PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

SILJANVEGEN 143

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra kommunen

Gamle servitutter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Siljanvegen 143 , 3719 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 134, bnr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 176 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 16.10.2026 **Rapportdato:** 23.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12956-2503 **Eiendomsverdi ref nr:** PM1316

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor André Strøm

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

Norsk takst

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

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

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

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.
Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.
Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.
Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:
*Landbruk.
*Skjønn
*Næring.
*Skade.
*Bolig
*Energirådgivning



Rapportansvarlig



Tor André Strøm

Uavhengig Takstingeniør

tor@takstforum-telemark.no

913 74 157

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig består av kjeller, 1.etg og 2.etg. Bygget er oppført md grunnmur av betong med sparestein og betongblokker. Over grunnmur er det vegger av ukjent utførelse som utvendig er kledd med stående kledning. Taket har form som valmtak, tekket med betongstein.

Boligen fremstår som funksjonell, men har på grunn av alder og slitasje behov for oppgraderinger.

For avvik og tilstandsgrader, les rapport.

Enebolig - Byggeår: 1944

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra takfot.
Utvendige beslag er takrenner og nedløp av stål, vindskibeslag samt heltrukket pipebeslag.
Taket er valmet, med plassbygget takkonstruksjon og kaldtloft.
Loft er besiktiget fra luke.
Ytterveggen er utført som trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning.
Vinduene er malte og har 2-lags glass i hovedsak fra 2000-tallet.
I kjeller er det vinduer av tre av eldre årgang.
I 1.etg har boligen 2.stk hoveddører samt verandadør.
Verandadøren i 2. etasje er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Det er veranda i 1.etg oppført med bjelkelag delvis over underliggende eldre veranda av betong.
veranda oppført med bjelkelag tekket med papp, tilfarere og terrassebord.
Til veranda i 1.etg er det trapp av betong.

INNVENDIG Gå til side

1.etg:
Overflater på gulv er belegg, parkett og furugulv.
På vegger er det malt tapet/strie, tapet og panel.
I himlinger (tak) er det malt panel, takessplater og malte slette flater.

2.etg:
Overflater på gulv er belegg og furugulv.
På vegger er det malt panel og malt strie.
I himlinger (tak) er det takessplater og malt strie.

Kjeller:
Overflater på gulv er betong og teppe.
På vegger er det betong/mur og tapet.
I himlinger (tak) er det trebord.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.
Det er pipe i teglstein med tilkoblet ildsted i stue i 1.etg samt i 2.etg.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Overflater på gulv er belegg, på vegger er det baderomstapet og det er malte slette flater i himling (tak).
Utstyr er vegghengt vask og dusjgarnityr.
Sluk av jern.
Innredning med skap under vask.
Luftbehandling er naturlig ventilasjon via ventil i vegg.
Slett finerdør uten luftespalte.

Våtrom › 2.Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Overflater på gulv er belegg, på vegger og i himling (tak) er det malt strie.
Utstyr er toalett, vegghengt vask og dusjkabinett.
Sluket er av plast og er plassert under dusjkabinett.
Luftbehandling er elektrisk vifte.
Malt slett dør uten luftespalte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1.Etasje › Kjøkken
Overflater på gulv er belegg, på vegger er det malt strie og det er takessplater i himling (tak).
På vegger mellom over og underskap er det flis.

Innredningen med profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › 2.Etasje › Kjøkken
Overflater på gulv er belegg, på vegger er det malt strie og flis og det er malt strie i himling (tak).

Plassbygget kjøkkeninnredning med slette fronter og heltrukket benkebeslag.
Det er kjøkkenventilator.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Overflater på gulv er belegg, på vegger er det tapet og det er malte slette flater i himling (tak).
Utstyr er toalett.
Toalettrommet har naturlig ventilasjon via ventil i vegg.
Malt slett dør uten luftespalte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Det er innvendige vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter i kjeller.
Innvendige avløpsrør er av plast og jern.
I kjeller er det ikke sluk, kun åpning i betonggulv og synlige avløpsrør som vann fra vaskemaskin blir ført til.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger.
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er ca. 200 liters varmtvannstank plassert i kjeller.
Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.
Det ble utført tilsyn av det elektriske anlegget (DLE) av Lede i 2019.

EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i 2.etg.
Det er skjult og åpent ledningsnett.
Boligens slukkemiddel er brannslukningsapparat. Det ble registrert røykavarslere.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Fuktsikringstype er ukjent. Materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent.
Grunnmur av betong med sparestein og grunnmur av betongblokker.
Boligen ligger i noe skrånende terreng.
Avløpsrørene er av ukjent type og er tilknyttet septiktank.
Vannledningen er av plast med vann fra borrehull.
Det er septiktank av ukjent type.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

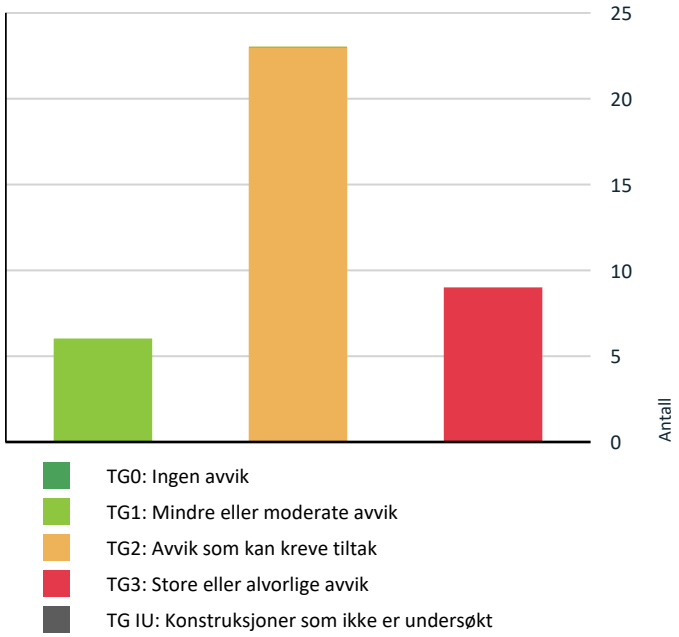
Enebolig

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

Det foreligger ikke tegning av kjeller.

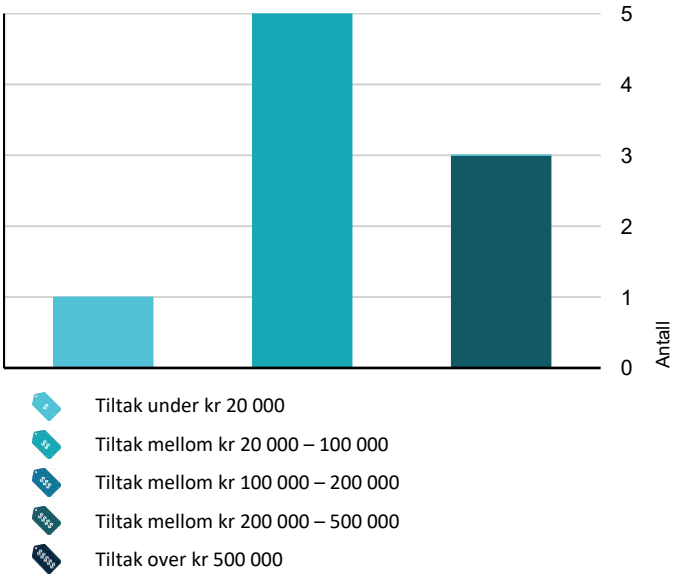
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Verandadør 2.etg.	Gå til side
Utvendig > Veranda 2.etg.	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør - 1	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Veranda 1.etg	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Septiktank**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere	Gå til side
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1944

Kommentar
Etablert ifølge eiendomsdata.

Anvendelse

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra takfot.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det ble registrert mose på takstein.

• Mose bør fjernes, da den er med på å forringe taksteinens levetid.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Utvendige beslag er takrenner og nedløp av stål, vindskibeslag samt heltrukket pipebeslag.

Vurdering av avvik:
• Takrenner og beslag er slitt i overflater.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak
• Takrenner og beslag bør vedlikeholdes for å hindre lekkasjer og fuktskader på bygningen. Manglende utbedring kan føre til vanninntrenging og påfølgende skader på konstruksjonen.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er valmet, med plassbygget takkonstruksjon og kaldtloft.
Loft er besiktiget fra luke.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser



Tilstandsrapport





TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggen er utført som trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist betydelige råteskader i den stående bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Råteskadet bordkledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass i hovedsak fra 2000-tallet.
I kjeller er det vinduer av tre av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
Kjellervinduer kan vurderes og skiftes på grunn av alder og slitasje.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

I 1.etg har boligen 2.stk hoveddører samt verandadør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.

• Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.





TG 3 Verandadør 2.etg.

Beskrivelse

Verandadøren i 2. etasje er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte eller store skader i døren.

Konsekvens/tiltak

• Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.

• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veranda 1.etg

Beskrivelse

Det er veranda i 1.etg oppført med bjelkelag delvis over underliggende eldre veranda av betong.

Vurdering av avvik:

• Det ble registret sprekker i terrassebord og slitasje i overflater på rekkverk.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i terrassebord og slitasje i overflater på rekkverk bør utbedres ved utskifting av skadede bord og overflatebehandling av rekkverk.
Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for ytterligere forringelse, redusert levetid og potensielle sikkerhetsutfordringer.



Veranda 1.etg

TG 3 Veranda 2.etg.

Beskrivelse

veranda oppført med bjelkelag tekket med papp, tilfarere og terrassebord.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råteskader i terrassebord.

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Råteskadde terrassebord må skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader og svekket bæreevne.

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å skifte ut det vanntette sjiktet, da alder medfører usikker funksjon og økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Veranda 2.etg

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Til veranda i 1.etg er det trapp av betong.

Vurdering av avvik:

• Trappen har skjevheter.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Trappen bør rettes opp for å sikre stabilitet og trygg bruk, da skjevheter kan medføre økt risiko for fall og personskader.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



INNVENDIG

TG 2 Innvendige overflater

Beskrivelse

1.etg:
Overflater på gulv er belegg, parkett og furugulv.
På vegger er det malt tapet/strie, tapet og panel.
I himlinger (tak) er det malt panel, takessplater og malte slette flater.

2.etg:
Overflater på gulv er belegg og furugulv.
På vegger er det malt panel og malt strie.
I himlinger (tak) er det takessplater og malt strie.

Kjeller:
Overflater på gulv er betong og teppe.
På vegger er det betong/mur og tapet.
I himlinger (tak) er det trebord.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Overflater bør utbedres eller skiftes ved behov. Slitasje kan medføre redusert estetisk kvalitet og i noen tilfeller påvirke funksjon, men har generelt lav konsekvensgrad. Ny eier vurderer selv nødvendigheten av oppgraderinger ut fra egne ønsker og behov.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

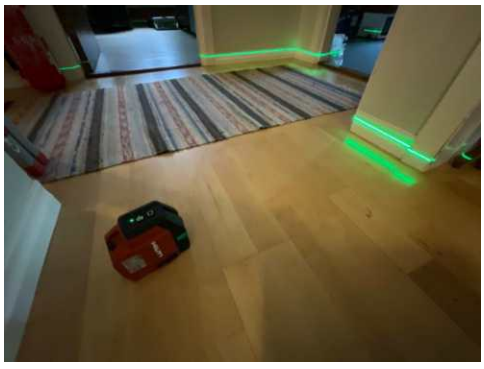
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellen dersom dette medfører bruksmessige ulemper eller skal legges nytt gulv.



Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er utført med plater, og veggene er innvendig utforede vegger på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt i innredet bod.

Vurdering av avvik:

• Det er i hulltaking påvist fukt.
Det ble registrert forhøyede fuktverdier i veggkonstruksjonen mot terreng. Målt verdi på ca. 29 vektprosent ligger over normalt nivå for trekonstruksjoner og gir risiko for utvikling av råte-, sopp- og muggsoppdannelser. Forholdet vurderes som et avvik som krever nærmere undersøkelser og utbedring.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av fuktproblemet.
Fukt i kjellerkonstruksjoner kan føre til råte, mugg- og soppdannelse, samt redusert inneklima og skade på bygningsdeler.
Tiltak for utbedring bør vurderes for å unngå videre skader og helseplager.

• Dersom forholdet ikke utbedres, kan dette føre til videre oppfukting av konstruksjonen med risiko for muggsoppvekst, råteskader, redusert innemiljøkvalitet og økte utbedringskostnader over tid. Skadene kan utvikle seg skjult bak overflater og bli mer omfattende før de blir synlige.

Det anbefales å åpne konstruksjonen for nærmere kontroll av omfang og årsak til fuktpåvirkningen. Drenering, grunnmursisolering, utvendig vannavledning og eventuell manglende fuktsikring bør kontrolleres. Fuktpåvirkede og eventuelt skadede materialer må skiftes ut etter at årsaken til fuktinntrengningen er utbedret. Det anbefales at videre undersøkelser utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset ventilasjon av krypkjeller (ventiler tettet).

• Det er ikke montert fuktsperre mot grunn.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres fuktsperre mot grunn for å hindre fuktvandring opp i bjelkelaget og stubbegulvet.
Konsekvensen av manglende fuktsperre er økt risiko for fuktskader, råte og soppdannelse i trekonstruksjonene.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp med belegg i trinn fra 1.etg til 2.etg.
Fra 1.etg til kjeller er det plassbygget trapp av tre.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.





Innvendige trapper - 1

Beskrivelse

Tilstandsrapport

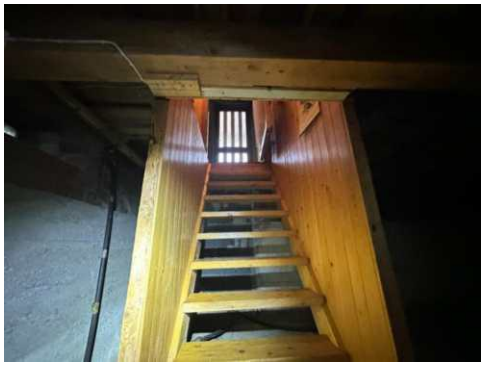
Fra 1.etg til kjeller er det plassbygget trapp av tre.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

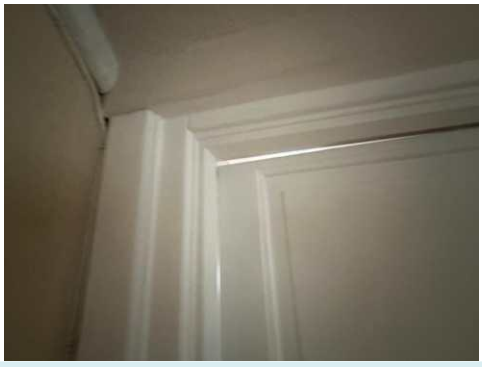


TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Overflater på gulv er belegg, på vegger er det baderomstapet og det er malte slette flater i himling (tak).
Utstyr er vegghengt vask og dusjgarnityr.
Sluk av jern.
Innredning med skap under vask.
Luftbehandling er naturlig ventilasjon via ventil i vegg.
Slett finerdør uten luftespalte.

Avvik som ble registrert er:
- utette rørgjennomføringer.
- løst belegg.
- utett overgang gulv/vegg.
- fuktskader i innredning.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i gang.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Overflater på gulv er belegg, på vegger og i himling (tak) er det malt strie.
Utstyr er toalett, vegghengt vask og dusjkabinett.
Sluket er av plast og er plassert under dusjkabinett.
Luftbehandling er elektrisk vifte.
Malt slett dør uten luftespalte.

Avvik som ble registrert er:
- motfall fra vask og til sluk.
- manglende membran/fuktsikring på vegger.
- Belegg utgått på erfaringsbasert funksjonstid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet bør oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav, for å redusere risikoen for vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

• Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert etablering av tilfredsstillende fall mot sluk, montering av godkjent membran/fuktsikring på vegger og utskifting av gulvbelegg.

Konsekvensen av dagens tilstand er økt risiko for vannskader, fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Overflater på gulv er belegg, på vegger er det malt strie og det er takessplater i himling (tak).
På vegger mellom over og underskap er det flis.

Innredningen med profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Det ble ved bruk av fuktindikator ikke registrert unormale fuktvariasjoner.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert fronter med svelling og mindre fuktskader i bunnplate til skap for vask.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å utbedre eller bytte ut skadede fronter og bunnplate for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for mugg- og råteskader. Skadene kan forverres over tid dersom tiltak ikke iverksettes.







1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenventilator har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

• Kjøkkenventilatoren bør oppgraderes eller byttes for å sikre tilstrekkelig avtrekk.
Begrenset effekt kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og luktproblemer på kjøkkenet.



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Overflater på gulv er belegg, på vegger er det malt strie og flis og det er malt strie i himling (tak).

Plassbygget kjøkkeninnredning med slette fronter og heltrukket benkebeslag.

Det ble ved bruk av fuktindikator ikke registrert unormale fuktvariasjoner.

Innredningen fremstår som funksjonell og har normal slitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist knirk i større deler av gulvet.

• Innredningen mangler funksjoner som vil være naturlig i dag.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Knirk i gulvet bør utbedres for å unngå videre slitasje og redusert bokomfort. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt risiko for ytterligere skade på gulvkonstruksjonen over tid.

• Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av innredningen for å oppnå dagens funksjonsnivå. Konsekvensen av manglende funksjoner er redusert brukervennlighet og lavere standard sammenlignet med dagens krav og forventninger.





2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator.



TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Overflater på gulv er belegg, på vegger er det tapet og det er malte slette flater i himling (tak).



1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr er toalett.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har naturlig ventilasjon via ventil i vegg.
Malt slett dør uten luftespalte.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

• Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

• Ventil er defekt og er i dag teipet.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

• Det bør etableres tilluftsløsning.

• Ventilen bør utbedres eller skiftes for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på toalettrommet.
Manglende eller defekt ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og økt risiko for muggdannelse.

Tilstandsrapport



Defekt ventil.



Manglende luftespalte

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

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

TG 3 Innvendige vannledninger - 1

Beskrivelse

Det er innvendige vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Rørskjøter har tegn til korrosjon og lekkasjepåvirkning. Forholdet vurderes som et avvik med risiko for videre vannskader dersom årsaken ikke utbedres

Konsekvens/tiltak

• Rørskjøtene med tegn til korrosjon og lekkasjepåvirkning bør utbedres snarest for å hindre videre vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.
Dersom årsaken til korrosjonen ikke utbedres, vil det være økt risiko for lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast og jern.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

TG 3 Innvendige avløpsrør - 1

Beskrivelse

I kjeller er det ikke sluk, kun åpning i betonggulv og synlige avløpsrør som vann fra vaskemaskin blir ført til.

Vurdering av avvik:

• Vann fra vaskerom blir ført ut i grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres godkjent avløpsløsning for vann fra vaskerommet, slik at vannet ikke ledes ut i det fri.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktskader, forurensning av grunnen og mulig brudd på gjeldende forskrifter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger.

Vurdering av avvik:

• Enkelte ventiler er defekte.

Konsekvens/tiltak

• Defekte ventiler bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i boligen. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for skader på bygningskonstruksjoner.

TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 200 liters varmtvannstank plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens forskrift, men er ikke et krav da forskriften ikke har tilbakevirkende kraft.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.
Det ble utført tilsyn av det elektriske anlegget (DLE) av Lede i 2019.

EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i 2.etg.
Det er skjult og åpent ledningsnett.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligens slukkemiddel er brannslukningsapparat. Det ble registrert røykavarslere.

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringstype er ukjent. Materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong med sparestein og grunnmur av betongblokker.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i noe skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

• Terrenget rundt bygget må planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).

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

Beskrivelse

Avløpsrørene er av ukjent type og er tilknyttet septiktank. Vannledningen er av plast med vann fra borrehull.

Vurdering av avvik:

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Det er septiktank av ukjent type.

Vurdering av avvik:

• Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre septiktank av betong har økt risiko for sprekker, utettheter og funksjonssvikt, med fare for forurensning og driftsproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av septiktanken for å sikre tilfredsstillende funksjon og miljømessig sikkerhet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Tilstandsrapport

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

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

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

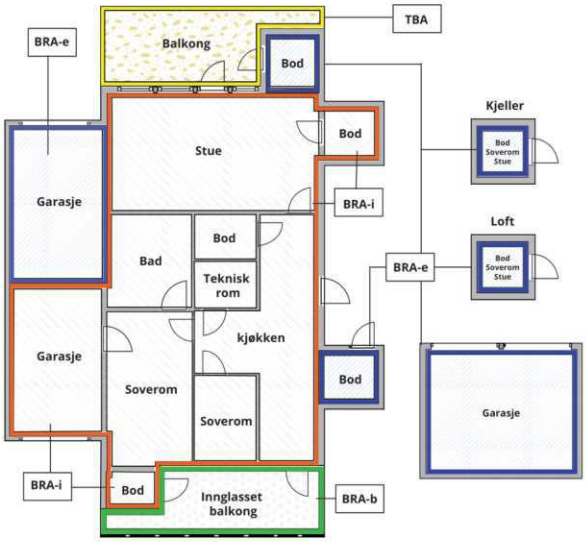
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	89			89	9
2.Etasje	45			45	36
Kjeller					
SUM	**134**				**45**
SUM BRA	**134**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, kjøkken, bad, stue, gang, soverom, soverom 2, toalettrom, entré med adkomst til 2.etg		
2.Etasje	Gang, kjøkken, stue, soverom, bad		
Kjeller	Gang, bod, vaskekjeller, kryperom		

Kommentar

Kjeller er ikke målbar grunnet for lav takhøyde (under 1,9m).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ikke tegning av kjeller.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		42		42	
SUM		**42**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2026	Tor André Strøm	Takstingeniør
	Jon Berg Limi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	134	27		0	2004.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Siljanvegen 143

Hjemmelshaver
Limi Helge

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har septiktank.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.10.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.10.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	16.10.2026		Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport	16.10.2026		Gjennomgått		Nei

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2026	
2	23.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Skien	Oppdragsnr.	201260149
Addresse	Siljanvegen 143		
Postnr.	3719	Sted	SKIEN
Selgers navn	Helge Limi		
Selgers navn	Jon Berg Limi		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Helge Limi

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Jon Berg Limi

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 13.10.2026

Signert av *Jon Berg Limi*

Initialer selger:
J B

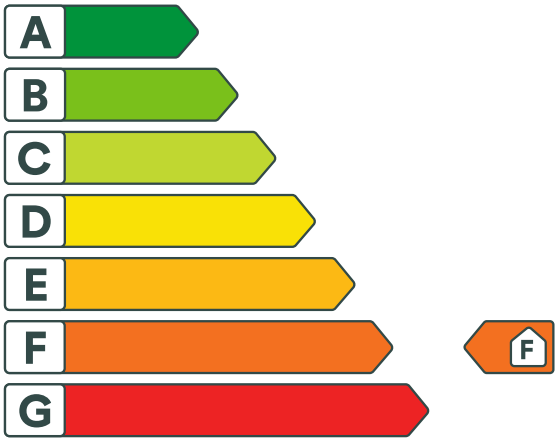
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Siljanvegen 143, 3719 SKIEN**	
Dato for energimerking **23.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-373050**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164606694**
Gårdsnummer **134**	Bruksnummer **27**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1944**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **134,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **134,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **346,77**

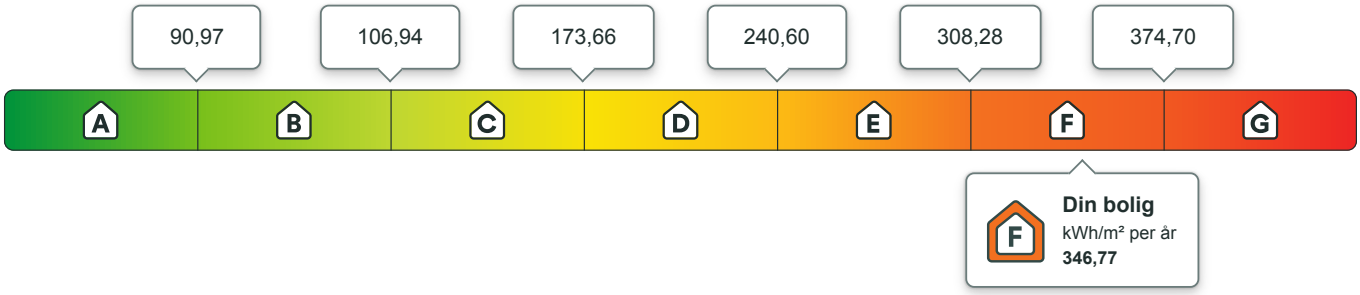
Siljanvegen 143, 3719 SKIEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
49 861,88	**372,10**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Siljanvegen 143, 3719 SKIEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Siljanvegen 143, 3719 SKIEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 17: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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



Meglers verdivurdering

SILJANVEGEN 143

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 25.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Carine Paasche Sivertsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Siljanvegen 143, 3719 SKIEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1944

GNR 134 BNR 27 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS KIKUT

Verdivurdert til

2 490 000

-	2 490 000	18 582
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	134 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1944

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Siljanvegen 301				23.08.2022	3 490 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**31 481**
	135 m²	1977	2 365 m²	4 sov						
2	Siljanvegen 103				04.05.2021	3 250 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**27 132**
	129 m²	1947	1 152 m²	3 sov						
3	Siljanvegen 144				16.08.2019	3 150 000	**3 050 000**	0	3 050 000	**22 761**
	134 m²	1924	1 959 m²	3 sov						
4	Høglivegen 32				07.04.2025	3 490 000	**3 225 000**	0	3 225 000	**21 217**
	152 m²	1949	1 205 m²	3 sov						
5	Lundsåsen 40				06.09.2022	4 150 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**23 529**
	170 m²	1930	1 298 m²	5 sov						
6	Børsesjøvegen 46				15.09.2026	3 490 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**21 563**
	160 m²	1970	815 m²	3 sov						

Siljanvegen 143 - Innholdsrik generasjonsbolig med mange muligheter. Tilhørende tomt på litt over 2 mål. Eiendommen har to separate inngangspartier med direkte adkomst mellom enhetene. Tomten inneholder en romslig eldre garasje på 42 kvm med plass til parkering og lagring. Videre er det en fin opparbeidet hage med beplantning og solrike uteplasser. Selger opplyser om at deler av tomten hadde god matjord.

Eiendommen består av kjeller, 1.etg og 2.etg. Boligen fremstår som funksjonell, men har på grunn av alder og slitasje er det stedvis behov for oppgraderinger.

Eiendommen ligger i frodig og naturskjønne omgivelser på Åmot i Skien kommune, ca. 6 min biltur nordøst for Skien sentrum. Her bor du omgitt av naturterreng rett utenfor inngangsdøren.

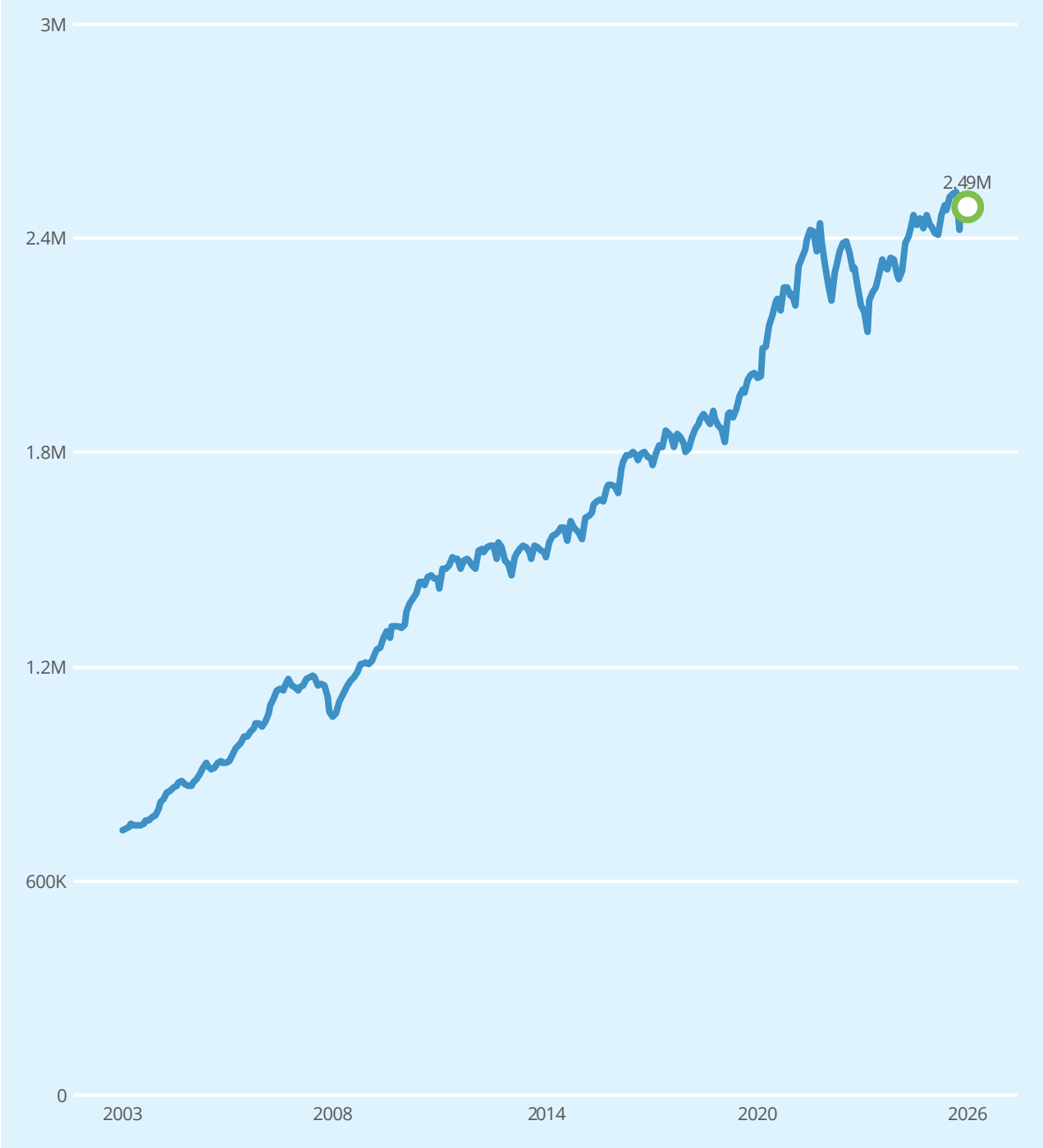
Innhold
1.Etasje: To inngangspartier, stue, kjøkken, bad, wc-rom og 2 soverom.
2.Etasje: Gang, kjøkken, stue, bad og soverom med adkomst til takterrasse på 36 kvm.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 3719 SKIEN nå

4
eneboliger til salgs

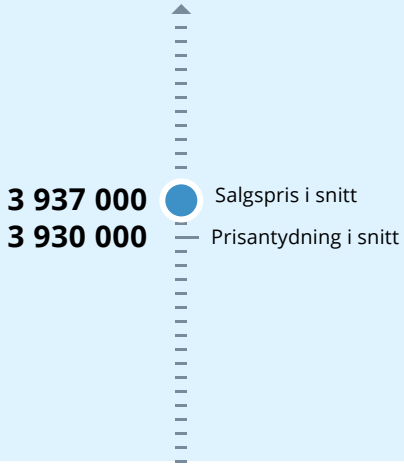


Annonsene har i snitt ligget ute i

68
dager

Eneboliger solgt i 3719 SKIEN siste 6 mnd

11
eneboliger solgt

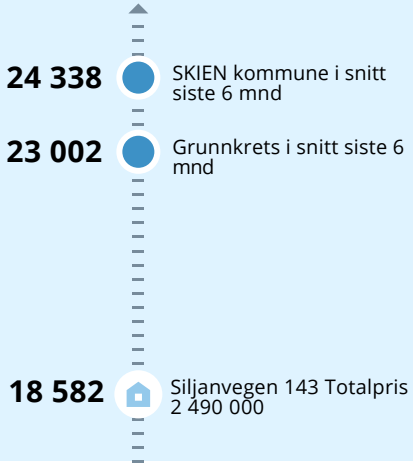


Solgt i snitt i løpet av

38
dager

for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SANDVOLL	Beregnet areal	2004.4
Etablert dato	14.12.1944	Historisk oppgitt areal	2035
Oppdatert dato	23.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har fester
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Kulturminne
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	134/27
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	134/27
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	14.05.2013 26.09.2013	12/4693		134/1, 134/27, 134/56, 415/1
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	14.05.2013 27.09.2013	12/4693		134/1, 134/27, 415/1
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	14.05.2013 27.09.2013	12/4693		134/1 (-246,5), 415/1 (246,4) 57/21, 134/8, 134/27, 134/56, 137/14
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	14.05.2013 27.09.2013	12/4693		134/27 (-28,9), 415/1 (29) 57/21, 134/1, 137/14
Kartforretning Kartforretning	18.12.1978	87-90		134/27 (2035)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	14.12.1944			134/1, 134/27

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6566750.07	536268.45	0	Ja	2004.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LIMI HELGE F030540*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Siljanvegen 143

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3719 SKIEN	Kirkesogn	05100601 Gjerpen
Grunnkrets	1812 Kikut	Tettsted	
Valgkrets	4 Gjerpen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	164606694		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	164606686		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 164606694: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	132
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	132
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		23.04.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Siljanvegen 143	H0101	134/27	132	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	44	0	44	0	0	0
H01	1	88	0	88	0	0	0

2: Bygning 164606686: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	50
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	50
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		23.04.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	134/27	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	50	50	0	0	0

Skien kommune

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien

Telefon: 35 58 10 00

E-post: servicesenteret@skien.kommune.no

Utskriftsdato: 15.10.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

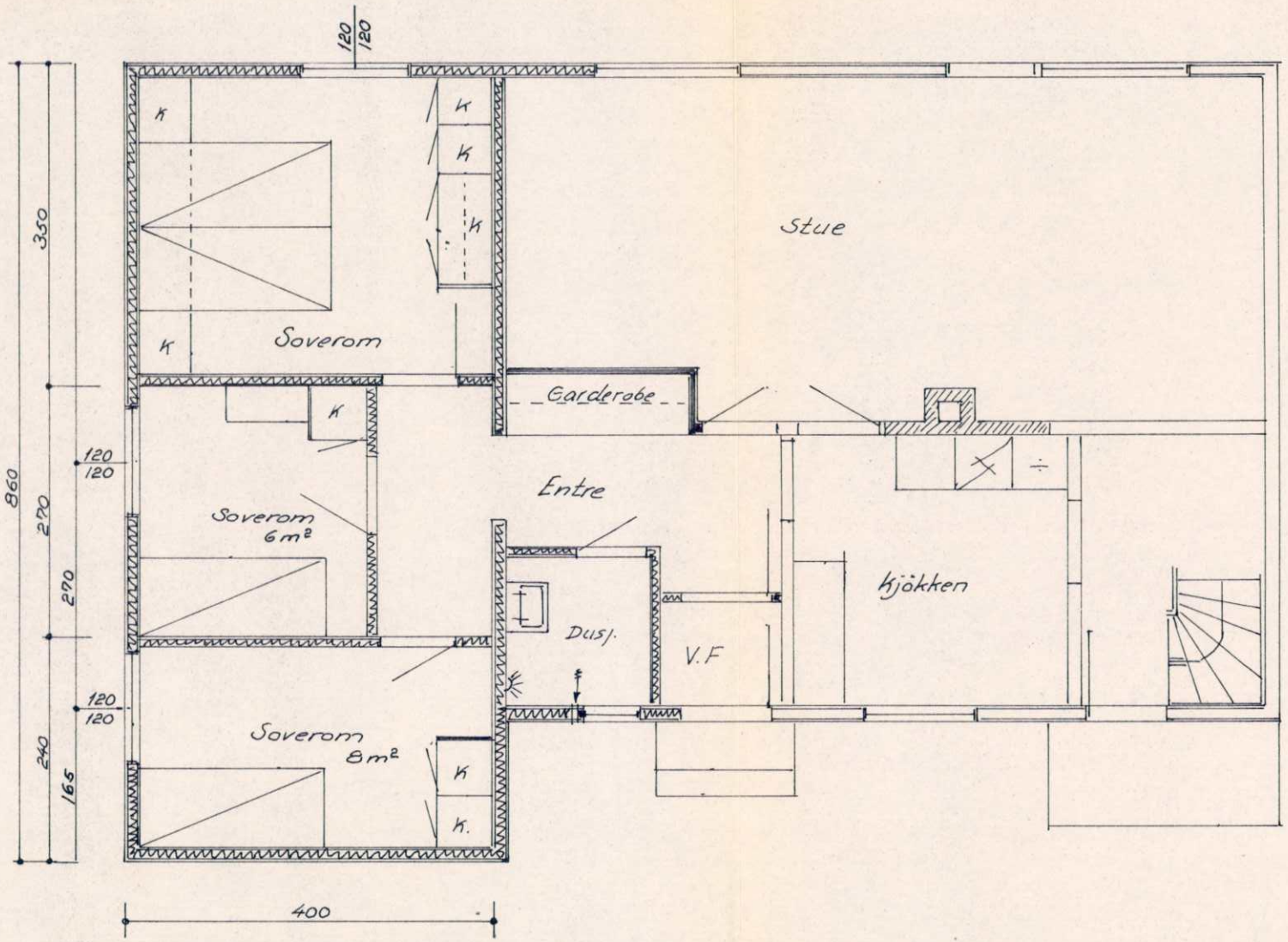
Kommunenr.	4003	**Gårdsnr.**	134	**Bruksnr.**	27	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Siljanvegen 143, 3719 SKIEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Kommentarer:	finnes ikke i vårt arkiv	

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

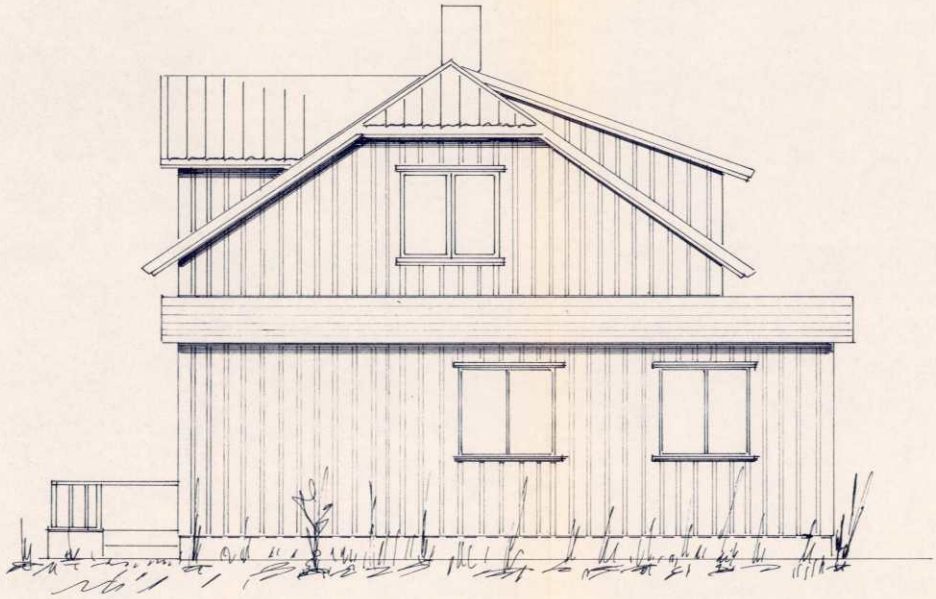
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



208368 27 APR. 1968

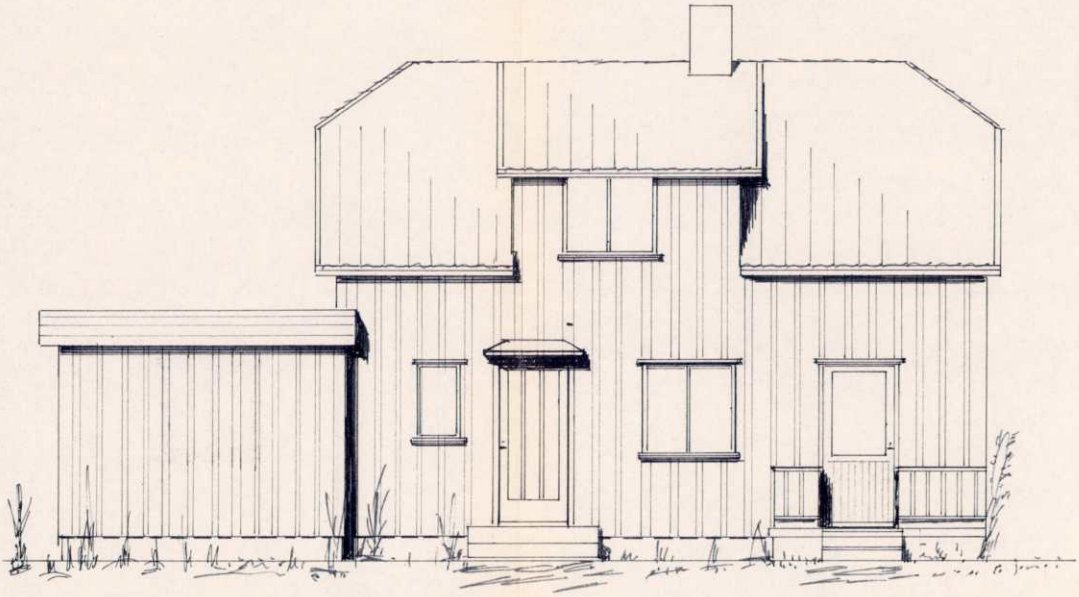
Tilbygg: 3 soverom	Målestokk 1/50	Tegn.	
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
Fru Nora Berg Åmot. 134/12			
	Erstattet av:		

A-a Tørrkopi. A 3. 12000. 5-67. Sentrum Trykkeri.



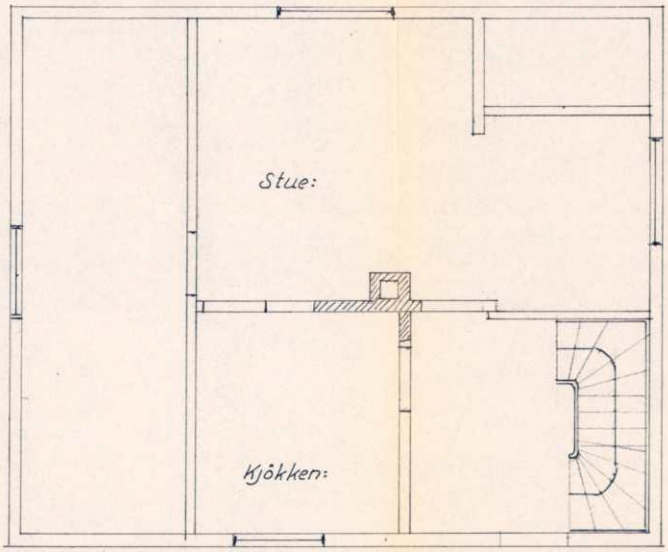
208368 27 APR. 1968

Fasade mot öst	Målestokk 1/50	Tegn.	
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
Fru Nora Berg Åmot. 134/27	Erstattet av:		



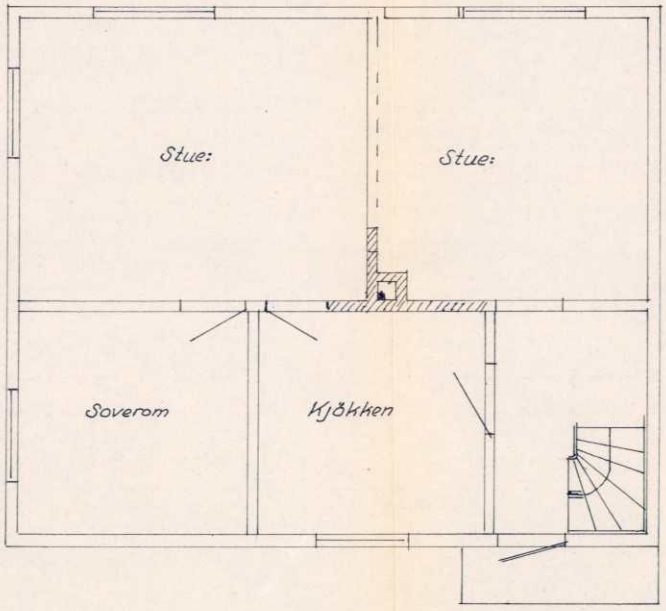
208368 27 APR. 1968

Fasade mot nord	Målestokk 1/50	Tegn.
		Trac.
		Kfr.
Fru Nora Berg Arnot 134/17		



208368 27 APR. 1968

Oppmålingstegning 2. etg	Målestokk 1/50	Tegn. Trac. Kfr.
	Erstatning for:	
Fru Nora Berg Åmot 134/27		Th.R.



208368 27 APR. 1968

Oppmålingstegning 1. etg.	Målestokk 1/50	Tegn.	
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
Fru Nora Berg Åmot 134/27		Th. R.	

A.s Tørrkopi. A 3. 10000. 2-67. Sentrum Trykkeri.

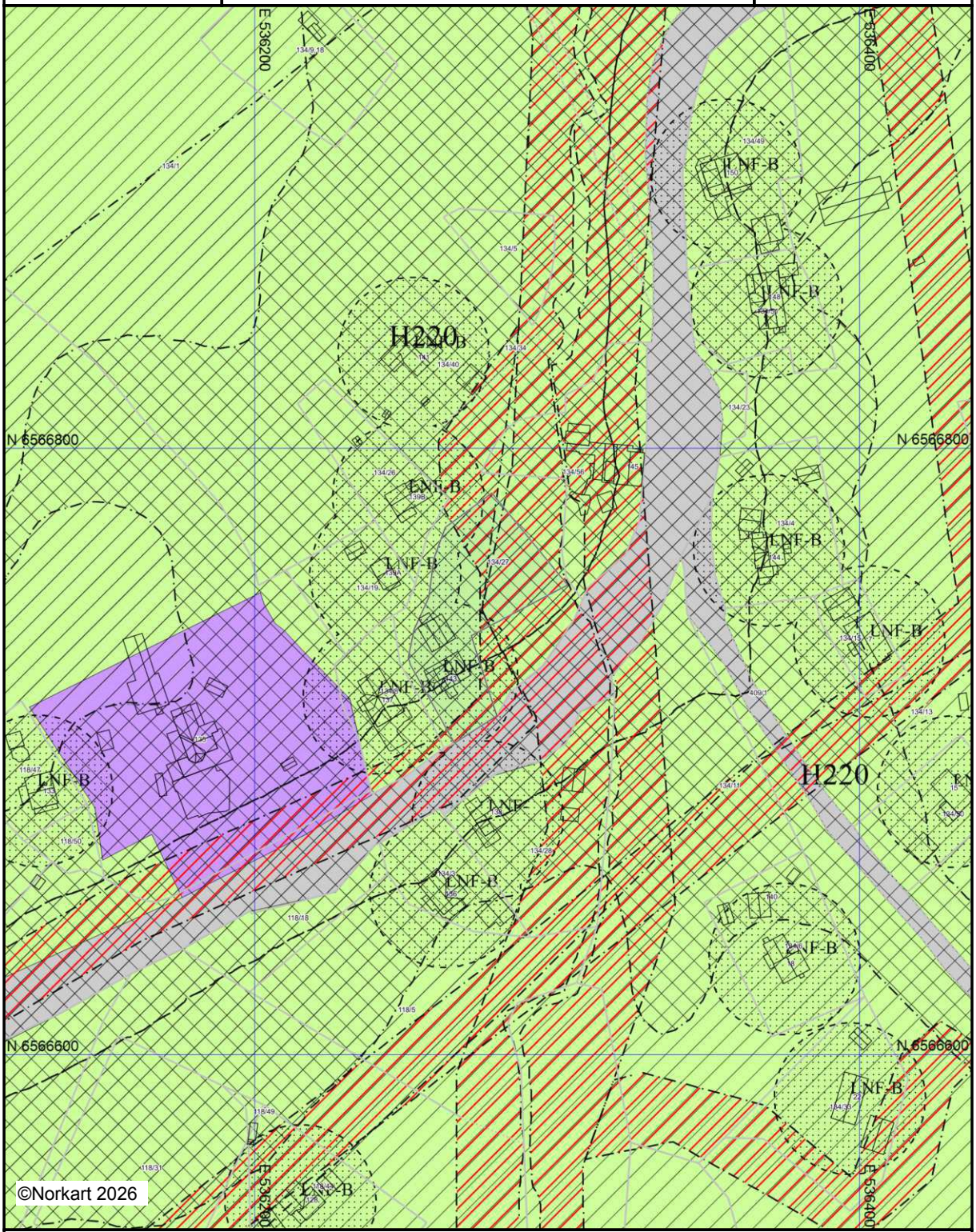
Skien kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 134/27
Adresse: Siljanvegen 143
Utskriftsdato: 13.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

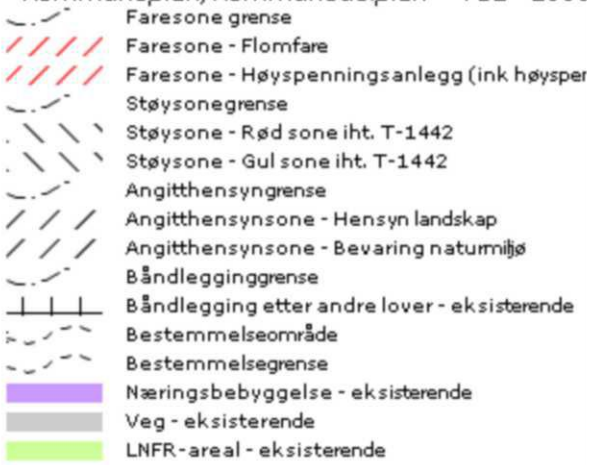
UTM-32



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

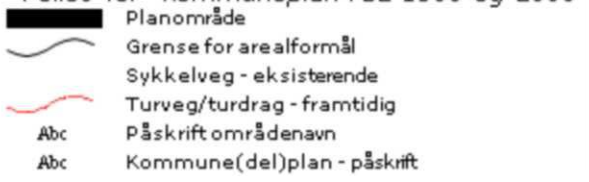
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

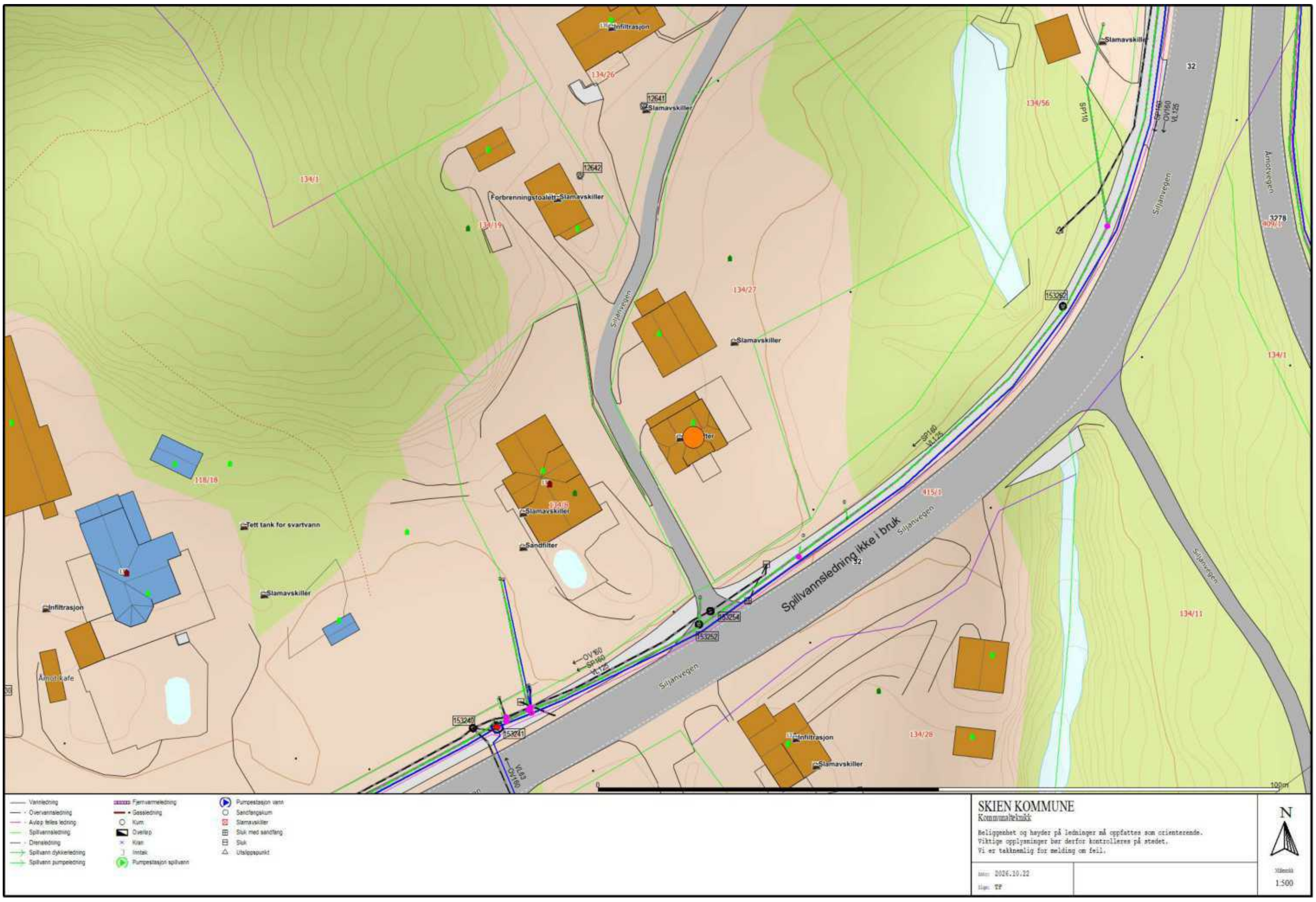


Faresone grense
Faresone - Flomfare
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn landskap
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Båndleggінggrense
Båndlegging etter andre lover - eksisterende
Bestemmelseområde
Bestemmelsegrense
Næringsbebyggelse - eksisterende
Veg - eksisterende
LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



Planområde
Grense for arealformål
Sykkelveg - eksisterende
Turveg/turdrag - framtidig
Abc Påskrift områdenavn
Abc Kommune(del)plan - påskrift



SKIEN KOMMUNE
Kommunalteknikk

Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.
Viktige opplysninger bør derfor kontrolleres på stedet.
Vi er takknemlig for melding om feil.

Dato: 2026.10.22
Sign: TF

N

Målestokk
1:500

Skien (4003), Gnr 134 / Bnr 27: Sandvoll Siljanvegen 143

www.digitalarkivet.no

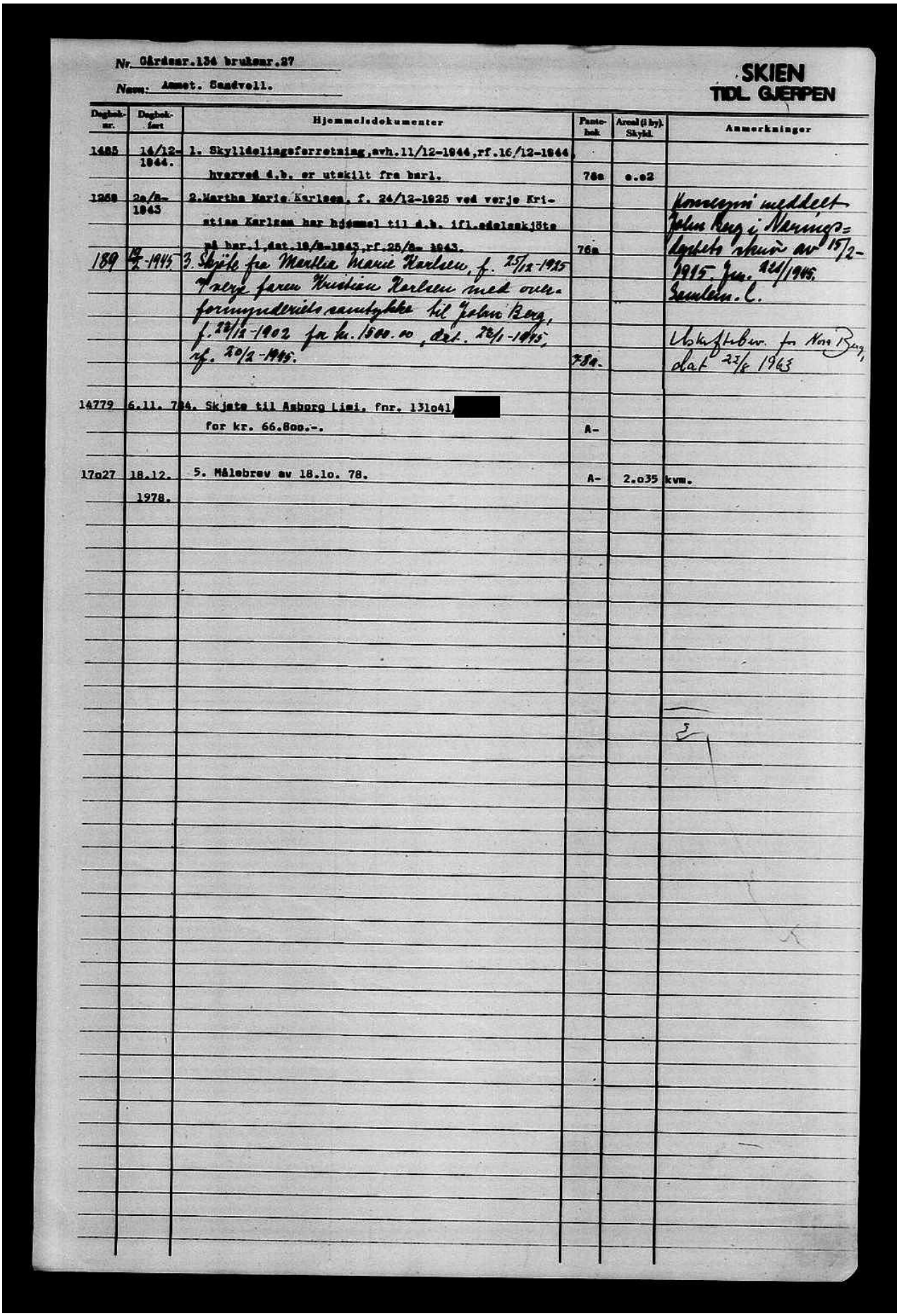
Innholdsliste

Telemark fylke, Skien, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	3
Telemark fylke, Skien, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad (sladdet)	4
Telemark fylke, Skien, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	5
Telemark fylke, Skien, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	6

101 0806 0011363

Nr. Gårdsnr.134 bruksnr.27 Navn: Anmot. Sandvold

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	Forandringer, utslettelser og anm.
		Som utgått fra bnr. 1:		
		1.Det på bnr.21 førte under nr.1,2,5,6,7,8,9,10,11,12, 14,17,18,18,2a,21 og 24 anmerkede vedkommer også d.b.		Pantstiftelse ff
		2.Obligasjon fra Kristian Karlsen til Hypotekbanken for kr.7500.00,dat.14/4-193o,tl.12/5-193o.	46-871	Dkm. 134/1945, 19/12 anbrakt på d.b. (Mf.a.Mk)
1501	21/10-1940	3.Obligasjon fra Therolf Jensen til Kristian Karlsen Anmot for kr.1000.00,dat.14/10-1940,rf.28/10-1940.	72b	Dkm. 680/1945, 16/12 anbrakt i 1. t. av hjelmagasinbrua (75-5
865	25/6-1942.	4.Rett for bnr.9e til å utbedre veien fra hovedveien og til tomten og rett til vann fra en brønn på d.b., ifl.skjøte,rf.6/7-1942.	78e	
847	5/5-1943	5.Rett for Kari Jacobsen,f.14/11-1929 v/ verje Einar Jacobsen til på d.b. å ha 3 stolpefester og 1 bardunfeste og rett til over d.b. å strekke de nødv. ledninger for elektrisk strøm til hennes eiendom bnr.1e mot vederlag en gang for alle kr.5o.oo,dat.25/5-1943,rf. 7/6-1943.	78a	
1o4	26/1-1944	6.Obligasjon fra Kristian Karlsen som verje for Martha Marie Karlsen til Svein Myrens for kr,14ooo,oo,dat. 11/1-1944,rf.2/2-1944. (1 vedlegg).	75b	Dkm. 181/1945, 16/12 anbrakt på d.b. (75b. o. 175.)
1359	14/11-1944	7.Obligasjon fra Martha Marie Karlsen til Hypotekbanken for kr,45oo.oo,dat.4/11-1944, rf.17/11 1944	75b	Dkt. 1325/78, 9/10, frafalt pant i d.o.
1369	18/11-1944	8.Veirett for bnr.25 ifl.grunnleiekontrakt på samme, rf.2o/11-1944.	78e	
1462	14/12-1944	9.Skyldelingsforretning,avh.11/12 -1944,rf.16/12-1944, hvorved d.b. er utskilt fra bnr.1.	78e	Off. d.ff
751	17/4-1945	10.Obligasjon fra Jakob Berg til Gjerpen Sparebank for kr. 3000.00, dat. 12/6-1945, rf. 16/4-1945.	46b	Avl. dkt. 812/76, 21/1
1112	29/11-45	11.Obligasjon fra Jakob Berg til do. for kr.1000.-, dat. 10/11-1945, rf. 4/12-1945.	46b	Se nr.12 Avl. dkt 811/76, 21/1
133	25/2-1946.	12. Pkt. 1a° foranf. under nr. 11 anm. obl. lydende Jakob Berg erhjemmet a° ha mottatt et tilleggslån av Gjerpen Sparebank kr.1000.00, dat. 5/2-1946, rf. 4/3-1946.	46b 1000/45 24/4	
685	4/5 1965.	13 Obligasjon fra Nora Berg til Gjerpen og Solum Sparebank for kr 3000.- dat 8/5- rf. 14/5-1965.	116 b	Avlyst, dkt. 16574/78, 5/12
1705	22/6 1968.	14. Obligasjon fra Nora Berg til Gjerpen og Solum Sparebank for kr. 25.000.- dat. 26/6- rf. 12/7 1968		Avlyst, dkt. 16573/78, 5/12.
715	3/3 1969.	15 Obligasjon fra Nora Berg til Gjerpen og Solum Sparebank for kr. 6000,- dat. 20/2- rf. 4/3- 1969.	25 b	Avlyst, dkt. 16575/78, 5/12 Se neste blad.

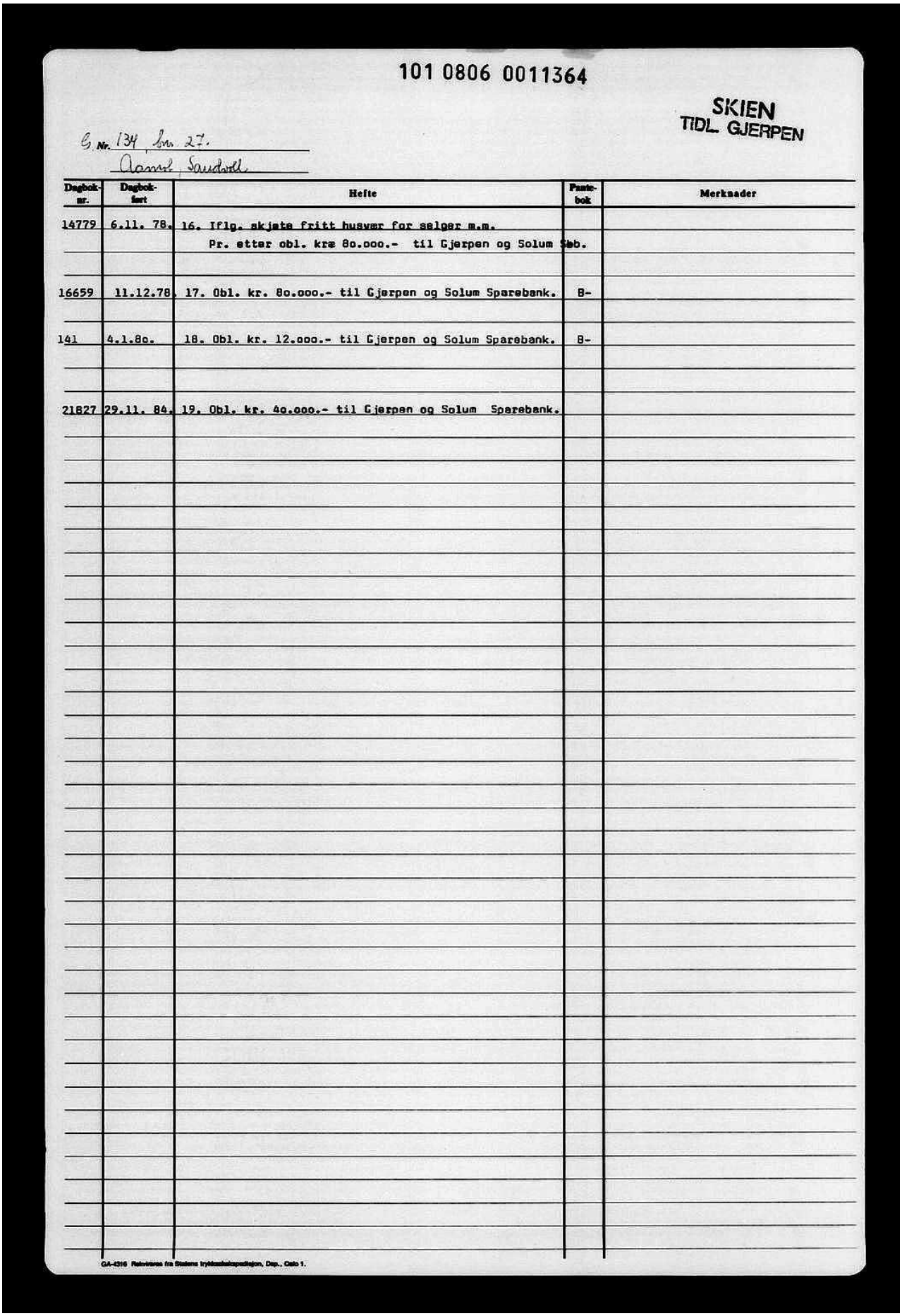


Nr. Gårdsnr.134 bruksnr.27

Navn: Annet. Sandvoll.

SKIEN
TIDL. GJERPEN

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hjemmelsdokumenter	Pante-bok	Areal (i by) Skyld.	Anmerkninger
1485	14/12-1944.	1. Skyldelingsforretning, avh. 11/12-1944, rf. 16/12-1944, hvorved d.b. er utskilt fra hnrl.	78a	s.o2	
1268	2a/n-1943	2. Martha Marie Karlsen, f. 24/12-1925 ved verje Kristian Karlsen har hjemmel til d.b. ifl. adelsskjøte på hnr. 1, dat. 18/n-1943, rf. 25/n-1943.			Forelegg meddelt John Berg i Næringsbrevet skrevet av 15/2-1915. Jm. 124/1945. Samtlen. L.
189	17/2-1945	3. Skjøte fra Marlis Marie Karlsen, f. 25/12-1915 Valerg farem Kristian Karlsen med overføringsdeviels samtykke til John Berg, f. 22/12-1902 for kr. 1500.00, dat. 22/1-1945, nf. 20/2-1945.	76a 78a.		Ubekreftet fra Nan Berg, dat 23/2 1963
14779	6.11. 78	4. Skjøte til Asborg Limi, fnr. 131041 [redacted] for kr. 66.800.-.	A-		
17o27	18.12. 1978.	5. Målebrev av 18.1o. 78.	A-	2.o35	kvm.



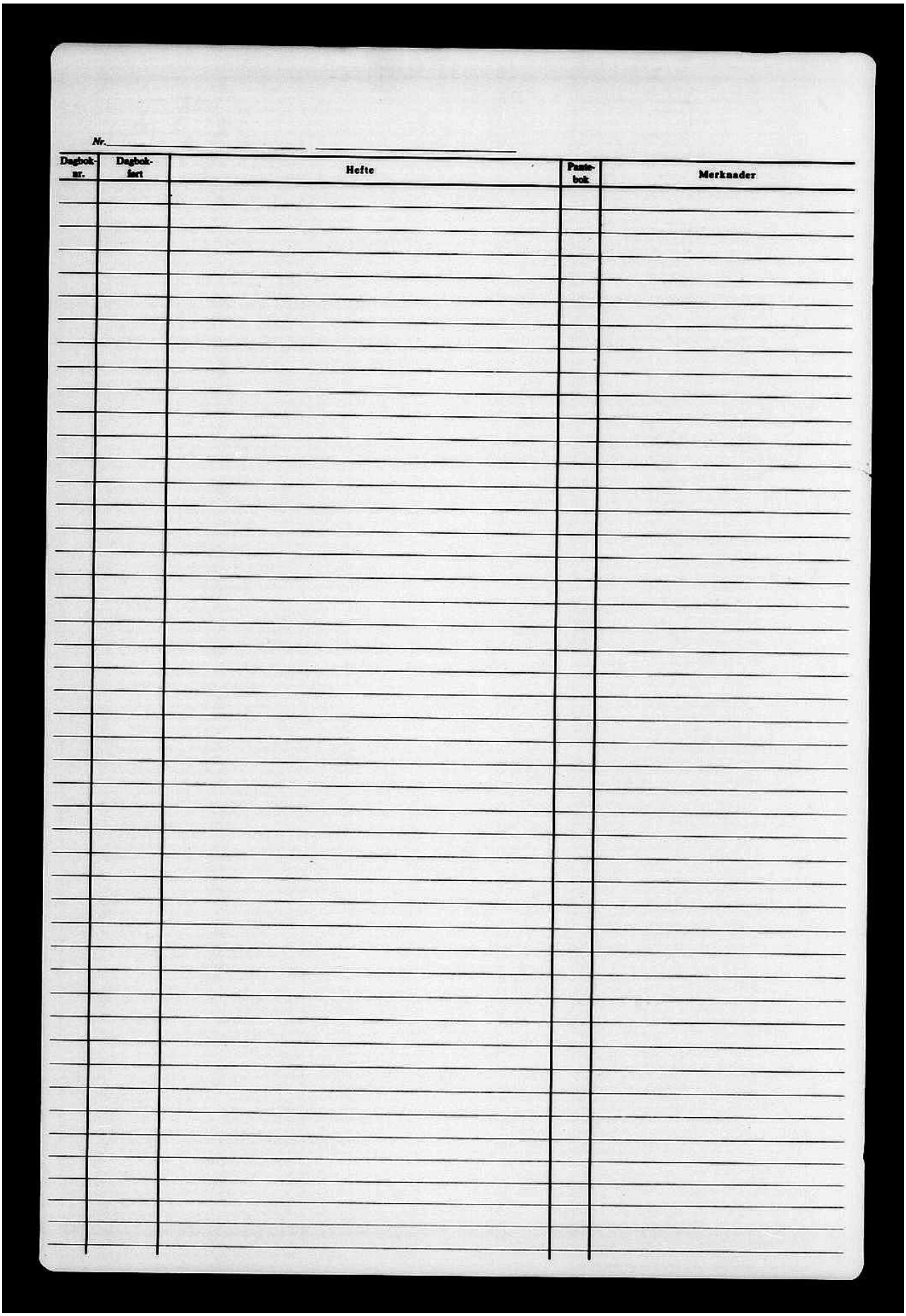
101 0806 0011364

SKIEN
TIDL. GJERPEN

G. Nr. 134, bn. 27.
Aamot, Sandvoll.

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hefte	Pante-bok	Merknader
14779	6.11. 78.	16. Iflg. skjøte fritt husvær for selger m.m. Pr. etter obl. kræ 80.000.- til Gjerpen og Solum Sbb.		
16659	11.12.78.	17. Obl. kr. 80.000.- til Gjerpen og Solum Sparebank.	8-	
141	4.1.80.	18. Obl. kr. 12.000.- til Gjerpen og Solum Sparebank.	8-	
21827	29.11. 84.	19. Obl. kr. 40.000.- til Gjerpen og Solum Sparebank.		

GA-4316 Rekvisisse fra Statens trykkesakekspedisjon, Dep., Oslo 1.



Nr. _____ _____

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hefte	Pante-bok	Merknader

Siljanvegen 143

SKOLER

Gjerpen barneskole (1-7 kl.) 312 elever, 17 klasser	3 min 3 km	
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 345 elever, 21 klasser	7 min 5 km	
Venstøp skole (1-7 kl.) 244 elever, 13 klasser	7 min 5.3 km	
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 16 klasser	3 min 3 km	
Telemark Toppidrett ungdomsskole S... 91 elever, 6 klasser	8 min 5.2 km	
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	8 min 5.2 km	
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	11 min 6.7 km	

SPORT

Sneltvedt aktivitetspark - ballban...	3 min
Gjerpen idrettsanlegg	3 min
Family Sports Club Sprek Fritid	8 min
SKY Fitness Skien	9 min

VARER/TJENESTER

Lietorvet	8 min
Handelstorget	9 min
Vitusapotek Lietorvet	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Toras hytte Linje P7	1 min 0.1 km	
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	4 min 3.9 km	
Sandefjord lufthavn Torp	51 min	

BARNEHAGER

Gjerpenshavna barnehage (1-5 år) 80 barn	4 min 3.5 km	
Tufte barnehage (1-6 år) 20 barn	5 min 4.2 km	
Brekke barnehage (0-5 år) 37 barn	6 min 4.5 km	

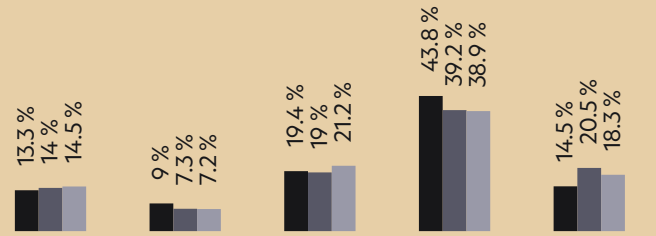
DAGLIGVARE

Kiwi Risingveien	4 min
Kiwi Frogner Skien	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

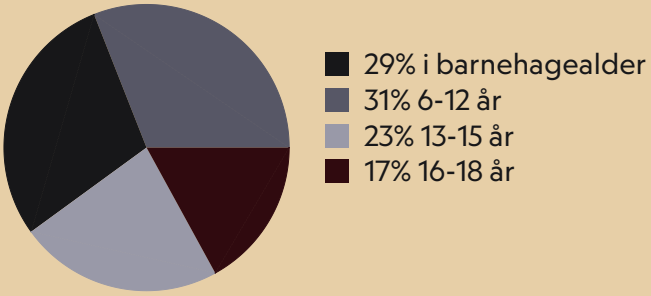
Kiwi Risingveien	4 min
Kiwi Frogner Skien	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kikut	467	209
Kommune: Skien	55 513	26 568
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

Siljanvegen 143

SKOLER

Gjerpen barneskole (1-7 kl.) 312 elever, 17 klasser	3 min 3 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 345 elever, 21 klasser	7 min 5 km
Venstøp skole (1-7 kl.) 244 elever, 13 klasser	7 min 5.3 km
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 16 klasser	3 min 3 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole S... 91 elever, 6 klasser	8 min 5.2 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	8 min 5.2 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	11 min 6.7 km

SPORT

Sneltvedt aktivitetspark - ballban...	3 min
Gjerpen idrettsanlegg	3 min
Family Sports Club Sprek Fritid	8 min
SKY Fitness Skien	9 min

VARER/TJENESTER

Lietorvet	8 min
Handelstorget	9 min
Vitusapotek Lietorvet	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Toras hytte Linje P7	1 min 0.1 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	4 min 3.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	51 min

BARNEHAGER

Gjerpenshavna barnehage (1-5 år) 80 barn	4 min 3.5 km
Tufte barnehage (1-6 år) 20 barn	5 min 4.2 km
Brekke barnehage (0-5 år) 37 barn	6 min 4.5 km

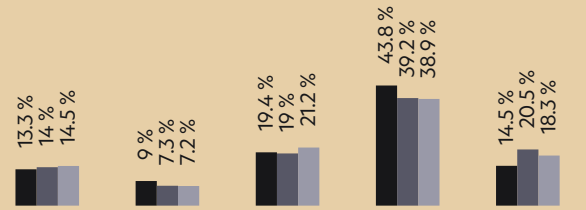
DAGLIGVARE

Kiwi Risingveien	4 min
Kiwi Frogner Skien	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

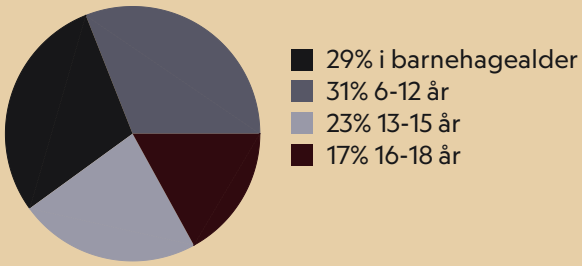
Kiwi Risingveien	4 min
Kiwi Frogner Skien	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kikut	467	209
Kommune: Skien	55 513	26 568
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

Siljanvegen 143

SKOLER

Gjerpen barneskole (1-7 kl.) 312 elever, 17 klasser	3 min 3 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 345 elever, 21 klasser	7 min 5 km
Venstøp skole (1-7 kl.) 244 elever, 13 klasser	7 min 5.3 km
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 16 klasser	3 min 3 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole Sk... 91 elever, 6 klasser	8 min 5.2 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	8 min 5.2 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	11 min 6.7 km

SPORT

Sneltvedt aktivitetspark - ballbane	3 min
Gjerpen idrettsanlegg	3 min
Family Sports Club Sprek Fritid	8 min
SKY Fitness Skien	9 min

VARER/TJENESTER

Lietorvet	8 min
Handelstorget	9 min
Vitusapotek Lietorvet	8 min
Apotek 1 Bien (Lietorvet)	8 min
Skien Vinmonopol	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Toras hytte Linje P7	1 min 0.1 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	4 min 3.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	51 min

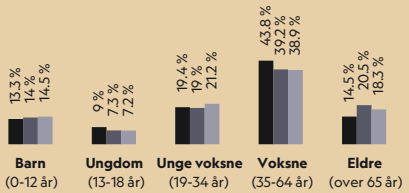
BARNEHAGER

Gjerpenshavna barnehage (1-5 år) 80 barn	4 min 3.5 km
Tufte barnehage (1-6 år) 20 barn	5 min 4.2 km
Brekke barnehage (0-5 år) 37 barn	6 min 4.5 km

DAGLIGVARE

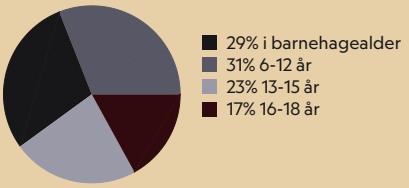
Kiwi Risingveien	4 min
Kiwi Frogner Skien	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kikut	467	209
Kommune: Skien	55 513	26 568
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kiwi Risingveien	4 min
Kiwi Frogner Skien	5 min

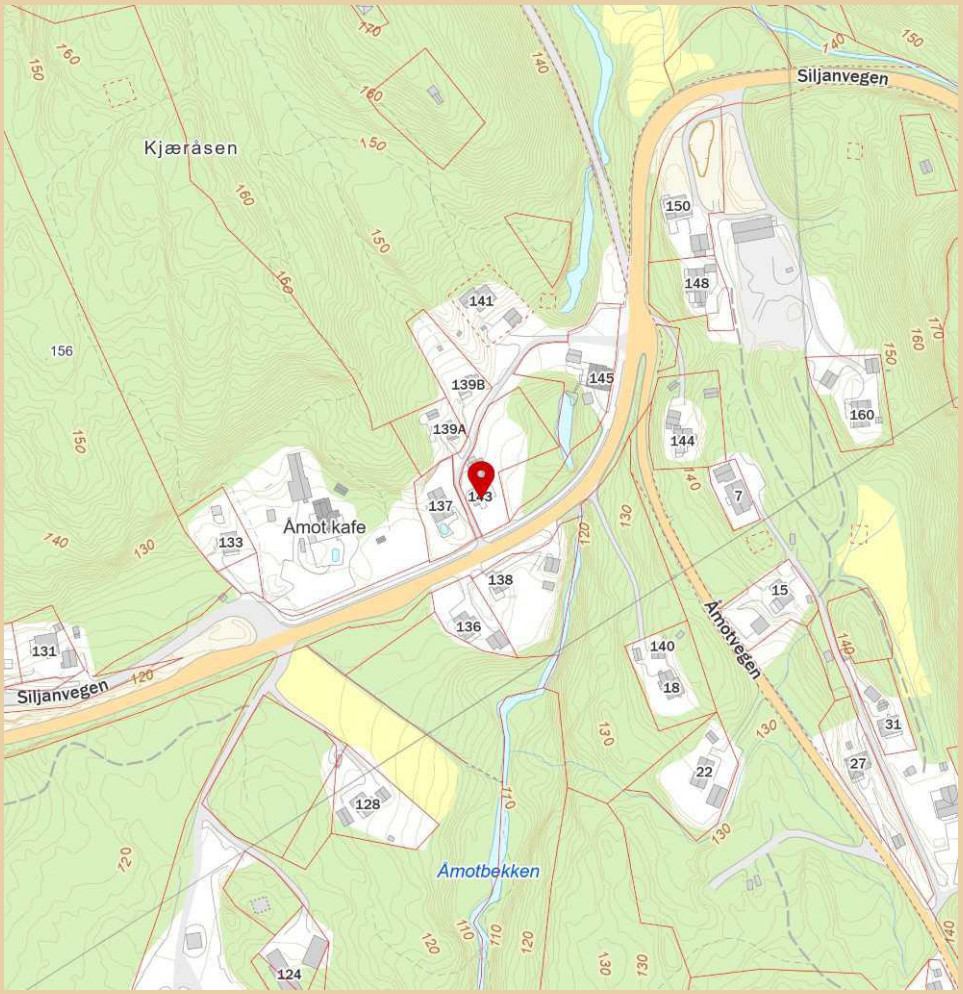
SIVILSTAND

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

BOLIGMASSE



95% enebolig
5% annet



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Siljanvegen 143, 3719 Skien
Gnr. 134, Bnr. 27, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
201260149

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Saksbehandler: Carine Paasche Sivertsen

Telefon / Mobil: 35 52 11 00 / 941 71 604

E-post: carine.p.sivertsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
