NORDVIK

Kvernbekkvegen 19

5 soverom | 282 kvm | Enebolig

Velkommen til

Kvernbekkvegen 19

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
54	Om boligen
63	Egenerklæringsskjema
98	Andre vedlegg
101	Nabolagsprofil
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.06.2026

Nøkkelinformasjon



Eksklusiv arkitekttegnet "funkisperle" på flott panoramatomt.
Svømmebasseng, 5 sov og treningsrom. Dobbel garasje.

Prisantydning	**12 800 000,-**
Omkostninger	**321 090,-**
Totalpris	**13 121 090,-**
BRA-i	**282 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2017**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Denne arkitekttegnede funkis-perlen fremstår som særdeles innbydende og gjennomført, med moderne arkitektur og praktiske romløsninger i alle tre etasjer. Det er lagt stor vekt på funksjonalitet og minimalisme, men samtidig får man følelsen av lune og hyggelige rom malt i vakre trendfarger. Arkitekten har gitt boligen funksjonalistiske linjer og særpreg med tidsriktig, vedlikeholdsfri materialbruk som teglstein, glass, aluminium og treverk. Det er store "floor to ceiling" vinduer som gir et fantastisk gjennomgående lys samt flott utsikt mot vest. Vannbåren varme og balansert ventilasjon. I denne praktfulle familieboligen dekkes de fleste behov - her får man 5 soverom, 2 lekre baderom, stuer i alle tre etasjer, stort garasjeanlegg og utendørs basseng. En sjelden mulighet som må oppleves!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 128 kvm
Total BRA: 128 kvm



1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK

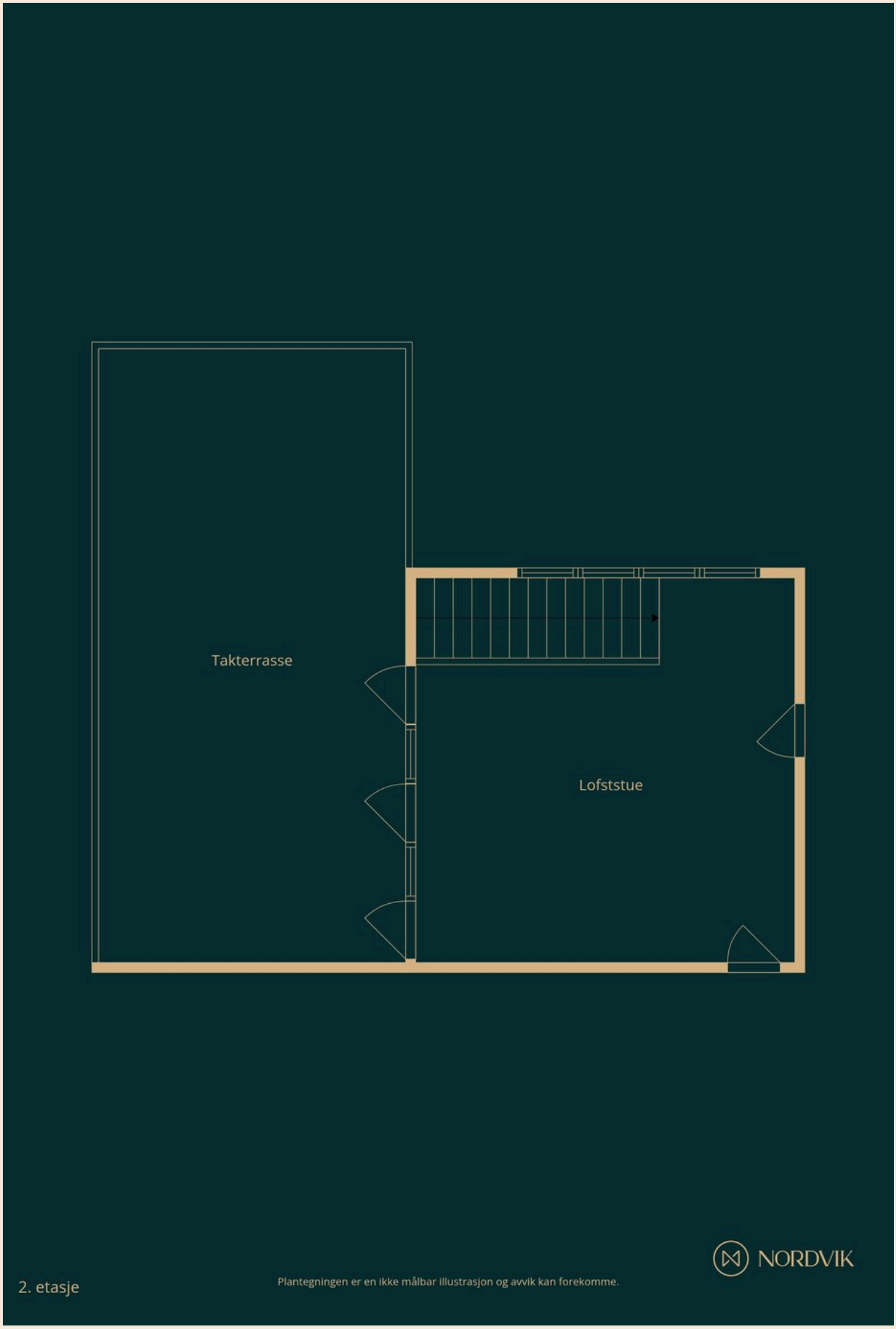
Planløsning

Underetasje
BRA-i: 124 kvm
Total BRA: 124 kvm



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 30 kvm
Total BRA: 30 kvm


















19












LEXINGTON CO.
















coffee
sugar




































I'M A
SUPER
HERO






Miele










fatboy





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0094/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Kvernbekkvegen 19, 3716 SKIEN
Gnr 58, bnr 258 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selgere
Stian Haagensen
Nina Moe Gundersen

Kjøpesum og omkostninger
12 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
320 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
321 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
340 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 121 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 140 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2017

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 282 kvm
BRA-e: 51 kvm
Totalt BRA: 333 kvm
TBA: 163 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 124 kvm. Gang, stue, 3 soverom, bad, vaskerom, teknisk rom og 2 boder
Total BRA: 124 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 128 kvm. Entrè, stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom og walk-in closet
Total BRA: 128 kvm.
TBA: 118 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 30 kvm. Stue
Total BRA: 30 kvm.
TBA: 45 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 51 kvm.
Total BRA: 51 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Utvendige terrasse har ett areal på ca. 118 m2. I tillegg kommer basseng med ett areal på 20 m2. Takterrasse har ett areal på 45 m2 hvorav ca. 30 m2 er overbygget.

Innhold
1. Etasje: Entrè, stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom og walk-in closet.
2. Etasje: Loftstue.
Underetasje: Gang, stue, 3 soverom, bad, vaskerom, teknisk rom og 2 boder.

Dobbel garasje.

Standard
Velkommen til et eksklusivt mesterverk av de sjeldne! Adapt arkitekter har gitt boligen funksjonalistiske linjer og særpreg med tidsriktig og vedlikeholdsfri materialbruk som mur, glass, aluminium og Royal impregnert treverk. Eierne har lagt stor vekt på høy kvalitet av tekniske løsninger, materialbruk og innredninger samt rene, naturlige og ekte produktvalg. Denne praktvillaen holder

en gjennomgående høy standard med lune og vakre soner både innendørs og utendørs. Store "floor to ceiling" vinduer gir et fantastisk gjennomgående lys samt flott utsikt mot vest. Det er 1-stavs eikeparkett på gulv i oppholdsrom og flis på våtrom. Boligen har vannbåren varme i de fleste gulv samt balansert ventilasjonsanlegg som gir et godt inneklima. Boligen har særdeles gode og gjennomtenkte romløsninger, over tre etasjer. Dette er eiendommen for deg som verdsetter særdeles godt håndverk, høy kvalitet, funksjonalitet, lave driftskostnader og minimalt med vedlikehold. En fantastisk familiebolig som dekker de fleste behov for en barnefamilie!

Fra hyggelig, overbygget inngangsparti kommer man inn til flislagt entrè, av særdeles god størrelse med tilhørende skyvedørsgarderobe samt gjestetoalett. Det er videre adkomst til stue, spisestue og kjøkken samt soveromsfløy med to soverom og bad. Det er overbygget passasje fra inngangsparti til dobbel garasje og stort bodrom.

Stuen er et nydelig rom inndelt i ulike soner med en god og lun atmosfære. Her kan man nyte den praktfulle utsikten via store vindusflater fra gulv til tak. Stuen har en flott og funksjonell romløsning, med plass til stor sofagruppe, loungestoler og tilhørende mediemøblement. Rommet er innredet med moderne gjennomgående gasspeis, vendt mot både stuen og spisestuen. Spisestuen ligger praktisk plassert i tilknytning til kjøkkenet, med god plass til stort langbord. Fra stuen/spisestuen er det utgang til overbygget terrasse og bassengområdet. Foldedører i glass/aluminium innbyr til en sømløs overgang mellom inne- og uteområdene i denne eksklusive boligen. Her kan solen og utsikten nytes i avslappende omgivelser. Den åpne løsningen mellom spisestuen og kjøkkenet gir følelsen av et sosial allrom, og blir et naturlig samlingspunkt i hovedetasjen.

Det hyggelige kjøkkenet ligger i en åpen løsning mot spisestuen. Stilren, moderne kjøkkeninnredning fra Svane, med mørke slette fronter på skap og skuffer. Den lekre benkeplaten i stein gir kjøkkenet et renlinjet og sofistikert uttrykk. Det er svært god oppbevaringsplass i skuffer og skap samt rikelig med arbeidsplass på benkeflater. Praktisk kjøkkenøy med god oppbevaringsplass, arbeidsplass og sitteplass. Integrerte hvitevarer medfølger: platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Denne innholdsrike boligen har to delikate baderom samt separat vaskerom og toalettrom. Badet i hovedetasjen ligger i tilknytning til master bedroom, og har tidsriktige fliser på vegger og gulv, med varmekabler. Lekker innredning med oppbevaringsplass i skuffer og overliggende dobbel servant. Tilhørende speil med belysning. Romslig dusjhjøne med glassvegger og vegghengt toalett. Baderommet i boligens underetasje har lyse fliser på vegger og gulv, med varmekabler. Moderne baderomsinnredning med oppbevaring i skuffer og tilhørende speil med belysning. Dusjkabinett, badekar og vegghengt toalett. I entrè er det toalettrom innredet med vegghengt toalett og servant. I tillegg er det et separat vaskerom i underetasjen. Vaskerommet er meget praktisk innredet med god lagringsplass, tørkeplass og arbeidsplass. Det er opplegg til vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate.

Det er 5 gode soverom i denne familieboligen som er fordelt med to soverom i boligens hovedetasje og tre soverom i underetasjen. Master bedroom har god plass til dobbeltseng og med inngang til eget garderoberom med innredning. Fra garderoberom er det videre inngang til bad. Denne mastersuiten må oppleves! De resterende soverommene er av god størrelse, med plass til dobbeltseng og skrivebord. Alle rommene er innredet med garderobeskap og har adkomst til uteområdet.

I tillegg til stuen i boligens hovedetasje er det etablert stue både i toppetasjen og underetasjen, en funksjonell fordeling som egner seg svært godt for barnefamilien. Stuen/tv-stuen i 2.etasje har store vindusflater som gir et lyst og luftig inntrykk, samtidig som man kan nyte den praktfulle utsikten. Fra loftstuen er det utgang, via stor foldedør, til vestvendt takterrasse på 40 kvm. Takterrassen er delvis overbygget, og har god plass til loungemøbler og spisebord. Her kan man nyte fantastiske solforhold fra tidlig morgen til sen kveld. Stuen i underetasjen egner seg svært godt som ekstra tv-stue. Fra denne stuen er det utgang til steinsatt terrasse, med videre adkomst til hageområdet.

Det er særdeles god lagringsplass i bodrom, garderoberom, utvendig sportsbod og i bakkant av garasje. Ett av bodrommene i underetasjen er i dag innredet til et flott treningsrom.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter i dobbel garasje og gårdsplass. Det er montert lader for elbil.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:
Selger har ingen kommentarer til egenerklæringsskjema.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.
Vi viser videre til egenerklæringsskjema som er vedlagt denne salgsoppgaven, og som må leses i sin helhet før budgivning.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Telemark Takst og Byggvurdering AS v/ Jan Tore Eriksrød

Byggemåte
Vedlagt følger utdrag fra takstmannens rapport:
Frittliggende romslig enebolig med areal over tre plan nylig oppført 2017. Boligen fremstår med gjennomgående moderne standard og materialvalg, og er oppført i henhold til byggeskikk og forskriftsnivå fra byggeåret. Det er registrert balansert ventilasjon, moderne elektrisk anlegg med 230V-anlegg, vannstoppsystem og elbillader. Utvendig fremstår bygningen med flatt takk, moderne fasader med tegl stein og Royal impregnert trevirke Terrasse med basseng tekket med fliser og rekkverk i laminert glass. Romslig takterrasse delvis overbygget med adkomst fra loftstue. Innvendige overflater holder god standard med 1-stavs parkett, flislagte gulv og listefri utførelse. Våtrom og kjøkken fremstår med moderne løsninger og dokumentert utførelse fra byggeperioden. Det er ved befaring hovedsakelig registrert liten slitasje på bygningselementer og god tilstand uten vesentlige avvik. For øvrig fremstår boligen godt vedlikeholdt og med god teknisk tilstand ut fra alder og bruk.

Utvendig
Boligen har flatt tak tekket med membran/takfolie fra byggeår 2017. Taket har moderne utførelse med innvendige og utvendige beslag tilpasset konstruksjonen. Taktekking og detaljer fremstår med normal standard og utførelse ut fra byggeår. Det ble fra taket og tilgjengelige områder ikke registrert synlige skader eller forhold som tyder på lekkasjer eller unormal slitasje ved befaringstidspunktet. Taket har god inspeksjonsmulighet grunnet flatt tak og utforming, og vurderingen er derfor basert på visuell kontroll fra tilgjengelige områder. Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkerte metallbeslag fra byggeår 2017. Bygningsdelen fremstår med moderne utførelse og detaljer tilpasset bygningens arkitektur og flatt tak konstruksjon. Ved visuell kontroll fremstod beslag, nedløp og overganger som hele og funksjonelle, uten synlige tegn til lekkasjer, deformasjoner eller unormal slitasje ved befaringstidspunktet. Vannavledning vurderes som tilfredsstillende ut fra synlige forhold. Yttervegger er oppført i isolert bindingsverks konstruksjon med 200 mm isolasjon i hulrom. Utvendig etablert vind sperre og murt tegl stein. Deler av fasader tekket med Royal impregnert trepanel. Innvendig flater består av malt slette flater/gipsplater. Fasader fremstår med moderne utførelse og arkitektonisk utforming tilpasset bygningens helhetlige uttrykk og tilnærmet vedlikeholds fri (tegl). Det ble ved befaring ikke registrert synlige skader eller vesentlige avvik på tilgjengelige fasadeflater. Teglsteon og trepanel fremstår med normal slitasje ut fra alder. Vindus- og dørbeslag fremstår med tilfredsstillende utførelse og løsning ved visuell kontroll.
Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med flatt tak. Konstruksjonen er bygget som lukket takkonstruksjon uten tilgjengelig inspeksjonsmulighet til isolasjon eller luftesjikt. Konstruksjonen fremstår med moderne utførelse tilpasset byggeårets byggeskikk og forskriftsnivå. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til nedbøyninger, lekkasjer eller andre forhold som indikerer svikt i konstruksjonen på tilgjengelige flater. Lukkede takkonstruksjoner har begrenset inspeksjonsmulighet, og skjulte forhold kan derfor ikke vurderes uten destruktive inngrep. Boligen har malte trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning og 3-lags isolerglass type Nor-Dan fra byggeår 2017. Vindusløsningene fremstår med moderne utførelse og er tilpasset bygningens arkitektur. Ved visuell kontroll fremstod vinduene som hele og funksjonelle, uten synlige skader på karmer, rammer eller glassflater. Det ble ikke registrert tegn til punkterte glass eller unormal slitasje ved befaringstidspunktet. Boligen har er en hoved dør som er lakkert Hørman aluminiumsdør
med glassfelt (isolert) Foldedører er Schuco Aluminiumsdør med isolerglass til i stue og loftstue . Dørløsningene fremstår med moderne utførelse tilpasset byggeåret. Ved visuell kontroll fremstod dører og foldedører som hele og funksjonelle, uten synlige skader eller vesentlig slitasje. Foldedører og hovedinngangsdør ble kontrollert ved stikkprøver og fremstod med normal funksjon på befaringstidspunktet. Boligen har terrasse arealer i 1. etasje utført i betong tekket med fliser med nedsenket basseng. Rekkverk i laminert glass. I tillegg er det etablert tak terrasse i 2. etasje med rekkverksløsning i laminert glass. Gulv oppbygget med membran og fliser bærende på knotter/justerbare. Det ble ved befaring ikke registrert vesentlige skader eller svikt i tilgjengelige konstruksjoner. Rekkverk på takterrasse i 2. etasje er målt og vurdert å ha tilfredsstillende høyde i forhold til dagens krav. Terrasse i 1. etasje med basseng har forskriftsmessig rekkverk og barnesikring av basseng.

Innvendig
Innvendige overflater fremstår med moderne standard og materialvalg fra byggeår 2017. Gulv er hovedsakelig utført med 1- stavs eikeparkett, mens det er flislagt gulv i entré/gang og Bad.
Vegger og himlinger er utført med malte gipsplater i listefri utførelse, noe som gir et moderne og helhetlig uttrykk. Himling i stue/kjøkken utført med perforert lydplater i malt gips. Innvendige overflater fremstår generelt med normal slitasje ut fra alder, og det ble ved befaring ikke registrert vesentlige skader eller avvik på tilgjengelige flater. Overflatene vurderes å holde god standard med tidsmessige løsninger og materialvalg tilpasset byggeåret. Etasjeskille i tradisjonelt isolert trebjelkelag mellom underetasje,1.etasje og 2.etasje. Gulv mot grunn er utført med betongdekke med overflater bestående av parkett og fliser. Konstruksjonen fremstår med moderne utførelse og normal standard ut fra byggeår. Det ble foretatt kontroll av gulvoverflater i stue, hvor det ble målt ca. 5 mm høydeavvik. Målingene vurderes å ligge innenfor normale toleranser og det ble ikke registrert forhold som tyder på vesentlige setninger eller skjevheter ved befaringstidspunktet. Overflater og konstruksjoner fremstår generelt stabile og uten synlige skader på tilgjengelige områder. Gasspeis etablert in stue. Rom under terreng består av soverom, vaskerom, bad og boder. Det er etablert parkett og fliser på gulvflater malt slette flater/gips plater på veggflater. Gipsplater er etablert rett på Thermo mur elementer med

kjerne i isopor. Hulltagning er ikke mulig. Ingen tegn til fuktproblematikk ble målt eller visuelt register i vegger med tilfylte masser. Boligen har innvendig trapp utført i heltre eik utførelse med åpne opptrinn. Trappen er utstyrt med håndløper på vegg og rekkverk i laminert glass.Overflater fremstår med moderne utførelse og materialvalg. Ved visuell kontroll fremstod trappen som stabil og funksjonell, uten registrerte skader eller unormal slitasje ved befaringstidspunktet. Håndløper og rekkverk fremstår tilfredsstillende utført ut fra dagens standard. Boligen har moderne innvendige dører i malt utførelse fra byggeår 2017. Dørene fremstår som sorte slette dører med tidsmessig beslag og vridere. Ved visuell kontroll fremstod dørene som hele og funksjonelle, uten synlige skader eller vesentlig slitasje ved befaringstidspunktet. Det ble utført stikkprøvekontroll av enkelte dører med tilfredsstillende funksjon. Innvendige overflater fremstår med moderne standard og materialvalg fra byggeår 2017. Gulv er hovedsakelig utført med 1- stavs eikeparkett, mens det er flislagt gulv i entré/gang og Bad. Vegger og himlinger er utført med malte gipsplater i listefri utførelse, noe som gir et moderne og helhetlig uttrykk. Himling i stue/kjøkken og loftstue utført med perforert lydplater. Innvendige overflater fremstår generelt med normal slitasje ut fra alder, og det ble ved befaring ikke registrert vesentlige skader eller avvik på tilgjengelige flater. Overflatene vurderes å holde god standard med tidsmessige løsninger og materialvalg tilpasset byggeåret. Etasjeskille i tradisjonelt isolert trebjelkelag mellom underetasje, 1.etasje og 2.etasje. Gulv mot grunn er utført med betongdekke med overflater bestående av parkett og fliser. Konstruksjonen fremstår med moderne utførelse og normal standard ut fra byggeår. Det ble foretatt kontroll av gulvoverflater i stue, hvor det ble målt ca. 5 mm høydeavvik. Målingene vurderes å ligge innenfor normale toleranser og det ble ikke registrert forhold som tyder på vesentlige setninger eller skjevheter ved befaringstidspunktet. Overflater og konstruksjoner fremstår generelt stabile og uten synlige skader på tilgjengelige områder. Gasspeis etablert in stue. Rom under terreng består av soverom, vaskerom, bad og boder. Det er etablert parkett og fliser på gulvflater malt slette flater/gips plater på veggflater. Gipsplater er etablert rett på Thermo mur elementer med kjerne i isopor. Hulltagning er ikke mulig. Ingen tegn til fuktproblematikk ble målt eller visuelt register i vegger med tilfylte masser. Boligen har innvendig trapp utført i heltre eik utførelse med lukket opptrinn. Trappen er utstyrt med håndløper på vegg og rekkverk i laminert glass.Overflater fremstår med moderne utførelse og materialvalg. Ved visuell kontroll fremstod trappen som stabil og funksjonell, uten registrerte skader eller unormal slitasje ved befaringstidspunktet. Håndløper og rekkverk fremstår tilfredsstillende utført ut fra dagens standard. Boligen har moderne innvendige dører i malt utførelse fra byggeår 2017. Dørene fremstår som sorte slette dører med tidsmessig beslag og vridere. Ved visuell kontroll fremstod dørene som hele og funksjonelle, uten synlige skader eller vesentlig slitasje ved befaringstidspunktet. Det ble utført stikkprøvekontroll av enkelte dører med tilfredsstillende funksjon.

Antall TG 2 er 2 stykk og gjelder overflater gulv på bad i underetasjen og overflater gulv på vaskerom

Antall TG 3 er 0.

Vi viser videre til tilstandsrapporten som er vedlagt denne salgsoppgaven, og som må leses i sin helhet før budgivning.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
To sorte vitrineskap på peisvegg.
Ingen lamper.
Vegghengt sykkelstativ og skistativ i garasje.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Elektrisk og gass. Gasspeis i stue. Vannbåren varme i alle gulv bortsett fra bodrom. Boligen har balansert ventilasjon.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 45 300 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 43 874,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, vann, avløp, renovasjon og feieravgift

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 7 053,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 199,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 2 200,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 138 162,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 552 648,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 24746232

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 761 kvm (Eiertomt)
Frittliggende og attraktiv utsiktstomt, opparbeidet over to nivåer med velstelte uteområder som utgjør en særdeles flott ramme rundt denne villaen. Denne praktfulle tomten har fantastiske sol- og utsiktsforhold, som kan nytes fra boligens oppholdsrom og terrasser. Hageområdet er beplantet med diverse prydbusker og blomsterbed, og har stedvis hekk i tomtegrenser. Utenfor stuen, mot vest, er det et skjermet, inngjerdet terrasseområde med nedfelt svømmebasseng og utedusj. Det er god plass til loungemøbler og solstoler rundt bassenget og her kan solen nytes fra morgen til kveld. Deler av terrasse er overbygget, hvor man kan sitte lunt og tilbaketrukket uten innsyn fra naboer. Fra terrassen er det videre adkomst til steinlagt gårdsplass. Fra stuen i 2.etasje er det adkomst til en spektakulær takterrasse med fantastisk panoramautsikt. Terrassen har god plass til både spisegruppe og loungemøbler, perfekt for avslapning og sosiale sammenkomster. Her kan solen nytes fra tidlig morgen til sen kveld i fredfulle og idylliske omgivelser. På nedre del av tomten er det steinlagt uteområde med videre adkomst til hage. Det er meget gode parkeringsmuligheter i dobbel garasje samt asfaltert gårdsplass. Eiendommen fremstår som særdeles barne- og hundevennlig, med god plass til lek og aktiviteter. Denne tomten må oppleves!

Adkomst
Fra Skien tar man til venstre inn Luksefjellvegen etter bensinstasjonen. Følg vegen og ta etter hvert til venstre ned Risingjordet. Ta så til venstre og følgen vegen rundt svingen. Kjør rett frem til enden av vegen og eiendommen ligger innerst på venstre side. Boligen er merket med "Til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en meget barnevennlig og attraktiv beliggenhet på Rising, ca 2,5 km nord for Skien sentrum. Det er gangavstand til skoler, barnehager, dagligvare og flotte turområder, samt kort vei til Skien sentrum med alle fasiliteter. Bussforbindelser fra Luksefjellvegen og Siljanvegen til Skien sentrum. Området har flere fritidstilbud å by på som bla. flotte turområder, idrettsanlegg, ridemuligheter, skiløyper, golfbane og treningssenter. Det er flott utsikt mot sjarmerende gårdslandskap i vest, og solen kan nytes fra tidlig morgen til sen kveld.

Skoler og barnehager
Barnehager:
Gjerpenshavna barnehage 0.8 km
Lundedalen barnehage 1.5 km
Falkum barnehage 1.6 km

Skoler:
Gjerpen barneskole 0.7 km
Gjerpen ungdomsskole 0.6 km

Telemark Toppidrett 2.3 km
Skien videregående skole 3.8 km

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for enebolig, datert 31.10.2017
Det foreligger ferdigattest for støttemur og basseng, datert 18.12.2017.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst over privat vei, gnr 58 bnr 3 tilhørende sameiet Risingjordet/ Kvernbekkveien. Det foreligger ikke tinglyst veirett.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Detaljregulering av Risingjordet 19", datert 24.09.2015, og er regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse og båndlegging etter lov om kulturminner.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 14.11.2024.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 58/241 i Skien kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 100 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
TA eiendomskarusell 1 uke kr. 1 250,-
Utlegg foto - Interiør, fasade, drone, kveldsbilder, plantegninger og "housetour" video med megler kr. 5 990,-

Samlet skal selger betale kr. 182 440,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 3. juni 2026

Ansvarlig megler
Beathe Gundersen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95227776

Megler
Hedda Lindgren, Eiendomsmegler
Tlf. 93289835

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Kvernbekkvegen 19 , 3716 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 58, bnr. 258

Sum areal alle bygg: BRA: 333 m² BRA-i: 282 m²



Befaringsdato: 19.05.2026 **Rapportdato:** 01.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3131 **Eiendomsverdi ref nr:** FA7557

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan T. Eriksrød

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

Norsk takst

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

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

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

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

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende romslig enebolig med areal over tre plan nylig oppført 2017. Boligen fremstår med gjennomgående moderne standard og materialvalg, og er oppført i henhold til byggeskikk og forskriftsnivå fra byggeåret. Det er registrert balansert ventilasjon, moderne elektrisk anlegg med 230V-anlegg, vannstoppsystem og elbillader.
Utvendig fremstår bygningen med flatt takk, moderne fasader med tegl stein og Royal impregnert trevirke Terrasse med basseng tekket med fliser og rekkverk i laminert glass. Romslig takterrasse delvis overbygget med adkomst fra loftstue.
Innvendige overflater holder god standard med 1-stavs parkett, flislagte gulv og listefri utførelse. Våtrom og kjøkken fremstår med moderne løsninger og dokumentert utførelse fra byggeperioden.
Det er ved befaring hovedsakelig registrert liten slitasje på bygningselementer og god tilstand uten vesentlige avvik. For øvrig fremstår boligen godt vedlikeholdt og med god teknisk tilstand ut fra alder og bruk.

Enebolig - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Boligen har flatt tak tekket med membran/takfolie fra byggeår 2017. Taket har moderne utførelse med innvendige og utvendige beslag tilpasset konstruksjonen. Taktekking og detaljer fremstår med normal standard og utførelse ut fra byggeår.

Det ble fra taket og tilgjengelige områder ikke registrert synlige skader eller forhold som tyder på lekkasjer eller unormal slitasje ved befaringstidspunktet. Taket har god inspeksjonsmulighet grunnet flatt tak og utforming, og vurderingen er derfor basert på visuell kontroll fra tilgjengelige områder.
Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkerte metallbeslag fra byggeår 2017. Bygningsdelen fremstår med moderne utførelse og detaljer tilpasset bygningens arkitektur og flatt tak konstruksjon.
Ved visuell kontroll fremstod beslag, nedløp og overganger som hele og funksjonelle, uten synlige tegn til lekkasjer, deformasjoner eller unormal slitasje ved befaringstidspunktet. Vannavledning vurderes som tilfredsstillende ut fra synlige forhold.

Yttervegger er oppført i isolert bindingsverks konstruksjon med 200 mm isolasjon i hulrom. Utvendig etablert vind sperre og murt tegl stein. Deler av fasader tekket med Royal impregnert trepanel.
Innvendig flater består av malt slette flater/gipsplater.
Fasader fremstår med moderne utførelse og arkitektonisk utforming tilpasset bygningens helhetlige uttrykk og tilnærmet vedlikeholds fri (tegl).
Det ble ved befaring ikke registrert synlige skader eller vesentlige avvik på tilgjengelige fasadeflater. Teglsteon og trepanel fremstår med normal slitasje ut fra alder. Vindus- og dørbeslag fremstår med tilfredsstillende utførelse og løsning ved visuell kontroll.
Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med flatt tak. Konstruksjonen er bygget som lukket takkonstruksjon uten tilgjengelig inspeksjonsmulighet til isolasjon eller luftesjikt. Konstruksjonen fremstår med moderne utførelse tilpasset byggeårets byggeskikk og forskriftsnivå. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til nedbøyninger, lekkasjer eller andre forhold som indikerer svikt i konstruksjonen på tilgjengelige flater.

Lukkede takkonstruksjoner har begrenset inspeksjonsmulighet, og skjulte forhold kan derfor ikke vurderes uten destruktive inngrep
Boligen har malte trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning og 3-lags isolerglass type Nor-Dan fra byggeår 2017.
Vindusløsningene fremstår med moderne utførelse og er tilpasset bygningens arkitektur.
Ved visuell kontroll fremstod vinduene som hele og funksjonelle, uten synlige skader på karmer, rammer eller glassflater. Det ble ikke registrert tegn til punkterte glass eller unormal slitasje ved befaringstidspunktet.

Boligen har er en hoved dør som er lakkert Hørman aluminiumsdør med glassfelt (isolert)

Foldedører er Schuco Aluminiumsdør med isolerglass til i stue og loftstue . Dørløsningene fremstår med moderne utførelse tilpasset byggeåret.
Ved visuell kontroll fremstod dører og foldedører som hele og funksjonelle, uten synlige skader eller vesentlig slitasje. Foldedører og hovedinngangsdør ble kontrollert ved stikkprøver og fremstod med normal funksjon på befaringstidspunktet.

Boligen har terrasse arealer i 1. etasje utført i betong tekket med fliser med nedsenket basseng. Rekkverk i laminert glass. I tillegg er det etablert tak terrasse i 2. etasje med rekkverksløsning i laminert glass. Gulv oppbygget med membran og fliser bærende på knotter/justerbare .
Det ble ved befaring ikke registrert vesentlige skader eller svikt i tilgjengelige konstruksjoner. Rekkverk på takterrasse i 2. etasje er målt og vurdert å ha tilfredsstillende høyde i forhold til dagens krav. Terrasse i 1. etasje med basseng har forskriftsmessig rekkverk og barnesikring av basseng.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater fremstår med moderne standard og materialvalg fra byggeår 2017. Gulv er hovedsakelig utført med 1-stavs eikeparkett, mens det er flislagt gulv i entré/gang og Bad.
Vegger og himlinger er utført med malte gipsplater i listefri utførelse, noe som gir et moderne og helhetlig uttrykk. Himling i stue/kjøkken utført med perforert lydplater i malt gips.
Innvendige overflater fremstår generelt med normal slitasje ut fra alder, og det ble ved befaring ikke registrert vesentlige skader eller avvik på tilgjengelige flater.
Overflatene vurderes å holde god standard med tidsmessige løsninger og materialvalg tilpasset byggeåret.
Etasjeskille i tradisjonelt isolert trebjelkelag mellom underetasje,1.etasje og 2.etasje. Gulv mot grunn er utført med betongdekke med overflater bestående av parkett og fliser.
Konstruksjonen fremstår med moderne utførelse og normal standard ut fra byggeår.
Det ble foretatt kontroll av gulvoverflater i stue, hvor det ble målt ca 5 mm høydeavvik. Målingene vurderes å ligge innenfor normale toleranser og det ble ikke registrert forhold som tyder på vesentlige setninger eller skjevheter ved befaringstidspunktet.

Overflater og konstruksjoner fremstår generelt stabile og uten synlige skader på tilgjengelige områder.
Gasspeis etablert in stue.
Rom under terreng består av soverom, vaskerom, bad og boder. Det er etablert parkett og fliser på gulvflater malt slette flater/gips plater på veggflater. Gipsplater er etablert rett på Thermo mur elementer med kjerne i isopor. Hulltagning er ikke mulig.

Beskrivelse av eiendommen

Ingen tegn til fuktproblematikk ble målt eller visuelt register i vegger med tilfylte masser.
Boligen har innvendig trapp utført i heltre eik utførelse med åpne opptrinn. Trappen er utstyrt med håndløper på vegg og rekkverk i laminert glass.Overflater fremstår med moderne utførelse og materialvalg.
Ved visuell kontroll fremstod trappen som stabil og funksjonell, uten registrerte skader eller unormal slitasje ved befaringstidspunktet.
Håndløper og rekkverk fremstår tilfredsstillende utført ut fra dagens standard.

Boligen har moderne innvendige dører i malt utførelse fra byggeår 2017. Dørene fremstår som sorte slette dører med tidsmessig beslag og vridere.
Ved visuell kontroll fremstod dørene som hele og funksjonelle, uten synlige skader eller vesentlig slitasje ved befaringstidspunktet. Det ble utført stikkprøvekontroll av enkelte dører med tilfredsstillende funksjon.
Innvendige overflater fremstår med moderne standard og materialvalg fra byggeår 2017. Gulv er hovedsakelig utført med 1-stavs eikeparkett, mens det er flislagt gulv i entré/gang og Bad.
Vegger og himlinger er utført med malte gipsplater i listefri utførelse, noe som gir et moderne og helhetlig uttrykk. Himling i stue/kjøkken og loftstue utført med perforert lydplater.
Innvendige overflater fremstår generelt med normal slitasje ut fra alder, og det ble ved befaring ikke registrert vesentlige skader eller avvik på tilgjengelige flater.
Overflatene vurderes å holde god standard med tidsmessige løsninger og materialvalg tilpasset byggeåret.
Etasjeskille i tradisjonelt isolert trebjelkelag mellom underetasje,1.etasje og 2.etasje. Gulv mot grunn er utført med betongdekke med overflater bestående av parkett og fliser.
Konstruksjonen fremstår med moderne utførelse og normal standard ut fra byggeår.
Det ble foretatt kontroll av gulvoverflater i stue, hvor det ble målt ca 5 mm høydeavvik. Målingene vurderes å ligge innenfor normale toleranser og det ble ikke registrert forhold som tyder på vesentlige setninger eller skjevheter ved befaringstidspunktet.

Overflater og konstruksjoner fremstår generelt stabile og uten synlige skader på tilgjengelige områder.
Gasspeis etablert in stue.
Rom under terreng består av soverom, vaskerom, bad og boder. Det er etablert parkett og fliser på gulvflater malt slette flater/gips plater på veggflater. Gipsplater er etablert rett på Thermo mur elementer med kjerne i isopor. Hulltagning er ikke mulig.
Ingen tegn til fuktproblematikk ble målt eller visuelt register i vegger med tilfylte masser.
Boligen har innvendig trapp utført i heltre eik utførelse med lukket opptrinn. Trappen er utstyrt med håndløper på vegg og rekkverk i laminert glass.Overflater fremstår med moderne utførelse og materialvalg.
Ved visuell kontroll fremstod trappen som stabil og funksjonell, uten registrerte skader eller unormal slitasje ved befaringstidspunktet.
Håndløper og rekkverk fremstår tilfredsstillende utført ut fra dagens standard.

Boligen har moderne innvendige dører i malt utførelse fra byggeår 2017. Dørene fremstår som sorte slette dører med tidsmessig beslag og vridere.
Ved visuell kontroll fremstod dørene som hele og funksjonelle, uten synlige skader eller vesentlig slitasje ved befaringstidspunktet. Det ble utført stikkprøvekontroll av enkelte dører med tilfredsstillende funksjon.

VÅTROM

Gå til side

Bad
Badet er oppført i henhold til teknisk forskrift TEK10 og det foreligge kontrollerklæringer/dokumentasjon fra byggeperioden. Vegger er utført med flislagte overflater, gulv er flislagt med nedsenket dusjsone/dusjnisje, og himling er utført med malt overflate. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant med heldekkende innredning og dusjløsning med glassvegger.
Ved befaring fremstod våtrommet med god standard og uten synlige tegn til lekkasjer eller fuktskader på tilgjengelige overflater. Badet vurderes å være utført med moderne løsninger og god funksjonalitet ut fra byggeår og visuell kontroll.
Vegger på våtrommet er hovedsakelig utført med flislagte overflater med keramiske fliser. Himling er utført med malt overflate med innfelte downlights. Overflatene fremstår med moderne utførelse og materialvalg tilpasset byggeåret.
Ved visuell kontroll fremstod vegger og himling som hele og uten synlige tegn til fuktskader, misfarging eller andre avvik på tilgjengelige flater. Fuger og overganger fremstod med tilfredsstillende utførelse ved befaringstidspunktet.
Overflatene vurderes å ha god standard og tilstand ut fra alder og bruk.
Gulvet er utført med keramiske fliser og elektriske varmekabler. Dusjsonen er nedsenket i forhold til øvrig gulv, noe som bidrar til forbedret vannavrenning og funksjonalitet i våtsone.

Det ble målt fall mot sluk på ca. 20 mm inkludert nedsenket dusjsone på ca. 10 mm. Høydeforskjell fra topp terskel til sluk er målt til ca. 30 mm. Fallforholdene vurderes som tilfredsstillende og i hovedsak tilpasset våtrommets funksjon.

Ved visuell kontroll fremstod fliser og fuger som hele, uten registrerte skader eller bomlyd i kontrollerte områder.
Gulvoverflatene vurderes å ha normal standard og tilstand ut fra alder og bruk.
Våtrommet er utstyrt med slukrist i stål plassert i nedsenket dusjsone. Det opplyses at våtrommet er utført med smøremembran og dokumentert utførelse fra byggeperioden.
Ved visuell kontroll av sluk fremstod dette tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Det ble registrert synlig klemring og tilfredsstillende tilslutning mot sluk på tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller skader ved befaringstidspunktet.

Løsningen vurderes å være utført i henhold til byggeskikk og forskriftsnivå fra byggeåret.
Badet er innredet med vegghengt toalett, servant med heldekkende innredning og dusjløsning med glassvegger.
Bad er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg. Luftutskiftning skjer via mekanisk tilluft og avtrekk tilpasset moderne boligstandard og forskriftsnivå.
På badet er det mekanisk avtrekk via ventilasjonsanlegget, og tilluft er ivaretatt gjennom spalte under dør. Løsningen vurderes å gi tilfredsstillende ventilering av våtrommet ut fra byggeår og utførelse.
Det ble ikke registrert unormale forhold ved ventilasjonsløsningen

Beskrivelse av eiendommen

ved befaringstidspunktet. Funksjon og kapasitet er ikke målt eller innregulert som del av inspeksjonen.
Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner eller i vegg ved hulltagning.

Bad
Bad i underetasje er oppført i henhold til teknisk forskrift TEK10 og det foreligge kontrollerklæringer/dokumentasjon fra byggeperioden.
Vegger er utført med flislagte overflater med flislagt gulv. Himling er utført med malt overflate. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant med heldekkende innredning, badekar og tett dusjkabinett.
Ved befaring fremstod våtrommet med god standard og uten synlige tegn til lekkasjer eller fuktskader på tilgjengelige overflater. Badet vurderes å være utført med moderne løsninger og god funksjonalitet ut fra byggeår og visuell kontroll.
Vegger på bad er hovedsakelig utført med flislagte overflater med keramiske fliser. Himling er utført med malt overflate med innfelte downlights. Overflatene fremstår med moderne utførelse og materialvalg tilpasset byggeåret.
Ved visuell kontroll fremstod vegger og himling som hele og uten synlige tegn til fuktskader, misfarging eller andre avvik på tilgjengelige flater. Fuger og overganger fremstod med tilfredsstillende utførelse ved befaringstidspunktet.
Overflatene vurderes å ha god standard og tilstand ut fra alder og bruk.
Gulvet er utført med keramiske fliser og elektriske varmekabler. Målt med laser ble gulv målt flatt.
Flomkant etablert ved dør på ca.15 mm. Fallforholdene vurderes med avvik etter gjeldene krav til fall. Bad har etablert tett dusjkabinett og badekar, noen som begrenset fukt belastning direkte på vegg og gulvflater.
Våtrommet er utstyrt med sluk i PVC/plast plassert under dusjkabinett og badekar. Det opplyses at våtrommet er utført med smøremembran og dokumentert utførelse fra byggeperioden.
Ved visuell kontroll av sluk fremstod dette tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Det ble registrert synlig klemring og tilfredsstillende tilslutning mot sluk på tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller skader ved befaringstidspunktet.
Løsningen vurderes å være utført i henhold til byggeskikk og forskriftsnivå fra byggeåret.
Badet er innredet med vegghengt toalett, servant med heldekkende innredning, badekar og tett dusjkabinett.
Bad er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg. Luftutskiftning skjer via mekanisk tilluft og avtrekk tilpasset moderne boligstandard og forskriftsnivå.
På badet er det mekanisk avtrekk via ventilasjonsanlegget, og tilluft er ivaretatt gjennom spalte under dør. Løsningen vurderes å gi tilfredsstillende ventilering av våtrommet ut fra byggeår og utførelse.
Det ble ikke registrert unormale forhold ved ventilasjonsløsningen ved befaringstidspunktet. Funksjon og kapasitet er ikke målt eller innregulert som del av inspeksjonen.
Bad har våtsone mot vaskerom og yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.
Ved visuell kontroll fremstod fliser og fuger som hele, uten registrerte skader eller bomlyd i kontrollerte områder.
Gulvoverflatene vurderes å ha avvik i henhold til fallforhold til sluk.
Se vedlegg krav til fall:

Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12 -9.
c) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.
TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall ti sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:
a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Vaskerom
Vaskerom i underetasje med vegger og gulvflater tekket med fliser. Himling er utført med malt overflate. Vaskerom har etablert opplegg til vaskemaskin, tørketrommel og benker med skaper. Nedsenket skyllekar i stål etablert i benk.
Ved befaring fremstod våtrommet med normal standard og uten synlige tegn til lekkasjer eller fuktskader på tilgjengelige overflater.
Vaskerom vurderes å være utført med moderne løsninger og god funksjonalitet ut fra byggeår og visuell kontroll.
Vegger på vaskerom er hovedsakelig utført med flislagte overflater med keramiske fliser. Himling er utført med malt overflater.
Ved visuell kontroll fremstod vegger og himling som hele og uten synlige tegn til fuktskader, misfarging eller andre avvik på tilgjengelige flater. Fuger og overganger fremstod med tilfredsstillende utførelse ved befaringstidspunktet.
Overflatene vurderes å ha god standard og tilstand ut fra alder og bruk.
Gulvet er utført med keramiske fliser og elektriske varmekabler. Målt med laser ble gulv målt flatt.
Flomkant etablert ved dør på ca.16 mm. Fallforholdene vurderes med avvik etter gjeldene krav til fall. Vaskerom har ingen flater som direkte blir utsatt for vann.
Ved visuell kontroll fremstod fliser og fuger som hele, uten registrerte skader eller bomlyd i kontrollerte områder.
Gulvoverflatene vurderes å ha avvik i henhold til fallforhold til sluk.

Våtrommet er utstyrt med sluk i PVC/plast. Det opplyses at våtrommet er utført med smøremembran og dokumentert utførelse fra byggeperioden.
Ved visuell kontroll av sluk fremstod dette tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Det ble registrert synlig klemring og tilfredsstillende tilslutning mot sluk på tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller skader ved befaringstidspunktet.

Løsningen vurderes å være utført i henhold til byggeskikk og forskriftsnivå fra byggeåret.
Vaskerom har etablert opplegg til vaskemaskin, tørketrommel og benker med skaper. Nedsenket skyllekar i stål etablert i benk.

Beskrivelse av eiendommen

På vaskerom er det mekanisk avtrekk via ventilasjonsanlegget, og tilluft er ivaretatt gjennom spalte under dør. Løsningen vurderes å gi tilfredsstillende ventilering av våtrommet ut fra byggeår og utførelse.
Det ble ikke registrert unormale forhold ved ventilasjonsløsningen ved befaringstidspunktet. Funksjon og kapasitet er ikke målt eller innregulert som del av inspeksjonen.
Vaskerom har våtsone mot vaskerom og yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har moderne innredning med glatte fronter og stein benkeplate fra byggeår type Svane kjøkken. Innredningen er oppført i vinkelutforming med kjøkkenøy og gode arbeidsflater med romslig oppbevaringsmuligheter. Veggflater over benk er utført med mosaikk fliser.
Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er montert nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur.
Ved visuell kontroll fremstod innredning, benkeplater og fronter som hele og uten vesentlige skader eller unormal slitasje ved befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskader i kontrollerte områder.

Avtrekk til kokemuligheter ført ut i kjøkkenøy.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet er utført med tapetmalte platevegger og malt himling i listefri utførelse. Gulvet er flislagt med sluk i gulv. Rommet fremstår med moderne utførelse og materialvalg fra byggeår 2017. Rommet er innredet med vegghengt toalett og innredning med servant på vegg.
Ved visuell kontroll fremstod overflater og installasjoner som hele og uten synlige tegn til lekkasjer eller fuktskader ved befaringstidspunktet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninstallasjonene er utført som rør-i-rør-system fra byggeår 2017. Fordelerskap er plassert i teknisk rom og ble visuelt besiktiget ved befaring. Det foreligger dokumentasjon/kursoversikt for vanninstallasjonene.
Rørskapet fremstår oversiktlig med fordelerrør, stoppeventiler og tilkoblinger samlet i skap. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til fuktpåvirkning i skapet på befaringstidspunktet. Avløpsrør i plast/PVC.

Vanninstallasjonene vurderes å være av moderne standard og utført i henhold til byggeskikk fra oppføringstidspunktet.
Boligen er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg fra Flexit. Luftutskiftning skjer via mekanisk tilluft og avtrekk til de ulike rommene. Det er registrert tilluft via ventiler og spalte under innerdører for å sikre luftsirkulasjon mellom rommene.

Ventilasjonsanlegget fremstår som moderne og tilpasset boligens byggeår og standard. Det ble ikke registrert unormale forhold ved enkel visuell kontroll på befaringstidspunktet. Funksjon, luftmengder og innregulering er ikke kontrollmålt som del av rapporten.
Varmtvannstank er plassert i teknisk rom/bod med flislagt gulv og sluk. Tanken fremstår som moderne og er installert i rom med tilfredsstillende mulighet for bortledning av eventuelt lekkasjevann. Det er etablert teknisk installasjon med tilhørende fordelerskap, hovedstoppekran og ventilasjonsanlegg i samme rom. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til lekkasjer eller unormale forhold ved varmtvannstanken på befaringstidspunktet.

Plasseringen og utførelsen vurderes som hensiktsmessig ut fra byggeår og teknisk standard.
Boligen har etablert vannbåren varme i alle gulv minus boder i underetasje. Oppvarming via el-kjele i teknisk rom.
Anlegget er ikke videre vurdert i denne rapport på grunn av manglende kompetanse.
Renseanlegg og oppvarming til basseng er ikke videre vurdert pga av overnevnte.
Bassenget er oppvarmet av en luft til vann varmepumpe på eget teknisk rom, det er 230V anlegg.
Boligen har elektrisk anlegg med 230 v strømforsyning og sikringsskap med automatsikringer og jordfeilvern. Sikringsskapet er plassert i teknisk rom og fremstår ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll. Det er fremlagt kursfortegnelse og boligen er tilknyttet moderne installasjoner som vannstoppsystem og elbillader.
Det er videre registrert montert hovedbryter og overspenningsvern.
Anlegget fremstår som moderne og tilpasset boligens byggeår og standard. Det er ikke registrert synlige avvik eller ufagmessige installasjoner ved befaringstidspunktet.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt kontrollmålinger eller el-faglig vurdering av anlegget utover visuell inspeksjon. Det anbefales generelt periodisk kontroll av autorisert elektroinstallatør ved behov.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på byggegrunn bestående av sprengsteinsfylling. Terrenget rundt bygningen fremstår som opparbeidet med gressarealer og asfalterte flater.
Byggegrunn med sprengsteinsmasser anses generelt som stabile og drenerende masser når utført korrekt. Det ble ikke registrert synlige tegn til setningsskader eller unormale bevegelser ved de tilgjengelige og synlige områdene på befaringstidspunktet.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og fremlagte opplysninger. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser eller kontroll av oppbygning under terreng.
Fuktsikring og drenering vurderes å være etablert i forbindelse med oppføring av bygget med knotteplast på grunnmur og drensrør i perforert plast.Terrenget rundt boligen består hovedsakelig av asfalterte flater, gressarealer og drenerende masser.
Det er registrert synlige løsninger for bortledning av overflatevann med utløp til terreng/asfalt. Terrengforholdene rundt bygningen fremstår generelt med fall bort fra konstruksjonen i de observerte områdene.

Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktproblematikk eller unormale forhold ved tilgjengelige innvendige rom på befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, da drenering og fuktsikring i hovedsak er skjulte konstruksjoner som ikke kan kontrolleres uten inngrep.
Grunnmur oppført i isolert elementer/Thermomur med armert betong kjerne. Utvendig etablert fiberpuss og teglstein.
ingen tegn til sprekker eller setninger ble registrert. Grunnmur fyller sin funksjon.
Forstøtningsmur etablert mot vest. Kun visuelt kontrollert. Ikke

Beskrivelse av eiendommen

videre vurdert i denne rapport.
Terrengforholdene vurderes generelt som tilfredsstillende med hensyn til overflatevann og avrenning ved befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert synlige forhold som tilsier unormal vannansamling eller erosjon ved de tilgjengelige områdene.
Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via utvendige ledninger etablert i forbindelse med oppføring av boligen. Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner fremstår hovedsakelig skjult i grunn og er derfor ikke tilgjengelige for full kontroll ved befaring.
Det er registrert utvendig stoppekran og tekniske installasjoner i teknisk rom. Synlige rørføringer og tilkoblinger fremstod uten tegn til lekkasjer eller unormale forhold på befaringstidspunktet.

På bakgrunn av alder og visuelle observasjoner vurderes anlegget å være av moderne standard. Eventuell videre kontroll av utvendige ledninger krever særskilte undersøkelser som kamerainspeksjon eller graving, noe som ikke inngår i en ordinær tilstandsvurdering.

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

Boligen fremstår generelt med moderne løsninger og normal standard for helse, miljø og sikkerhet ut fra byggeår og utførelse. Det er registrert balansert ventilasjonsanlegg, moderne elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbeskyttelse, samt vannstoppsystem ved kjøkkeninstallasjoner. Det er videre etablert komfyrvakt og elbillader.

Våtrom fremstår utført med flislagte overflater og fall mot sluk. Badet har dokumentert utførelse og moderne installasjoner tilpasset byggeperiodens forskriftsnivå. Det er registrert lekkasjedrenering fra innebygget sisterne ført til teknisk rom.

Innvendig trapp er utført med håndløper og rekkverk, og fremstår med tilfredsstillende sikkerhet ved normal bruk.

Det ble ellers ved befaring ikke registrert forhold som åpenbart medfører umiddelbar fare for helse eller sikkerhet. Det anbefales generelt jevnlig kontroll og vedlikehold av tekniske installasjoner, ventilasjonsanlegg, sluk og sikkerhetsutstyr for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og sikkerhet over tid.

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

Tegninger innhentet.

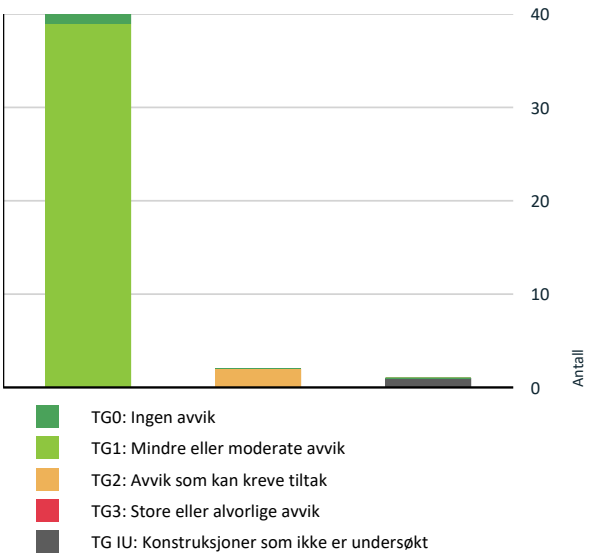
Garasje

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

Tegninger innhentet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2017

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har flatt tak tekket med membran/takfolie fra byggeår 2017. Taket har moderne utførelse med innvendige og utvendige beslag tilpasset konstruksjonen. Taktekking og detaljer fremstår med normal standard og utførelse ut fra byggeår.

Det ble fra taket og tilgjengelige områder ikke registrert synlige skader eller forhold som tyder på lekkasjer eller unormal slitasje ved befaringstidspunktet. Taket har god inspeksjonsmulighet grunnet flatt tak og utforming, og vurderingen er derfor basert på visuell kontroll fra tilgjengelige områder.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkerte metallbeslag fra byggeår 2017. Bygningsdelen fremstår med moderne utførelse og detaljer tilpasset bygningens arkitektur og flatt tak konstruksjon.
Ved visuell kontroll fremstod beslag, nedløp og overganger som hele og funksjonelle, uten synlige tegn til lekkasjer, deformasjoner eller unormal slitasje ved befaringstidspunktet. Vannavledning vurderes som tilfredsstillende ut fra synlige forhold.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i isolert bindingsverks konstruksjon med 200 mm isolasjon i hulrom. Utvendig etablert vind sperre og murt tegl stein.
Deler av fasader tekket med Royal impregnert trepanel. Innvendig flater består av malt slette flater/gipsplater.
Fasader fremstår med moderne utførelse og arkitektonisk utforming tilpasset bygningens helhetlige uttrykk og tilnærmet vedlikeholds fri (tegl).
Det ble ved befaring ikke registrert synlige skader eller vesentlige avvik på tilgjengelige fasadeflater. Teglsteon og trepanel fremstår med normal slitasje ut fra alder. Vindus- og dørbeslag fremstår med tilfredsstillende utførelse og løsning ved visuell kontroll.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med flatt tak. Konstruksjonen er bygget som lukket takkonstruksjon uten tilgjengelig inspeksjonsmulighet til isolasjon eller luftesjikt.
Konstruksjonen fremstår med moderne utførelse tilpasset byggeårets byggeskikk og forskriftsnivå. Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til nedbøyninger, lekkasjer eller andre forhold som indikerer svikt i konstruksjonen på tilgjengelige flater.

Lukkede takkonstruksjoner har begrenset inspeksjonsmulighet, og skjulte forhold kan derfor ikke vurderes uten destruktive inngrep

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning og 3-lags isolerglass type Nor-Dan fra byggeår 2017. Vindusløsningene fremstår med moderne utførelse og er tilpasset bygningens arkitektur.
Ved visuell kontroll fremstod vinduene som hele og funksjonelle, uten synlige skader på karmer, rammer eller glassflater. Det ble ikke registrert tegn til punkterte glass eller unormal slitasje ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2017

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har er en hoved dør som er lakkert Hørman aluminiumsdør med glassfelt (isolert)

Foldedører er Schuco Aluminiumsdør med isolerglass til i stue og loftstue . Dørløsningene fremstår med moderne utførelse tilpasset byggeåret.
Ved visuell kontroll fremstod dører og foldedører som hele og funksjonelle, uten synlige skader eller vesentlig slitasje. Foldedører og hovedinngangsdør ble kontrollert ved stikkprøver og fremstod med normal funksjon på befaringstidspunktet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasse arealer i 1. etasje utført i betong tekket med fliser med nedsenket basseng. Rekkverk i laminert glass. I tillegg er det etablert tak terrasse i 2. etasje med rekkverksløsning i laminert glass. Gulv oppbygget med membran og fliser bærende på knotter/justerbare .
Det ble ved befaring ikke registrert vesentlige skader eller svikt i tilgjengelige konstruksjoner. Rekkverk på takterrasse i 2. etasje er målt og vurdert å ha tilfredsstillende høyde i forhold til dagens krav.
Terrasse i 1. etasje med basseng har forskriftsmessig rekkverk og barnesikring av basseng.

Tilstandsrapport



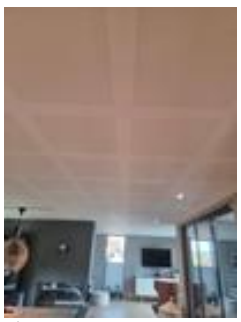


INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater fremstår med moderne standard og materialvalg fra byggeår 2017. Gulv er hovedsakelig utført med 1-stavs eikeparkett, mens det er flislagt gulv i entré/gang og Bad. Vegger og himlinger er utført med malte gipsplater i listefri utførelse, noe som gir et moderne og helhetlig uttrykk. Himling i stue/kjøkken og loftstue utført med perforert lydplater.
Innvendige overflater fremstår generelt med normal slitasje ut fra alder, og det ble ved befaring ikke registrert vesentlige skader eller avvik på tilgjengelige flater.
Overflatene vurderes å holde god standard med tidsmessige løsninger og materialvalg tilpasset byggeåret.



Lydplater i himling stue/kjøkken.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i tradisjonelt isolert trebjelkelag mellom underetasje,1.etasje og 2.etasje. Gulv mot grunn er utført med betongdekke med overflater bestående av parkett og fliser. Konstruksjonen fremstår med moderne utførelse og normal standard ut fra byggeår.
Det ble foretatt kontroll av gulvoverflater i stue, hvor det ble målt ca. 5 mm høydeavvik. Målingene vurderes å ligge innenfor normale toleranser og det ble ikke registrert forhold som tyder på vesentlige setninger eller skjevheter ved befaringstidspunktet.

Overflater og konstruksjoner fremstår generelt stabile og uten synlige skader på tilgjengelige områder.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Gasspeis etablert in stue.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

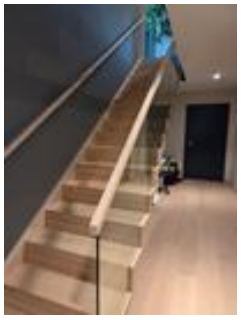
Rom under terreng består av soverom, vaskerom, bad og boder. Det er etablert parkett og fliser på gulvflater malt slette flater/gips plater på veggflater. Gipsplater er etablert rett på Thermo mur elementer med kjerne i isopor. Hulltagning er ikke mulig.
Ingen tegn til fuktproblematikk ble målt eller visuelt register i vegger med tilfylte masser.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig trapp utført i heltre eik utførelse med lukket opptrinn. Trappen er utstyrt med håndløper på vegg og rekkverk i laminert glass.Overflater fremstår med moderne utførelse og materialvalg.
Ved visuell kontroll fremstod trappen som stabil og funksjonell, uten registrerte skader eller unormal slitasje ved befaringstidspunktet.
Håndløper og rekkverk fremstår tilfredsstillende utført ut fra dagens standard.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har moderne innvendige dører i malt utførelse fra byggeår 2017. Dørene fremstår som sorte slette dører med tidsmessig beslag og vridere.
Ved visuell kontroll fremstod dørene som hele og funksjonelle, uten synlige skader eller vesentlig slitasje ved befaringstidspunktet. Det ble utført stikkprøvekontroll av enkelte dører med tilfredsstillende funksjon.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er oppført i henhold til teknisk forskrift TEK10 og det foreligge kontrollerklæringer/dokumentasjon fra byggeperioden. Vegger er utført med flislagte overflater, gulv er flislagt med nedsenket dusjsone/dusjnisje, og himling er utført med malt overflate. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant med heldekkende innredning og dusjløsning med glassvegger.
Ved befaring fremstod våtrommet med god standard og uten synlige tegn til lekkasjer eller fuktskader på tilgjengelige overflater. Badet vurderes å være utført med moderne løsninger og god funksjonalitet ut fra byggeår og visuell kontroll.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger på våtrommet er hovedsakelig utført med flislagte overflater med keramiske fliser. Himling er utført med malt overflate med innfelte downlights. Overflatene fremstår med moderne utførelse og materialvalg tilpasset byggeåret.
Ved visuell kontroll fremstod vegger og himling som hele og uten synlige tegn til fuktskader, misfarging eller andre avvik på tilgjengelige flater. Fuger og overganger fremstod med tilfredsstillende utførelse ved befaringstidspunktet.
Overflatene vurderes å ha god standard og tilstand ut fra alder og bruk.

Årstall: 2017

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med keramiske fliser og elektriske varmekabler. Dusjsonen er nedsenket i forhold til øvrig gulv, noe som bidrar til forbedret vannavrenning og funksjonalitet i våtsone.

Det ble målt fall mot sluk på ca. 20 mm inkludert nedsenket dusjsone på ca. 10 mm. Høydeforskjell fra topp terskel til sluk er målt til ca. 30 mm. Fallforholdene vurderes som tilfredsstillende og i hovedsak tilpasset våtrommets funksjon.

Ved visuell kontroll fremstod fliser og fuger som hele, uten registrerte skader eller bomlyd i kontrollerte områder. Gulvoverflatene vurderes å ha normal standard og tilstand ut fra alder og bruk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med slukrist i stål plassert i nedsenket dusjsone. Det opplyses at våtrommet er utført med smøremembran og dokumentert utførelse fra byggeperioden.
Ved visuell kontroll av sluk fremstod dette tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Det ble registrert synlig klemring og tilfredsstillende tilslutning mot sluk på tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller skader ved befaringstidspunktet.

Løsningen vurderes å være utført i henhold til byggeskikk og forskriftsnivå fra byggeåret.



1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med vegghengt toalett, servant med heldekkende innredning og dusjløsning med glassvegger.

Årstall: 2017

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bad er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg. Luftutskiftning skjer via mekanisk tilluft og avtrekk tilpasset moderne boligstandard og forskriftsnivå.
På badet er det mekanisk avtrekk via ventilasjonsanlegget, og tilluft er ivaretatt gjennom spalte under dør. Løsningen vurderes å gi tilfredsstillende ventilering av våtrommet ut fra byggeår og utførelse.
Det ble ikke registrert unormale forhold ved ventilasjonsløsningen ved befaringstidspunktet. Funksjon og kapasitet er ikke målt eller innregulert som del av inspeksjonen.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner eller i vegg ved hulltagning.





UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i underetasje er oppført i henhold til teknisk forskrift TEK10 og det foreligge kontrollerklæringer/dokumentasjon fra byggeperioden. Vegger er utført med flislagte overflater med flislagt gulv. Himling er utført med malt overflate. Badet er innredet med vegghengt toalett, servant med heldekkende innredning, badekar og tett dusjkabinett.
Ved befaring fremstod våtrommet med god standard og uten synlige tegn til lekkasjer eller fuktskader på tilgjengelige overflater. Badet vurderes å være utført med moderne løsninger og god funksjonalitet ut fra byggeår og visuell kontroll.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger på bad er hovedsakelig utført med flislagte overflater med keramiske fliser. Himling er utført med malt overflate med innfelte downlights. Overflatene fremstår med moderne utførelse og materialvalg tilpasset byggeåret.
Ved visuell kontroll fremstod vegger og himling som hele og uten synlige tegn til fuktskader, misfarging eller andre avvik på tilgjengelige flater. Fuger og overganger fremstod med tilfredsstillende utførelse ved befaringstidspunktet.
Overflatene vurderes å ha god standard og tilstand ut fra alder og bruk.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er utført med keramiske fliser og elektriske varmekabler. Målt med laser ble gulv målt flatt.
Flomkant etablert ved dør på ca.15 mm. Fallforholdene vurderes med avvik etter gjeldene krav til fall. Bad har etablert tett dusjkabinett og badekar, noen som begrenset fukt belastning direkte på vegg og gulvflater.

Ved visuell kontroll fremstod fliser og fuger som hele, uten registrerte skader eller bomlyd i kontrollerte områder. Gulvoverflatene vurderes å ha avvik i henhold til fallforhold til sluk.

Se vedlegg krav til fall: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
c) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.
TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:
a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv er flatt/mangler fall til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Vann kan bli stående på gulv ved eventuelt lekkasje. Ønskes bad brukt til dusjing direkte på vegg og gulvflater må tiltak beregnes.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med sluk i PVC/plast plassert under dusjkabinett og badekar. Det opplyses at våtrommet er utført med smøremembran og dokumentert utførelse fra byggeperioden.
Ved visuell kontroll av sluk fremstod dette tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Det ble registrert synlig klemring og tilfredsstillende tilslutning mot sluk på tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller skader ved befaringstidspunktet.

Løsningen vurderes å være utført i henhold til byggeskikk og forskriftsnivå fra byggeåret.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med vegghengt toalett, servant med heldekkende innredning, badekar og tett dusjkabinett.

Årstall: 2017

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bad er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg. Luftutskiftning skjer via mekanisk tilluft og avtrekk tilpasset moderne boligstandard og forskriftsnivå.
På badet er det mekanisk avtrekk via ventilasjonsanlegget, og tilluft er ivaretatt gjennom spalte under dør. Løsningen vurderes å gi tilfredsstillende ventilering av våtrommet ut fra byggeår og utførelse.
Det ble ikke registrert unormale forhold ved ventilasjonsløsningen ved befaringstidspunktet. Funksjon og kapasitet er ikke målt eller innregulert som del av inspeksjonen.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bad har våtsone mot vaskerom og yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.



UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i underetasje med vegger og gulvflater tekket med fliser. Himling er utført med malt overflate. Vaskerom har etablert opplegg til vaskemaskin, tørketrommel og benker med skaper. Nedsenket skyllekar i stål etablert i benk.
Ved befaring fremstod våtrommet med normal standard og uten synlige tegn til lekkasjer eller fuktskader på tilgjengelige overflater. Vaskerom vurderes å være utført med moderne løsninger og god funksjonalitet ut fra byggeår og visuell kontroll.

Årstall: 2017



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger på vaskerom er hovedsakelig utført med flislagte overflater med keramiske fliser. Himling er utført med malt overflater.
Ved visuell kontroll fremstod vegger og himling som hele og uten synlige tegn til fuktskader, misfarging eller andre avvik på tilgjengelige flater. Fuger og overganger fremstod med tilfredsstillende utførelse ved befaringstidspunktet.
Overflatene vurderes å ha god standard og tilstand ut fra alder og bruk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med keramiske fliser og elektriske varmekabler. Målt med laser ble gulv målt flatt.
Flomkant etablert ved dør på ca.16 mm. Fallforholdene vurderes med avvik etter gjeldene krav til fall. Vaskerom har ingen flater som direkte blir utsatt for vann.
Ved visuell kontroll fremstod fliser og fuger som hele, uten registrerte skader eller bomlyd i kontrollerte områder. Gulvoverflatene vurderes å ha avvik i henhold til fallforhold til sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv mangler fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Eventuelt lekkasjevann vil kunne bli stående på gulvflater.

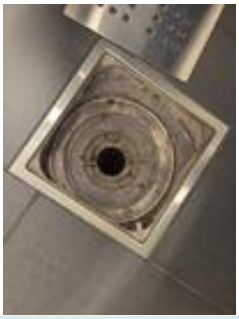
UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med sluk i PVC/plast. Det opplyses at våtrommet er utført med smøremembran og dokumentert utførelse fra byggeperioden.
Ved visuell kontroll av sluk fremstod dette tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring. Det ble registrert synlig klemring og tilfredsstillende tilslutning mot sluk på tilgjengelige områder. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller skader ved befaringstidspunktet.

Løsningen vurderes å være utført i henhold til byggeskikk og forskriftsnivå fra byggeåret.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerom har etablert opplegg til vaskemaskin, tørketrommel og benker med skaper. Nedsenket skyllekar i stål etablert i benk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

På vaskerom er det mekanisk avtrekk via ventilasjonsanlegget, og tilluft er ivaretatt gjennom spalte under dør. Løsningen vurderes å gi tilfredsstillende ventilering av våtrommet ut fra byggeår og utførelse. Det ble ikke registrert unormale forhold ved ventilasjonsløsningen ved befaringstidspunktet. Funksjon og kapasitet er ikke målt eller innregulert som del av inspeksjonen.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vaskerom har våtsone mot vaskerom og yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har moderne innredning med glatte fronter og stein benkeplate fra byggeår type Svane kjøkken. Innredningen er oppført i vinkelutforming med kjøkkenøy og gode arbeidsflater med romslig oppbevaringsmuligheter. Veggflater over benk er utført med mosaikk fliser.
Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er montert nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur.
Ved visuell kontroll fremstod innredning, benkeplater og fronter som hele og uten vesentlige skader eller unormal slitasje ved befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller fuktskader i kontrollerte områder.

Årstall: 2017



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk til kokemuligheter ført ut i kjøkkenøy.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er utført med tapetmalte platevegger og malt himling i listefri utførelse. Gulvet er flislagt. Rommet fremstår med moderne utførelse og materialvalg fra byggeår 2017.
Rommet er innredet med vegghengt toalett og innredning med servant på vegg.
Ved visuell kontroll fremstod overflater og installasjoner som hele og uten synlige tegn til lekkasjer eller fuktskader ved befaringstidspunktet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninstallasjonene er utført som rør-i-rør-system fra byggeår 2017. Fordelerskap er plassert i teknisk rom og ble visuelt besiktiget ved befaring. Det foreligger dokumentasjon/kursoversikt for vanninstallasjonene.
Rørskapet fremstår oversiktlig med fordelerrør, stoppeventiler og tilkoblinger samlet i skap. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til fuktpåvirkning i skapet på befaringstidspunktet. Avløpsrør i plast/PVC.

Vanninstallasjonene vurderes å være av moderne standard og utført i henhold til byggeskikk fra oppføringstidspunktet.





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er ventilert med balansert ventilasjonsanlegg fra Flexit. Luftutskiftning skjer via mekanisk tilluft og avtrekk til de ulike rommene. Det er registrert tilluft via ventiler og spalte under innerdører for å sikre luftsirkulasjon mellom rommene.

Ventilasjonsanlegget fremstår som moderne og tilpasset boligens byggeår og standard. Det ble ikke registrert unormale forhold ved enkel visuell kontroll på befaringstidspunktet. Funksjon, luftmengder og innregulering er ikke kontrollmålt som del av rapporten.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank er plassert i teknisk rom/bod med flislagt gulv og sluk. Tanken fremstår som moderne og er installert i rom med tilfredsstillende mulighet for bortledning av eventuelt lekkasjevann.
Det er etablert teknisk installasjon med tilhørende fordelerskap, hovedstoppekran og ventilasjonsanlegg i samme rom. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til lekkasjer eller unormale forhold ved varmtvannstanken på befaringstidspunktet.

Plasseringen og utførelsen vurderes som hensiktsmessig ut fra byggeår og teknisk standard.



TG IU Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har etablert vannbåren varme i alle gulv minus boder i underetasje. Oppvarming via el-kjele i teknisk rom.
Anlegget er ikke videre vurdert i denne rapport på grunn av manglende kompetanse.
Renseanlegg og oppvarming til basseng er ikke videre vurdert pga av overnevnte.
Bassenget er oppvarmet av en luft til vann varmepumpe på eget teknisk rom, det er 230V anlegg.



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

Boligen har elektrisk anlegg med 230 v strømforsyning og sikringsskap med automatsikringer og jordfeilvern. Sikringsskapet er plassert i teknisk rom og fremstår ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll. Det er fremlagt kursfortegnelse og boligen er tilknyttet moderne installasjoner som vannstoppsystem og elbillader.
Det er videre registrert montert hovedbryter og overspenningsvern.
Anlegget fremstår som moderne og tilpasset boligens byggeår og standard. Det er ikke registrert synlige avvik eller ufagmessige installasjoner ved befaringstidspunktet.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt kontrollmålinger eller el-faglig vurdering av anlegget utover visuell inspeksjon. Det anbefales generelt periodisk kontroll av autorisert elektroinstallatør ved behov.

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i detalj, da takstmannen ikke er fagkyndig på elektriske installasjoner. Det er registrert at det er strøm i boligen, og det er synlige installasjoner som stikkontakter og belysning. Det er ikke foretatt kontroll av skjult anlegg eller vurdering av samsvar med gjeldende forskrifter. For en fullstendig tilstandsvurdering anbefales gjennomgang av autorisert elektroinstallatør.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på byggegrunn bestående av sprengsteinsfylling. Terrenget rundt bygningen fremstår som opparbeidet med gressarealer og asfalterte flater.
Byggegrunn med sprengsteinsmasser anses generelt som stabile og drenerende masser når utført korrekt. Det ble ikke registrert synlige tegn til setningsskader eller unormale bevegelser ved de tilgjengelige og synlige områdene på befaringstidspunktet.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og fremlagte opplysninger. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser eller kontroll av oppbygning under terreng.

Årstall: 2017

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering vurderes å være etablert i forbindelse med oppføring av bygget med knotteplast på grunnmur og drensrør i perforert plast.Terrenget rundt boligen består hovedsakelig av asfalterte flater, gressarealer og drenerende masser.
Det er registrert synlige løsninger for bortledning av overflatevann med utløp til terreng/asfalt. Terrengforholdene rundt bygningen fremstår generelt med fall bort fra konstruksjonen i de observerte områdene.

Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktproblematikk eller unormale forhold ved tilgjengelige innvendige rom på befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, da drenering og fuktsikring i hovedsak er skjulte konstruksjoner som ikke kan kontrolleres uten inngrep.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur oppført i isolert elementer/Thermomur med armert betong kjerne. Utvendig etablert fiberpuss og teglstein.
ingen tegn til sprekker eller setninger ble registrert. Grunnmur fyller sin funksjon.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur etablert mot vest. Kun visuelt kontrollert. Ikke videre vurdert i denne rapport.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene vurderes generelt som tilfredsstillende med hensyn til overflatevann og avrenning ved befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert synlige forhold som tilsier unormal vannansamling eller erosjon ved de tilgjengelige områdene.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via utvendige ledninger etablert i forbindelse med oppføring av boligen. Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner fremstår hovedsakelig skjult i grunn og er derfor ikke tilgjengelige for full kontroll ved befaring.
Det er registrert utvendig stoppekran og tekniske installasjoner i teknisk rom. Synlige rørføringer og tilkoblinger fremstod uten tegn til lekkasjer eller unormale forhold på befaringstidspunktet.

På bakgrunn av alder og visuelle observasjoner vurderes anlegget å være av moderne standard. Eventuell videre kontroll av utvendige ledninger krever særskilte undersøkelser som kamerainspeksjon eller graving, noe som ikke inngår i en ordinær tilstandsvurdering.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen fremstår generelt med moderne løsninger og normal standard for helse, miljø og sikkerhet ut fra byggeår og utførelse. Det er registrert balansert ventilasjonsanlegg, moderne elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbeskyttelse, samt vannstoppsystem ved kjøkkeninstallasjoner. Det er videre etablert komfyrvakt og elbillader.

Våtrom fremstår utført med flislagte overflater og fall mot sluk. Badet har dokumentert utførelse og moderne installasjoner tilpasset byggeperiodens forskriftsnivå. Det er registrert lekkasjedrenering fra innebygget sisterne ført til teknisk rom.

Innvendig trapp er utført med håndløper og rekkverk, og fremstår med tilfredsstillende sikkerhet ved normal bruk.

Det ble ellers ved befaring ikke registrert forhold som åpenbart medfører umiddelbar fare for helse eller sikkerhet. Det anbefales generelt jevnlig kontroll og vedlikehold av tekniske installasjoner, ventilasjonsanlegg, sluk og sikkerhetsutstyr for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og sikkerhet over tid.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2017

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Tilbygget garasje har etablert betongplate på grunn. Yttervegger i isolert bindingsverk tekket med liggende trepanel i Royal impregnert trevirke. Innvendig flater med består av malt gipsplater.
Plassbygget flatt tak tekket med papp membran.
Garasje har etablert leddport i aluminium med el- åpner og dør til bod.
Merknad på sluk i gulv. Sluk må beregnes blendet eller tilkoblet oljeutskiller.
Garasjen har varmepumpe installert

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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	128			128	118
2.Etasje	30			30	45
Underetasje	124			124	
SUM	**282**				**163**
SUM BRA	**282**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang, kjøkken, stue, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, garderoberom		
2.Etasje	Stue		
Underetasje	Gang med trapp, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, oppholdssone/stue, bod, bod 2		

Kommentar

Utvendige terrasse har ett areal på ca. 118 m2. I tillegg kommer basseng med ett areal på 20 m2. Takterrasse har ett areal på 45 m2 hvorav ca. 30 m2 er overbygget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger innhentet.

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		51		51	
SUM		**51**			
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger innhentet.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Stian Haagensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	58	258		0	761.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kvernbekkvegen 19

Hjemmelshaver
Gundersen Nina Moe, Haagensen Stian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Rising i Skien kommune. Området fremstår som landlig og rolig, med spredt bebyggelse. Tomten ligger i et lett kupert terreng med innslag av leilighetsbygg , frittliggende eneboliger og landbrukseiendomm. Beliggenheten gir et skjermet bomiljø med begrenset trafikk.
Det er kort avstand til sentrumsfunksjoner, med daglige servicetilbud, skole og handel finnes innen kort gang/kjøreavstand. Området vurderes som attraktivt for de som ønsker en bolig med nærhet til sentrale funksjoner og roligere omgivelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i område avsatt til boliger. Dette innebærer at arealet i hovedsak er regulert til boliger og at det kan være begrensninger knyttet til ny bebyggelse og bruksendringer.
Eksisterende bebyggelse anses som lovlig etablert, men tiltak utover dette vil normalt kreve særskilt godkjenning fra kommunen.
Det anbefales å kontakte kommunen for nærmere avklaring av reguleringsbestemmelser og eventuelle muligheter for videre utvikling eller endret bruk.

Om tomten

Tomten fremstår godt opparbeidet med plen, prydbusker og inngjerdet med stakitt gjerde. Asfaltert adkomstvei og gårdsplass.
Eiendommen har moderne uttrykk med godt opparbeidet utemiljø med basseng, oppstillings muligheter for kjøretøy på egen grunn med basseng. Tomten er bebygget med beskrevet enebolig, frittliggende garasje med bod og basseng i inngjerdet uteområde.
Samlet sett vurderes tomten som romslig og funksjonell, med gode solforhold og kort vei til sentrale funksjoner.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke vurdert som del av denne gjennomgangen. For opplysninger om tinglyste rettigheter, servitutter eller andre forhold henvises det til eiendomsmegler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	01.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2026	
2	01.06.2026	
3	01.06.2026	
4	01.06.2026	
5	03.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FA7557

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stian Haagensen	9578-5994-4-471231	2026-04-29 07:47:22
Nina Moe Gundersen	9578-5997-4-435921	2026-04-28 22:26:07

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. apr. 2026

Oppdragsnummer
24-0094/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kvernbekkvegen 19, 3716 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Stian Haagensen, Nina Moe Gundersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. april 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 24746232
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 24-0094/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Nina Moe Gundersen	**2026-04-28**	**Stian Haagensen**	**2026-04-29**

Identifikasjon

Nina Moe Gundersen

Identifikasjon

Stian Haagensen

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

ambita

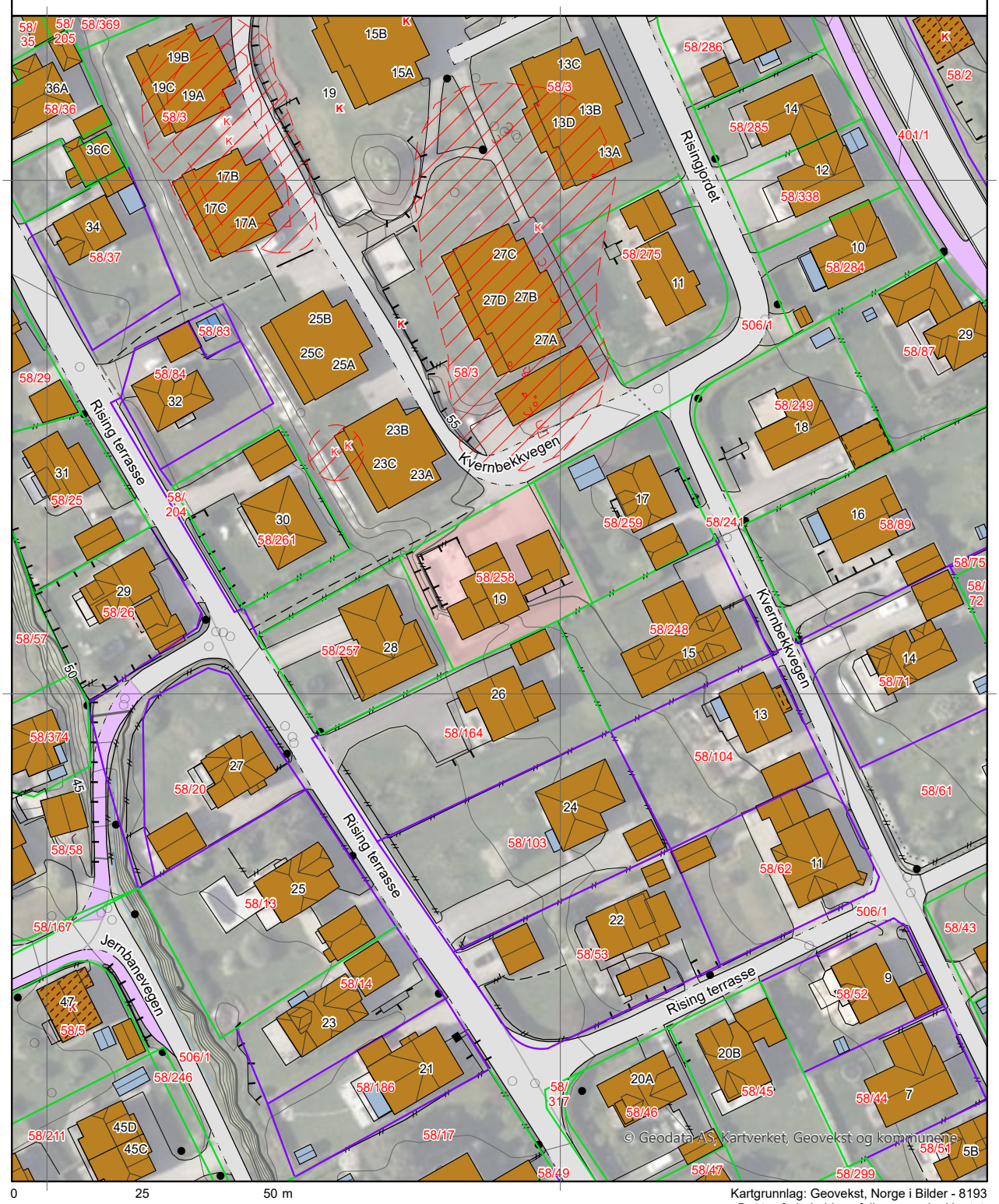
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/58/258/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 20.4.2026



0 25 50 m

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

ambita

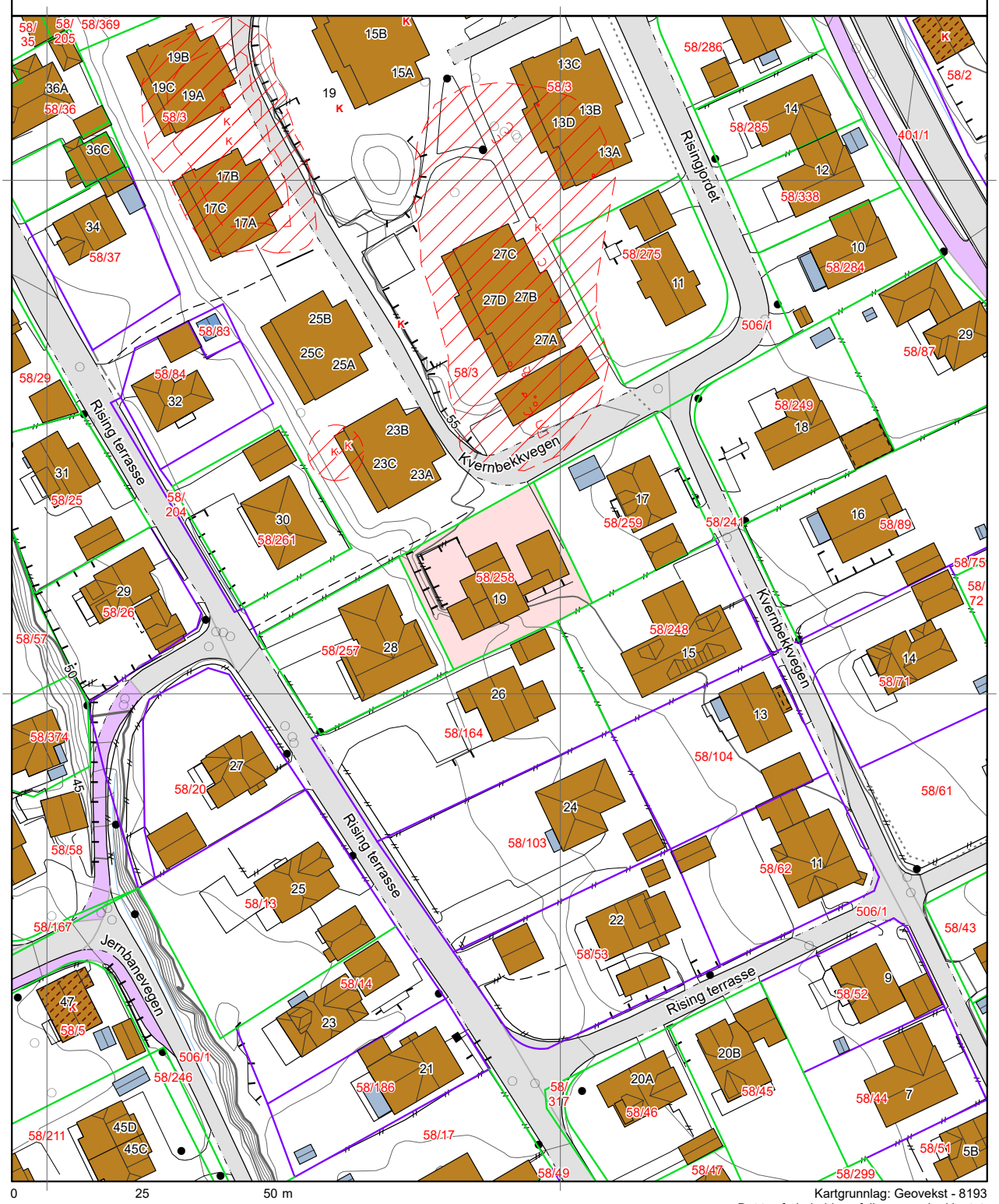
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/58/258/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 20.4.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

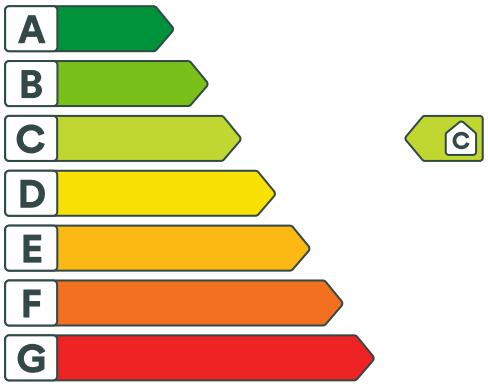


enova

Energiattest



Adresse	
Kvernbekkvegen 19, 3716 SKIEN	
Dato for energimerking **21.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-299537**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300556382**
Gårdsnummer **58**	Bruksnummer **258**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2017**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **270,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **270,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
117,43 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
122,14 kWh/m²	**32 979 kWh**



Kvernbekkvegen 19, 3716 SKIEN

Detaljering

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



Kvernbekkvegen 19, 3716 SKIEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 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.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 17: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Kvernbekkvegen 19

Nabolaget Rising/Grini - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Gjerpen barneskole (1-7 kl.) 312 elever, 17 klasser	8 min 0.7 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.... 345 elever, 21 klasser	5 min 2.5 km
Lunde barneskole (1-7 kl.) 499 elever, 24 klasser	6 min 2.7 km
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.... 282 elever, 16 klasser	8 min 0.6 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 264 elever, 18 klasser	21 min 1.8 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	5 min 2.3 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	9 min 3.8 km

Offentlig transport

Gjerpen ungdomsskole Linje P6	4 min 0.3 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	13 min 1 km
Sandefjord lufthavn Torp	52 min

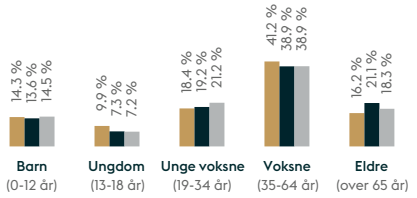
Barnehager

Gjerpenshavna barnehage (1-6 å... 80 barn	10 min 0.8 km
Lundedalen barnehage (1-6 år) 50 barn	18 min 1.5 km
Falkum barnehage (1-5 år) 70 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Spar Rising	8 min
Kiwi Risingveien	10 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rising/Grini	1 824	811
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

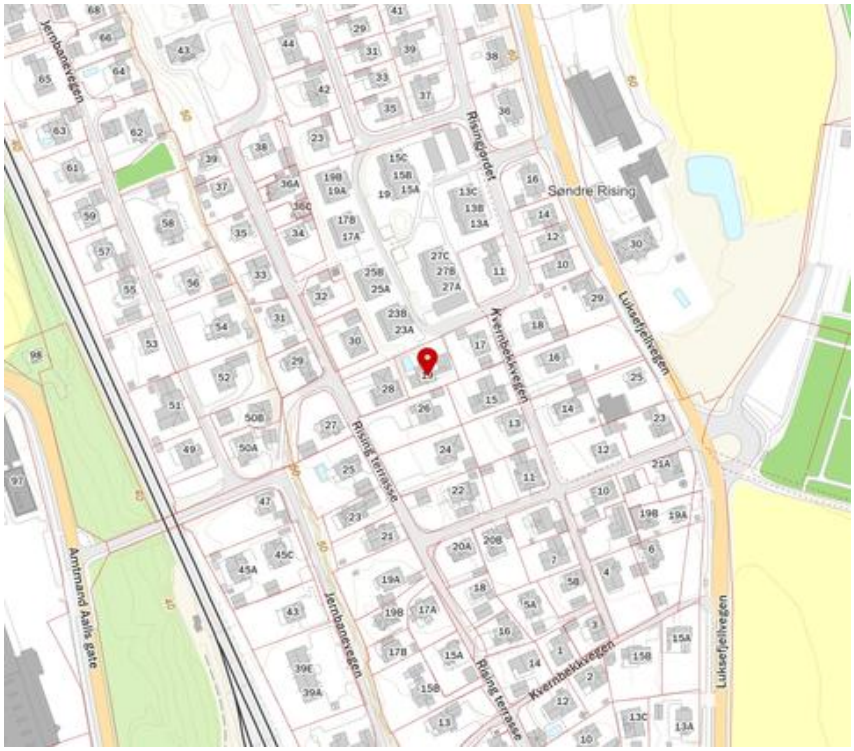
Sport

Gjerpenhallen flerbrukshall	8 min
Gjerpen idrettsanlegg	10 min
Family Sports Club Sprek Friti...	5 min
SKY Fitness Skien	6 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100



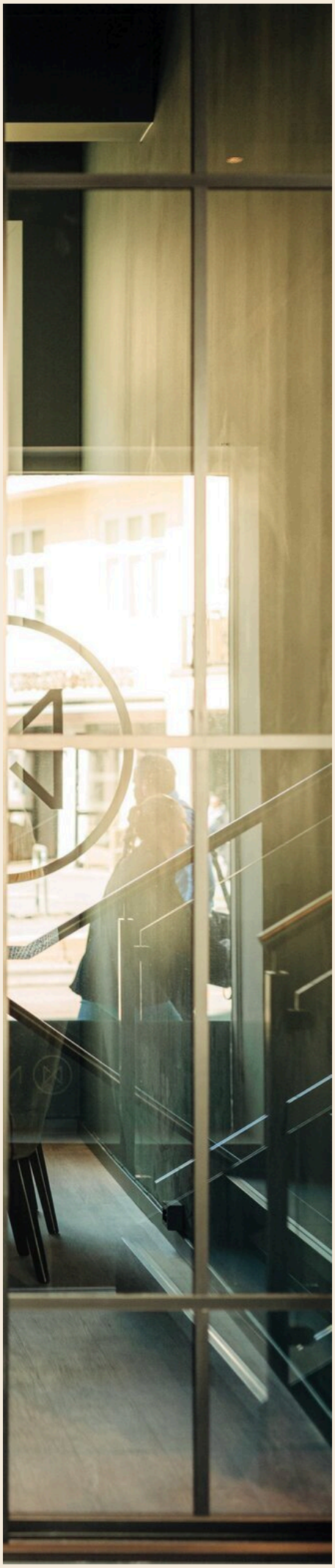
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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

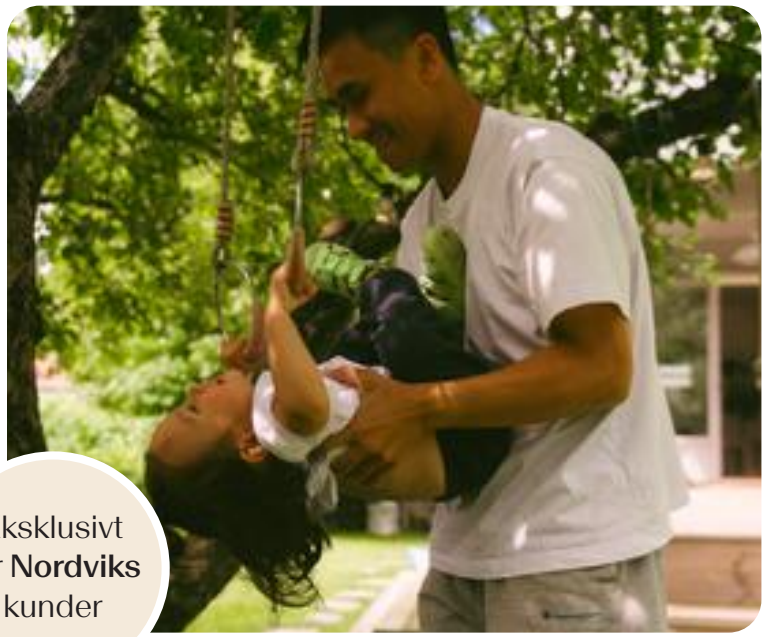


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0094/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kvernbekkvegen 19 3716 SKIEN
Matrikkel: Gnr 58, bnr 258 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Beathe Gundersen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
b.gundersen@nordvikbolig.no
952 27 776



Hedda Lindgren
Eiendomsmegler
Nordvik Skien og Porsgrunn
h.lindgren@nordvikbolig.no
932 89 835

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