskiftning av vann- og avløpsrør.

EIERSKIFTERAPPORT™

10.4	Varmesentraler
	Merknad: Varmepumpe har passert forventet levetid. Konsekvens: Økt risiko for feil og redusert effekt. Tiltak: Regelmessig vedlikehold anbefales, utskiftning bør påregnes.
10.5	Ventilasjon
	Merknad: Naturlig avtrekk fra vaskekjeller og bad i 1. etasje. Konsekvens: Naturlig avtrekk gir varierende ventilasjonseffekt og kan medføre noe redusert luftutskiftning. Tiltak: Det bør monteres mekanisk avtrekk for bedre og mer stabil luftkvalitet.

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG3 vurderes grunnet sviktende drenering på deler av boligen. Merknad: Sprekker/riss i grunnmur, tegn til setningsskader. Konsekvens: Risiko for videre skader, svekket stabilitet og mulig fuktinnsig. Tiltak: Nærmere vurdering av fagkyndig og utbedring etter behov. Merknad: Ukjent drenering, forhøyede fuktverdier i grunnmur, salt/kalkutslag i bodene og under terrasse. Konsekvens: Risiko for fuktskader, svekket konstruksjon og dårligere inneklima. Tiltak: Etablering eller utbedring av drenering.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	Merknad: Overflater i dårlig stand, sprekker i flis og skader i enkelte fuger. Konsekvens: Risiko for fuktinntrenging, skjulte skader og svekket konstruksjon. Tiltak: Utskiftning av overflater og utbedring av skadde fuger/flis.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.2	Bad underetasje Overflate gulv
	Merknad: 4mm motfall fra dørterstel mot sluk (krav 10 mm). Oppkant ved dusjnisse hindrer lekkasjevei. Overflater med høy bruksslitasje. Råteskadet terskel. Konsekvens: Vann ledes ikke korrekt mot sluk, økt risiko for fuktskader. Slitte overflater gir redusert levetid og funksjon. Råteskadet terskel svekker bestandigheten. Tiltak: Utbedre fallforhold slik at vann ledes mot sluk. Utskiftning av overflater må påregnes. Skifte råteskadet terskel.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Merknad: Ukjent om membran er etablert. Plasts luk med klemring uten synlig slukmansjett. Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Tiltak: Videre undersøkelser anbefales. Påregn oppgradering eller utskiftning dersom membran/slukmansjett ikke er forskriftsmessig etablert.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317250093	

Selger 1 navn
Sølvi Glimsdal

Gateadresse	
Nedre Hesterønningen 11	

Poststed	Postnr
SILJAN	3748

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1317250093

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Små sprekker i fuger på badrom i 1 etg. Sprekker i noen flis og fuger i dusjrom i underetasje.

Initialer selger: SG

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Dette er mange år siden.

Arbeid utført av

Muremester Egil Glimsdal og Elektrikerfirma Arvid Steinhau AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Usikker.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet utvendig vann og avløp i 2016

Arbeid utført av

Lyng og Løberg AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er fukt i yttervegg i ytre kjeller-rom, under terrasse.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært tilfelle av mus på loft for mange år siden. Ikke vært noen plage, løst ved bruk av musefelle.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Parafintank er gravd opp og fjernet i henhold til reglement

Arbeid utført av

Lyng og Løberg AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært kontroll for magne år siden i regi av nettselskap

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1317250093

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Arbeid på tak. Byttet takstein, takrenner og beslag.
--

Arbeid utført av

Utført av en byggmester i Siljan. Vi husker ikke navnet.
--
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1317250093

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1317250093

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sølvi Glimsdal	219264c954a477aa3c859 ef66a8a12553b78e6dd	24.08.2025 19:50:48 UTC	Signer authenticated by One time code

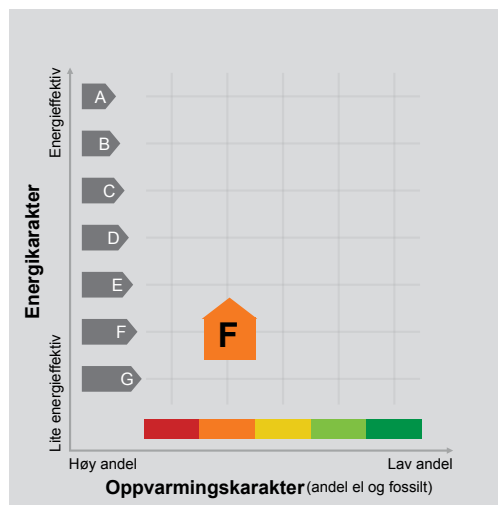
Document reference: 1317250093

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Nedre Hesterønningen 11
Postnummer	3748
Sted	SILJAN
Kommunenavn	Siljan
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	81
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	165133331
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-165631
Dato	08.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Eiendom:	Gnr: 17	Bnr: 81	Fnr: 0	Snr: 0
----------	---------	---------	--------	--------

Adresse:	Nedre Hesterønningen 11 3748 SILJAN
----------	--

Annen info:

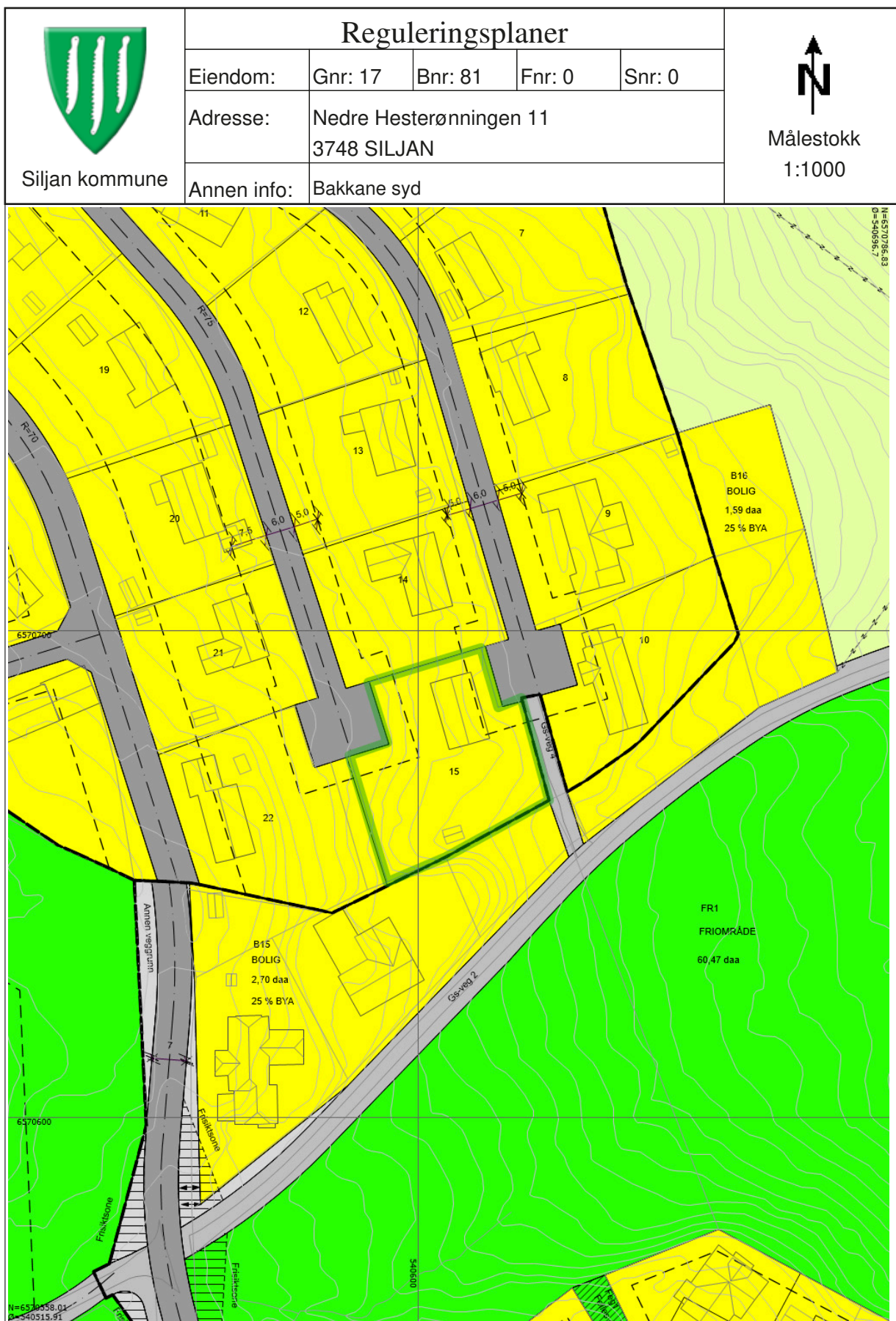


Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Vegbom		Vegsperring		Hekk
•	Gatelys (belysningspunkt)	●	Mast		Teiggrense god nøyaktighet
	Teiggrense dårlig nøyaktighet		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegbom		Vegdekkekant		Sti
	Andre tiltak - areal		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Garasje og uthus		Flaggstang
	Annet gjerde		Loddrett mur		Stikkrenne
	Trapp		Gang- og sykkelveg		Veg
	Elv og bekk		Høydekurve 5m		Høydekurve
	Eiendomsteig		Husnummer		Matrikelnummer
	Kommunalveg gatenavn.		Boligfelt		



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		TakoverbyggKant
	Taksprang		AndreTiltakAreal		Udefinert bygning
	Bygning		Elv og bekk		Gang- og sykkelveg
	Høydekurve		Påskrift reguleringsplan		Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Byggegrense		Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje		Måle- og avstandslinje		Avkjørsel
	RpFormålGrense		RpGrense		Frisiktsone
	RbFormålOmråde		Boliger		Jord- og skogbruk
	Kjørevei		Annen veigrunn		Gang-/sykkelvei
	Offentlig friområde		Anlegg for idrett og sport		Felles grøntareal
	Eiendomsteig				

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

[
Eide. Eidevasker
.....
.....
.....
L

Etter besiktigelse foretatt den 23/3-67 gis herved midlertidig
brukstillatelse av ²huset..... på eiendommen

3. etasje, samt en 1/2

Merknader: Følgende endringer gjøres:

1. Det er utført en 1/2 etasje i 1. etasje.
2. Det er utført en 1/2 etasje i 1. etasje.

Brukerne: Hildegarde Linnholt, Emmaerfyll, Skien

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen 16. 1970.....

SILJAN BYGNINGSRÅD
Siljan

..... den 23/3-1967
.....

Byggetillatelse

SILJAN KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET

Beh. nr.

Siljan, den 14 / 3 19 68

Herr Egil Glimsdal,
Jernbaneveien 96,
Skien.

ARB. ART:

Enebolig i tre.

BYGGEMELDING

Eiendom	Bakkanefeltet, tomt 15.	gate/vei
g.nr.	br.nr.	
Eier	Egil Glimsdal	
Dato	16/2 1968	Beh. 8 /3 19 68

TEGNINGER NR.:

B-10-563 - 1 og 2 +
Brødrene Fjogstad,
Sandnes.

Asbjørn Heimholt

godkjennes som ansvarshavende.

Ovennevnte arbeide tillates nå igangsatt. Ansvarshavende må selv eller ved godkjent stedfortreder være tilstede under arbeidet, og han er ansvarlig for arbeidets lovlige og fagmessige utførelse. Han skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbert byggemelding. Han må videre forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er stemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger, til f. eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider o.l., har ansvarshavende tilsvarende plikter.

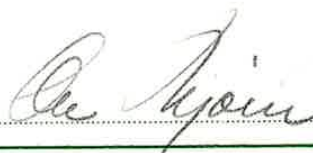
ANSVARSHAVENDE SKAL VARSLE:

- bygningskontrollen for godkjenning av sokkelhøyde etter at salinger er satt opp (gravnings-/sprengningsarbeider må ikke påbegynnes før sokkelhøyden er godkjent)
- oppmålingsvesenet for kontroll av beliggenhet.

VIDERE SKAL BYGNINGSKONTROLLEN VARSLES FOR KONTROLL AV:

- byggegrunnen før støpning tar til.
- fundamenter og grunnmur før videre byggearbeide fortsettes.
- drenering før igjenfylling, samt kultlag i kjeller før gulv støpes.
- etasjeskiller, tak- og veggkonstruksjoner.
- isolasjon i tak, vegger og gulv før tildekning.
- dytt rundt dører og vinduer.
- gulv i bad, dusjrom og vaskerom (isolasjon, støp).
- puss- og innredningsarbeider (puss av murte piper, ildsteder o.l. må ikke utføres før tillatelse er gitt).
- ovner, kjeler og andre ildsteder før de tas i bruk.

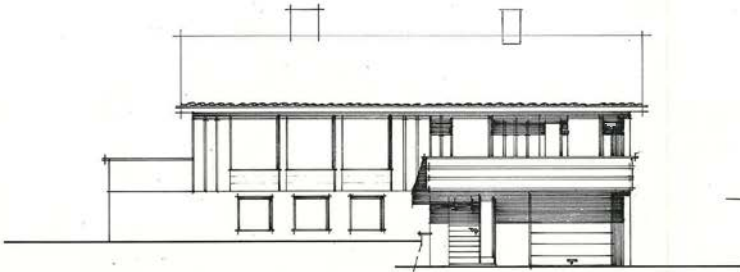
BYGGETILLATELSEN SKAL SAMMEN MED KONTROLLKORT OG DEN APPROBERTE BYGGEMELDING M/ TEGNINGER ALLTID VÆRE TILSTEDE PÅ BYGGEPLASSEN.



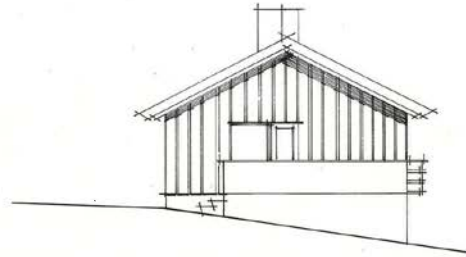
NB! Det gjøres oppmerksom på § 96 i bygningsloven: Er byggemeldt arbeid ikke påbegynt innen 1 år etter at meldingen er godkjent, taper denne sin gyldighet. Det samme gjelder hvis påbegynt arbeid innstilles i lengre tid enn 1 år. Også etter kortere avbrytelse skal bygningskontrollen skriftlig underrettes før arbeidet gjenopptas.

(Skjema M)

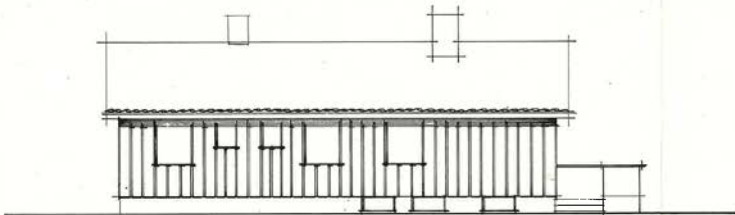
TYPE 45 ÷



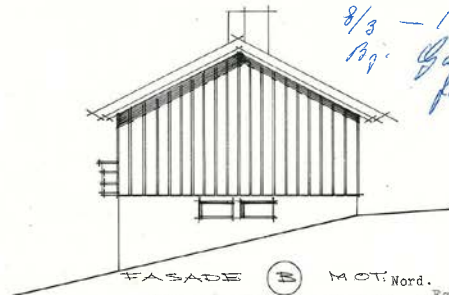
FASADE (A) MOT: Øst.



FASADE (D) MOT: Syd.



FASADE (C) MOT: Vest.



FASADE (B) MOT: Nord.

Gullkjønt
SILJAN BYGNINGSRÅD
Siljan

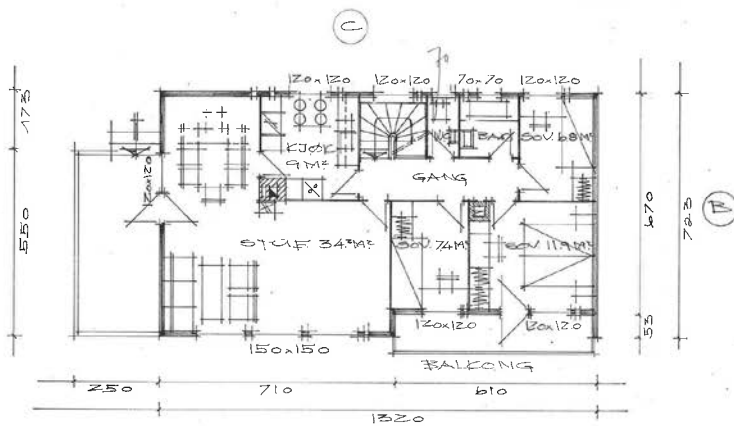
8/3 - 1968

*Byg. Gundersen M.
fotom.*

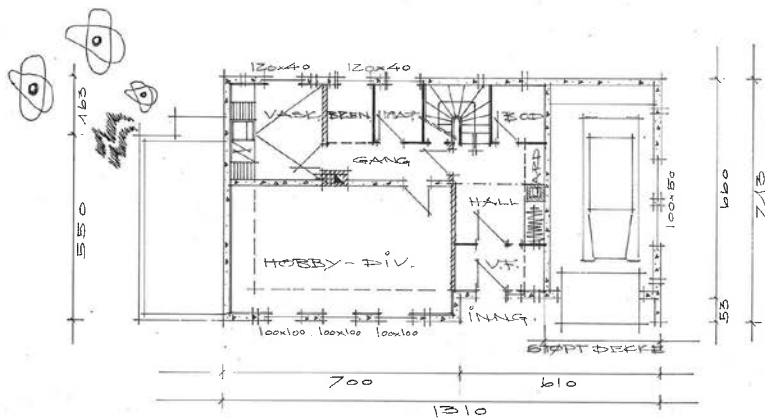
Denne tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5 1961

BRØDRENE FJØGSTAD &
SANDNES

Byg. Gundersen M.
BYGGERE:
TEGNE NR.
10/34 3-10-56 2-2 ÷



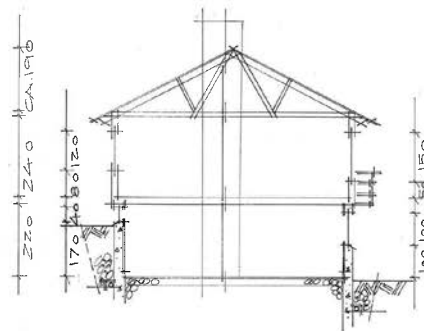
PLAN 1. ET.



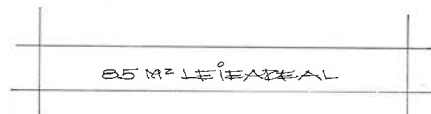
PLAN KJELLER

Denset tegning må ikke benyttes uten vår tillatelse, jfr. lov nr. 11 av 7-7-1922 og lov nr. 2 av 12-5-1961

TYPE 4. S ÷



TVÆRSNITT



REV. 22.5.66 — 1.8.66 5-10-66.

BRØDRENE FJØGSTAD & SØN	MS	BYGGHERR:
	1:100	TEGN. NR.
SANDNES	10/566	B10-563.1 ÷

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTTING TIL REGULERING AV BAKKANEFELTET TIL BOLIGFORMÅL M.V. I SILJAN KOMMUNE.

§ 1.

I det regulerte område skal oppføres boligbebyggelse.
Bebyggelsens plassering skal fastsettes av bygningsrådet.

§ 2.

Bebyggelsen skal oppføres i en etasje. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra i hvert enkelt tilfelle innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen.

§ 3.

Bygningsrådet kan for grupper av hus fastsette takvinkler og møneretninger.

§ 4.

Bygningsrådet kan nekte at hus males med farge som etter bygningsrådets skjønn vil virke skjemmende for omgivelsene.

§ 5.

Gjerder skal være maksimum 90 cm høye og skal godkjennes av bygningsrådet.
Bygningsrådet kan påby spesiell gjerdeutforming for grupper av tomter. Gjerder må ikke utformes slik at de hindrer nødvendig oversikt i vegkryss.

§ 6.

Det er forbudt å plante trær som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for nabo eller som vil bli til ulempe for den offentlige ferdsel.

§ 7.

Ved byggemelding skal det vises garasje for 1 bil pr. leilighet selv om garasjen ikke er tenkt bygget samtidig med våningshuset. Garasje må bare føres opp i tilknytning til bolighuset. Utenom garasje skal det være parkeringsplass på egen grunn for 1 bil pr. leilighet.

§ 8.

Når særlige grunner taler for det, kan unntak fra disse reguleringsbestemmelser tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsevedtektene for Siljan kommune.

§ 9.

Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt å opprette private servitutter som er i strid med disse bestemmelser.

--- ---



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 eiendom (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-antennor 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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.

For eiendommen:

Adresse: Nedre Hesterønningen 11
3748 SILJAN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ingebretsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 401 91 919
E-post: kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre