

# Kviteseidvegen 2516B

3 soverom | 118 kvm | Enebolig







Velkommen til

# Kviteseidvegen 2516B

## Innhold

|    |                                                 |
|----|-------------------------------------------------|
| 4  | Nøkkelinformasjon                               |
| 5  | Planløsning                                     |
| 7  | Bilder                                          |
| 28 | Om boligen                                      |
| 36 | Nabolagsprofil                                  |
| 37 | Tilstandsrapport                                |
| 65 | Egenerklæringsskjema                            |
| 72 | Andre vedlegg                                   |
| 79 | Kontaktinfo                                     |
| 82 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 85 | Forbrukerinformasjon om budgivning              |
| 86 | Budskjema                                       |

# Nøkkelinformasjon



Innholdsrik eiendom i naturskjønne og landlige omgivelser

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| Prisantydning | <b>2 250 000,-</b> |
| Omkostninger  | <b>57 340,-</b>    |
| Totalpris     | <b>2 307 340,-</b> |
| BRA-i         | <b>118 kvm</b>     |
| Soverom       | <b>3</b>           |
| Boligtype     | <b>Enebolig</b>    |
| Byggeår       | <b>1900</b>        |
| Eierform      | <b>Eiet</b>        |

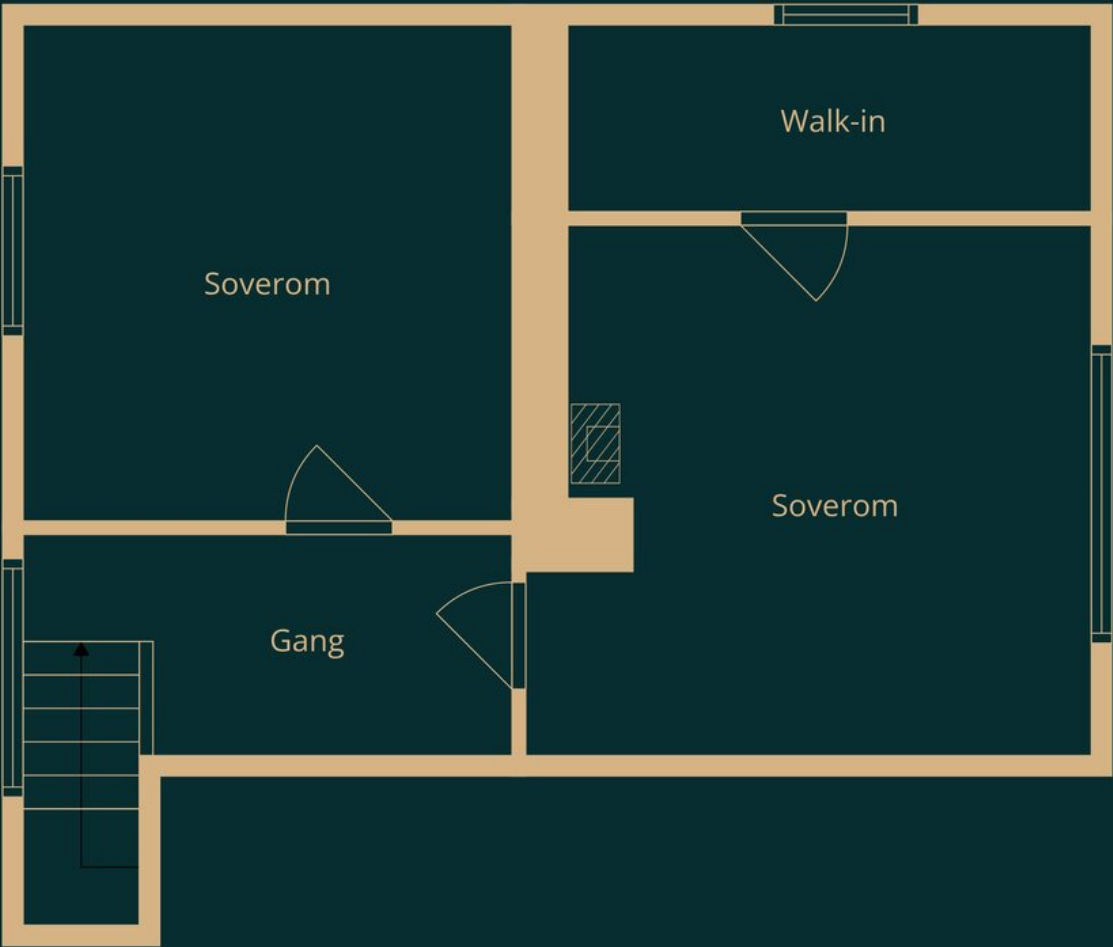
## Kort fortalt

Nordvik v/Daniel Høyer Oland har gleden av å presentere Kviteseidvegen 2516B!

- Enebolig i landlige omgivelser
- Lys og romslig stue med god møbleringsfrihet
- Peisovn og varmepumpe som sørger for god oppvarming
- Byttet til automatsikringer i 2025
- Eiendommen består av våningshus, låve og stabbur
- Gode parkeringsmuligheter på tomten
- Kort vei til Storfjorden
- Fine turmuligheter i umiddelbar nærhet

Husk visningspåmelding!













































# 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**  
24-0210/26

**Boligtype og eierform**  
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**  
Kviteseidvegen 2516B, 3853 VRÅDAL  
Gnr 17, bnr 36 / Gnr 17, bnr 7 (ideell andel 1/1) i Kviteseid kommune

**Selger**  
Ulla Irene Aasland

**Kjøpesum og omkostninger**  
2 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
56 250,- (Dokumentavgift)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
545,- (Tinglyst skjøte)  
19 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
57 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
77 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))  
-----

2 307 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))  
2 327 040,- (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**  
1900

**Etasje**  
2

**Antall soverom**  
3

### Arealer

BRA-i: 118 kvm  
BRA-e: 84 kvm  
Totalt BRA: 202 kvm  
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

Våningshus

1. etasje:  
BRA-i: 82 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, bad og soverom.  
Total BRA: 82 kvm.  
TBA: 5 kvm.

2. etasje:  
BRA-i: 36 kvm. Gang og to soverom.  
Total BRA: 36 kvm.

Stabbur

1. etasje:  
BRA-e: 11 kvm.  
Total BRA: 11 kvm.

Låve

1. etasje:  
BRA-e: 66 kvm.  
Total BRA: 66 kvm.

Bod med carport

1. etasje:  
BRA-e: 7 kvm.  
Total BRA: 7 kvm.

### Innhold

1. etasje: Entré, gang, stue, kjøkken, bad og soverom.  
2. etasje: Gang og to soverom.

### Standard

Overflater: Gulv har i hovedsak laminat, tregulv og belegg. Vegger består av tømmer, panel og tapet. Himling har malt panel, malte flater og takess.

Kjøkken: Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat og hvitevarer/utstyr med kjøle-/fryseskap og komfyr. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad: Bad fra byggetiden med plater og belegg på gulv, våtromsplater og noe tapet på veggene. Malte plater i himling. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant på

innredning og klosett. Det er naturlig ventilasjon og panelovn på vegg.

### **Parkering**

Gode parkeringsmuligheter i gårdsplass.

### **Modernisering og påkostninger**

- Malt overflater i alle rom
- Nytt dusjkabinett
- Flere nye rør på bad
- Nytt gulv og lister i flere rom
- Ny varmepumpe er montert
- Nytt sikringsskap med automatsikringer
- Nye kurser i sikringsskapet
- Oppdatert elektriske arbeider på ulike områder
- Nytt tak på hovedhuset
- Malt hus og stabbur på utsiden
- Nytt vindu på badet
- Montert opp nye stikkontakter på ulike rom
- Nye utelamper
- Nytt lysarmatur på kjøkken

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Høst 2025 frøys rør på badet, varmtvannstank og blandebatteri i dusjkabinett frøys og ble i stykker. Dette har jeg erstattet og fagpersoner har rettet opp skaden. Utført av VB Kviteseid Rørhandel.

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

- Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak på utside utført av Hellstrand, Finn Åge org. nr 979920180 og egeninnsats i regi av firma.

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

- Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025-Vrådal elektro, satt opp armatur på kjøkken og satt opp stikkontakter. 2025-Bø installasjon har utført arbeid, bla. skiftet ut sikringer til automatsikringer + +

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

- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VB Kviteseid Rørhandel.

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

- Ja. Beskriv: Har septiktank.

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

- Ja. Beskriv: Som nevnt tidligere. Rørskader pga kulde som ble rettet opp av VB Kviteseid Rørhandel.

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

- Ja. Beskriv: Vindu på et soverom er punktert.

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

- Ja. Beskriv: Det har vært men dette er rettet opp av Bø installasjon.

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

- Ja. Beskriv: Skjeve gulv særlig i andre etasje. Sprekker i mur, ute.

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.

- Ja. Beskriv: Har vært mus som jeg har fanget i musefelle, høsten 2025.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av 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**

Skien Takst v/ Bjørnar Krogh

### **Byggemåte**

Bygningen har ukjent byggeår, men ut fra observasjoner av grunnmur og tømmerkonstruksjon antas den opprinnelige delen å være oppført på 1900/1940 -tallet. Det kan videre se ut til at boligen senere er tilbygget med stue og inngangsparti. Ved kjøp av en bolig av denne alderen må det påregnes et høyere vedlikeholds- og oppgraderingsbehov enn for nyere boliger. Skjevhet, begrenset isolasjonsevne og lavere lufttetthet er forhold som er vanlig å finne i bygninger fra denne perioden. Taktekkingen er skiftet i nyere tid og det er ikke registrert tegn til lekkasjer, men det er gjort enkelte bemerkninger knyttet til beslag og tetting som bør følges opp. Ytterveggene består av tømmer og bindingsverk med utvendig panel. Det er registrert råteskader i deler av tømmerkonstruksjonen som må utbedres. Grunnmuren har sprekker og mindre knusninger som bør repareres, og utviklingen bør følges over tid. Boligen har krypkjeller med høy fuktbelastning. Det anbefales å forbedre ventilasjonen og lede overflatevann bort fra bygningen for å redusere fuktpåvirkningen. Innvendig fremstår overflatene som funksjonelle og består hovedsakelig av laminatgulv, tømmer- og panelvegger samt malte plater i himling. Det er registrert normal alders- og bruksslitasje med blant annet sprekker i vegger og himlinger. Kjøkkeninnredningen er slitt, men vurderes som funksjonell. Våtrommet har betydelige avvik med motfall fra sluk, og tettesjiktet har oppnådd høy alder. Våtrommet

må påregnes totalrehabilitert. Vann- og avløpsinstallasjonene har enkelte avvik og preg av egenutførte løsninger. Det anbefales at en rørlegger gjennomgår anlegget og utfører nødvendige utbedringer for å sikre tilfredsstillende funksjon. Det elektriske anlegget er opplyst oppgradert i 2025.

Antall TG0 er: 1 stk  
Antall TG1 er: 5 stk  
Antall TG2 er: 15stk  
Antall TG3 er: 6 stk  
Antall TG-Ikke undersøkt: 0 stk

TG2: Nedløp/beslag/skorstein over tak, takkonstruksjon/loft, vinduer/takvinduer/takluker, ytterdør til vindfang, innvendige drer, skadedyr/fuktkrevende insekter, innvendige avløpsrør, ventilasjon, varmtvannsbereder, fuktsikring/drenering, grunnmur/fundament, terrengforhold, utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering, septiktank, avtrekk kjøkken.

TG3: Taktekking over inngang, yttervegger/veggkonstruksjon, etasjeskiller/bærende konstruksjon, krypkjeller, innvendige vannledninger, generell bad.

Stedvis er tilstandsgradene satt pga. den enkelte konstruksjonens alder og påregnelighet med utskiftninger/oppgraderinger som følge av antatt begrenset resterende brukstid.

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

### **Innbo og løsøre**

Komfyr medfølger.  
Kjøleskap medfølger ikke.  
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:  
- TV og TV-stativ  
- Gardiner

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.

## **Energi og oppvarming**

### **Energimerking**

Energimerking på boligen er G  
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha

energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige.

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 vedfyring. Peisovn og varmepumpe i stue.

### **Informasjon om strømforbruk**

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

## **Økonomi**

### **Kommunale avgifter**

Kr 3 443,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: renovasjon, feiing og slam annenhvert år.

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 16 442,- pr år.

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

### **Formuesverdi**

Megler har ikke lyktes i å innhente formuesverdi på eiendommen.

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**

Tryg

Polisenr: 7964055

### **TV/Internett/Bredbånd**

Boligen er ikke tilknyttet TV og internett.

## **Tomt**

### **Beskrivelse av tomt**

Tomtestørrelse: 2 651 kvm (Eiertomt)

Landlig og romslig tomt på over 2,6 mål. Tomten er opparbeidet med gressplen, trær, prydbusker og gruset vei. På tomten er det oppført våningshus, stabbur, og bod med carport.

### **Adkomst**

Boligen er merket med "Til Salgs" plakater og det vil bli satt ut visningsskilt på annonserte visninger.

### **Radonmåling**

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## **Områdebeskrivelse**

### **Beskrivelse av nærområdet**

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i naturskjønne omgivelser i Kviteseid kommune, med kort vei til flotte tur- og friluftsområder året rundt. Området byr på en rolig og landlig atmosfære, samtidig som daglige servicetilbud er lett tilgjengelige med en kort kjøretur til Vrådal sentrum.

I sentrum finner du blant annet dagligvarebutikker, kafé, apotek, skole, barnehage, legekontor, bank og øvrige servicetilbud. Kviteseid er kjent for sin vakre beliggenhet langs Telemarkskanalen, med gode muligheter for båtliv, fiske, bading og andre aktiviteter på og ved vannet. Om sommeren er området et populært reisemål med bryggeliv og kulturarrangementer, mens vinteren byr på flotte skiløyper og kort avstand til Vrådal Alpinsenter.

Eiendommen passer godt for deg som ønsker en bolig med nærhet til naturen, gode rekreasjonsmuligheter og et trygt, trivelig nærmiljø, samtidig som nødvendige hverdagsfasiliteter er innen komfortabel rekkevidde.

### **Offentlig kommunikasjon**

Buss: Finndreng - 0,8 km

Flt: Kristiansand Kjevik - 2t 4 min

### **Skoler og barnehager**

Barnehage:

- Vrådal barnehage - 10,2 km
- Kyrkjebygda barnehage - 12,4 km
- Kviteseid barnehage - 22,5 km

### **Skole:**

- Kviteseid skule (1-10 kl) - 22,4 km
- Kvitsund gymnas - 17,9 km
- Vest-Telemark vgs - av. Seljord - 36,5 km

### **Sport:**

- Sandvolleyballbane - 6 min
- Vrådal idrettspark - 9 min

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

## **Offentlige forhold**

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

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

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

### **Vei, vann og avløp**

Vei:

Adkomst til eiendommen er via privat vei. Det foreligger ikke tinglyst veirett, men eiendommen har bruksrett til vei da samme familie har brukt veien i alle år, samt at dette er eneste vei inn til eiendommen.

Vann:

Har eiendommen privat vanntilførsel fra brønn.

Avløp:

Eiendommen har septiktank. Denne tømmes hvert 2. år.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til:

- Landbruks-, natur- og friluftsformål

## Boplikt

Det er boplikt på eiendommen.

Kviteseid kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Dette medfører at det er boplikt på eiendommen.

Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som bekrefter at boligen vil bli benyttet som helårsbolig.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 17/7 i Kviteseid kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet er følgende heftelser tinglyst:

Tinglyst dato: 15.06.1936 - Doknr. 548 - Bestemmelse om veg

Tinglyst dato: 28.01.1966 - Doknr. 128 - Jordskifte

Tinglyst dato: 05.11.1966 - Doknr. 1385 - Bestemmelse om bebyggelse

Tinglyst dato: 04.08.1975 - Doknr. 1584 - Festekontrakt

Tinglyst dato: 28.07.2000 - Doknr. 1908 - Bestemmelse om veg

Selv om heftelsene ikke er tinglyst på eiendommen som selges, vurderes de å ha betydning for denne eiendommen. Heftelsene kan ikke slettes uten rettighetshavers samtykke. Ta kontakt med megler ved spørsmål rundt dette.

## 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-dekkingen 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](http://hjem.no/finn) 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 kontaklinformasjon, 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 avvike 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](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsめglere 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 dekningsalg 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](http://nordvikbolig.no/personvern).

## Om oppdraget

### Meglernes vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 40 000,-

Gebyr utlegg faktura foto kr. 1 500,-

Grunnpakke Hus kr. 10 900,-

Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-

Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-

Oppgjørshonorar kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 21 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 365,-

Samlet skal selger betale kr. 120 065,- 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 7. august 2026

### Ansvarlig megler

Daniel Høyer Oland, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 48151689

### Megler 2

Daniel Mathisen, Eiendomsmeglerfullmektig

Tlf. 97815832

### 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.

# Kviteseidvegen 2516B

## Skoler

|                                                                   |                            |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Kviteseid skule (1-10 kl.)</b><br>226 elever, 16 klasser       | <b>20 min</b> 🚗<br>22.4 km |
| <b>Kvitsund Gymnas</b><br>190 elever, 6 klasser                   | <b>15 min</b> 🚗<br>17.9 km |
| <b>Vest-Telemark vgs - avd. Seljo...</b><br>130 elever, 9 klasser | <b>32 min</b> 🚗<br>36.5 km |

## Sport

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| 🏐 Sandvolleyballbane | <b>6 min</b> 🚗 |
| 🏊 Vrådal idrettspark | <b>9 min</b> 🚗 |

## Offentlig transport

|                                 |                          |
|---------------------------------|--------------------------|
| 🚍 <b>Finndreng</b><br>Linje 131 | <b>9 min</b> 🚶<br>0.8 km |
|---------------------------------|--------------------------|

|                               |                    |
|-------------------------------|--------------------|
| ✈️ <b>Kristiansand Kjevik</b> | <b>2 t 4 min</b> 🚗 |
|-------------------------------|--------------------|

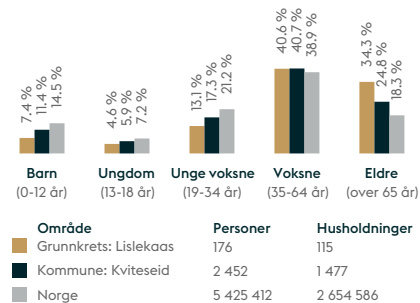
## Barnehager

|                                                  |                            |
|--------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Vrådal barnehage (1-5 år)</b><br>18 barn      | <b>10 min</b> 🚗<br>10.2 km |
| <b>Kyrkjebygda barnehage (1-6 år)</b><br>13 barn | <b>10 min</b> 🚗<br>12.4 km |
| <b>Kviteseid barnehage (1-5 år)</b><br>43 barn   | <b>20 min</b> 🚗<br>22.5 km |

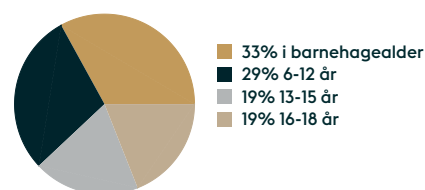
## Dagligvare

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| <b>Joker Vrådal</b>         | <b>8 min</b> 🚗  |
| <b>Nærbutikken Nissedal</b> | <b>10 min</b> 🚗 |

## Aldersfordeling



## Aldersfordeling barn (0-18 år)



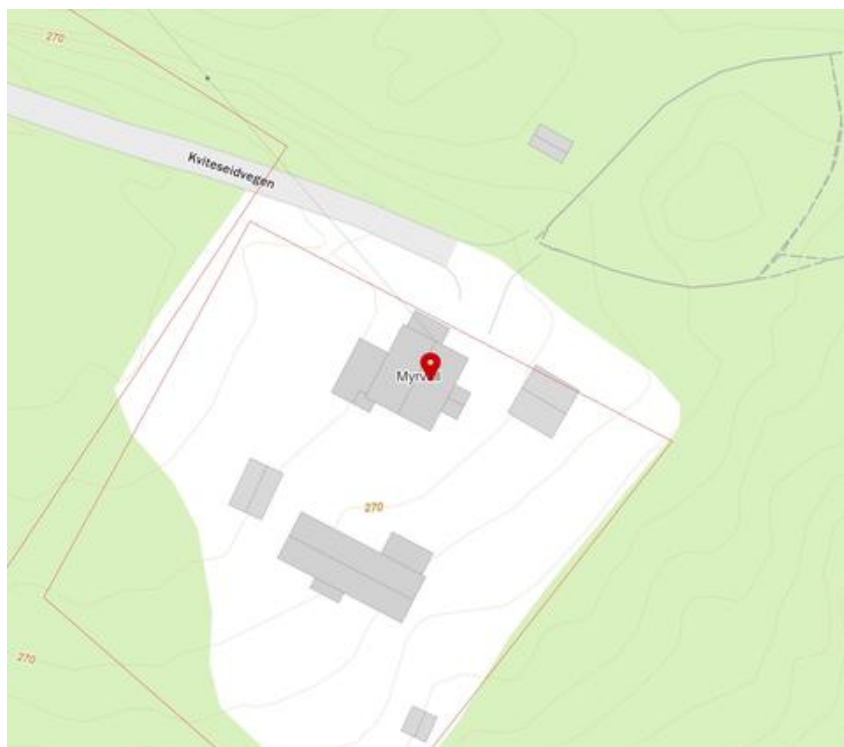
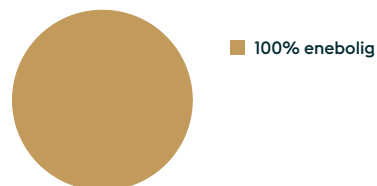
## Ladepunkt for el-bil

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| 🚗 <b>Joker Vrådal</b>         | <b>8 min</b> 🚗  |
| 🚗 <b>Nærbutikken Nissedal</b> | <b>10 min</b> 🚗 |

## Sivilstand

|                      |            | Norge |
|----------------------|------------|-------|
| <b>Gift</b>          | <b>38%</b> | 33%   |
| <b>Ikke gift</b>     | <b>44%</b> | 54%   |
| <b>Separert</b>      | <b>15%</b> | 9%    |
| <b>Enke/Enkemann</b> | <b>3%</b>  | 4%    |

## Boligmasse



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Tilstandsrapport



Våningshus



Kviteseidvegen 2516B , 3853 VRÅDAL



KVITSEID kommune



gnr. 17, bnr. 36

**Sum areal alle bygg: BRA: 202 m<sup>2</sup> BRA-i: 118 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 13.07.2026

Rapportdato: 03.08.2026

Oppdragsnr.: 21168-1568

Referansenummer: NT4297

Foretak: SKIEN TAKST AS

Takstingeniør: Bjørnar Krogh



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

## Skien Takst AS



Rapportansvarlig

*Bjørnar Krogh*

Bjørnar Krogh

Bjornar@skientakst.no

476 55 088





# 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.

## 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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.



#### 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.



#### 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.



#### 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.



#### 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.



#### 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

Bygningen har ukjent byggeår, men ut fra observasjoner av grunnmur og tømmerkonstruksjon antas den opprinnelige delen å være oppført på 1900/1940 -tallet. Det kan videre se ut til at boligen senere er tilbygget med stue og inngangsparti. Ved kjøp av en bolig av denne alderen må det påregnes et høyere vedlikeholds- og oppgraderingsbehov enn for nyere boliger. Skjevheter, begrenset isolasjonsevne og lavere lufttetthet er forhold som er vanlig å finne i bygninger fra denne perioden.

Taktekkingen er skiftet i nyere tid og det er ikke registrert tegn til lekkasjer, men det er gjort enkelte bemerkninger knyttet til beslag og tetting som bør følges opp. Ytterveggene består av tømmer og bindingsverk med utvendig panel. Det er registrert råteskader i deler av tømmerkonstruksjonen som må utbedres.

Grunnmuren har sprekker og mindre knusninger som bør repareres, og utviklingen bør følges over tid.

Boligen har krypkjeller med høy fuktbelastning. Det anbefales å forbedre ventilasjonen og lede overflatevann bort fra bygningen for å redusere fuktpåvirkningen.

Innvendig fremstår overflatene som funksjonelle og består hovedsakelig av laminatgulv, tømmer- og panelvegger samt malte plater i himling. Det er registrert normal alders- og bruksslitasje med blant annet sprekker i vegger og himlinger. Kjøkkeninnredningen er slitt, men vurderes som funksjonell. Våtrommet har betydelige avvik med motfall fra sluk, og tettesjiktet har oppnådd høy alder. Våtrommet må påregnes totalrehabilitert.

Vann- og avløpsinstallasjonene har enkelte avvik og preg av egenutførte løsninger. Det anbefales at en rørlegger gjennomgår anlegget og utfører nødvendige utbedringer for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Det elektriske anlegget er opplyst oppgradert i 2025. Anlegget fremstår i god stand, men det må påregnes normalt vedlikehold og utskiftning av komponenter etter hvert som de når forventet levetid.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Konstruksjonen vurderes å være av en slik størrelse og karakter at den ikke er søknadspliktig.

Det foreligger ikke tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon for bygget.

#### Carport m/bod

- Det foreligger ikke tegninger

Konstruksjonen vurderes å være av en slik størrelse og karakter at den ikke er søknadspliktig.

Det foreligger ikke tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon for bygget.

#### Låve

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger i pakke med kommunale opplysninger.

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

#### Stabbur

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger i pakke med kommunale opplysninger.

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

#### Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger i pakke med kommunale opplysninger.

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

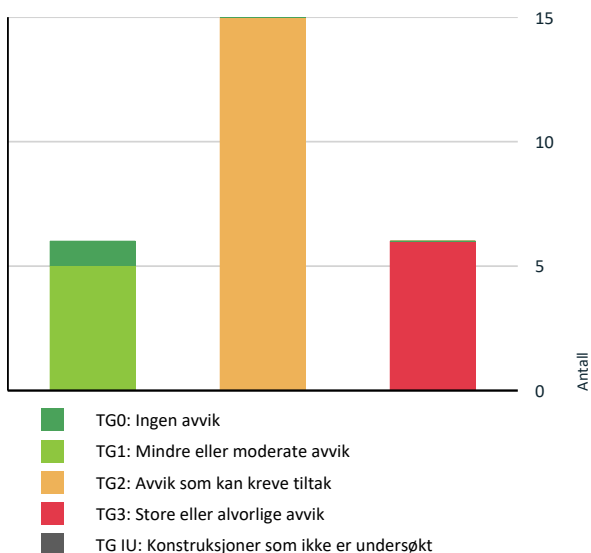
Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Det foreligger ingen brukstillatelse eller ferdigattest i kommunale opplysninger.



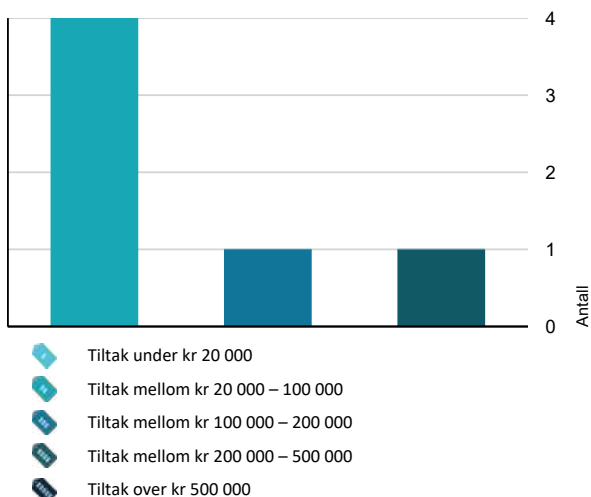
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Våningshus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takteking over inngang [Gå til side](#)
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- Utvendig > Ytterdør til vindfang [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Skadedyr og fuktkevende insekter [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terengforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)  
Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- ⚠ Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.  
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringsstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- ⚠ Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.  
Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- ⚠ Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- ⚠ Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ⚠ Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ⚠ Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



# Tilstandsrapport

## VÅNINGSHUS

### Kommentar

Ukjent byggeår, kan være oppført på begynnelsen av 1900 tallet.

### Anvendelse

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

#### Tilbygg

Boligen ser ut til å være tilbygget med stue og inngangsparti (vindfang og bad). Årstall er ukjent.



## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltshingel og selvbyggerpapp over tilbygget stue. Det er besiktiget fra taket.

Tekkingen har ukjent årstall men er av nyere dato.



### Taktekking over inngang

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taket over inngangspartiet (vindfang og bad) er tekket flat betongtakstein uten tilstrekkelig undertak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å iverksette nødvendige strakstiltak og få utført snarlig utbedring av fagkyndig.
- Det registreres flere knekte takstein og stedvis manglende undertak.

Konsekvensen av 2 trinns taktekking med oppbrukt brukstid og skader er at regnvann trenger gjennom taksteinen, på grunn av undrelagspapp som er blitt hard og sprø kan det være utettheter. Vannet renne inn i loft/tak og forårsake skader.

- Undertaket og takstein må etableres på ny for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig undertak er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for taket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Overgang mot tømmervegg er utilstrekkelig.



# Tilstandsrapport



Knuste stein og manglende undertak.



## Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

### Beskrivelse

Boligen har takrenner, nedløp og beslag av metall. Takvann er ledet vekk fra bolig via rør i grunn.

Det er ikke avdekket betydelige mangler eller skader.

Det minnes om at systemet trenger jevnlig oppfølging med rens og vedlikehold.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og utbedre beslagløsningene for å sikre en tett og varig utførelse.
- Det er registrert overganger fra tak-vegg og andre tettinger som fremstår som ufagmessig og som må følges opp med ettersyn og vedlikehold for å forhindre lekkasjer og skader.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Stigetrinn for feier må monteres.



Utette overganger.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Gammelt åstak over tømmerkasse, noe oppgradert og rettet opp trolig ved omlegging av takteking.  
Sperretak over stue/tilbygg og inngangsparti.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Takverket er bygget etter tidligere standarder og står langt fra hverandre, det er skjevheter og svank. Bjelkelag er begrenset isolert og har ikke dampspærre mot varm side. Konstruksjonen bærer preg av sin alder, det er fuktmerker, sverte og symptomer på skadedyr i undertak og på bæringer.

Taket er begrenset ventilert gjennom spalter mellom underliggere. Det er ikke lufting i skråtak, om det ikke er luftet tilstrekkelig vil det oppstå fukt/kondensproblematikk.

### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen for å avdekke omfanget av skjevheter, svank og eventuelle skader fra fukt og skadedyr.

Isolasjon og dampspærre bør oppgraderes for å redusere varmetap og forhindre fuktskader.

Ventilasjonen i taket bør forbedres for å unngå kondens og fuktproblematikk, da utilstrekkelig lufting kan føre til råte og soppdannelse.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fremtidige skader på takkonstruksjonen, redusert levetid og potensielt kostbare utbedringer.



## TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Ytterveggen har tømmerkonstruksjon og trolig bindingsverksvegger på tilbygg med stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i veggkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Det er registrert råteskader og huller etter skadedyr på tømmerstokker, dette gjelder særlig mot sør. Videre er det skader i lafteknuter.
- Yttervegger av panel fremstår i bedre stand men panel er ikke tilfredstillende luftet eller sikret for mus og panel har slitasje og sprekker.
- Råteskadet tømmer må byttes ut. Ut fra dagens tilstand er det ikke behov for større tiltak på bindingsverksvegger.
- På grunn av manglende lufting anbefales det å holde fasaden under oppsikt for å oppdage inntrengning av vann og fuktskader. Videre bør det forsøkes å tettes for inntrengning av mus.
- På grunn av alder, slitasje og begrenset isolasjonsevne bør det påregnes utskiftninger og oppgraderinger i fremtiden.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Råteskader og hull etter skadedyr.



Panel er ikke luftet og har sprekker og slitasje.

## TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

### Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass fra ca 1977.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
  - Eldre vinduer har oppbrukt forventet brukstid.
- Vinduene har slitasje og utettheter etter høy alder.

Vinduene kan har ikke isoleringsevne etter dagen krav og det kan oppleves trekk på kalde dager. Det ble påvist punkterte isolerglass på befaringsdagen. Utvendig beslagløsninger er utilstrekkelige og det er en viss fare for vanninntrengning og følgeskader på karmen og yttervegger.

### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

- Vinduene bør vurderes for utskifting, da de har oppbrukt forventet brukstid og har slitasje, utettheter og punkterte isolerglass. Manglende isoleringsevne kan føre til varmetap og trekk, samt økte oppvarmingskostnader. Ufullstendige beslagløsninger gir risiko for vanninntrenging og følgeskader på karmen og yttervegger. Det anbefales å utbedre beslag og vurdere utskifting av vinduer for å unngå ytterligere skader.



## TG 1 Ytterdører

### Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk med 2-lags glass fra ca 2009.



## TG 2 Ytterdør til vindfang

### Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk med 2-lags glass fra ca 1970.

### Vurdering av avvik:

- Døren har slitasje pakninger er hardnet.

### Konsekvens/tiltak

- Døren bør byttes ut fra alder og et energioekonomisk syn. På grunn av slitasje og alder har dørene et høyt varmetap, oppsprekking og utett utvendig omramming kan føre til lekkasjer og skader.



## TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

### Beskrivelse

Veranda med betongdekke og takoverbygg teknet med pappshingel. Rakkverk av tre.

Konstruksjonen har slitasje, det er enkelte sprekker i betongen, og treverket har normal værslitasje. Konstruksjonen oppfylder sin funksjon til tross for aldersrelatert slitasje, og det gis TG1.



Riss/sprekker i betong.

## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse



# Tilstandsrapport

Eldre betongtrapp ved inngangspartiet med nederste trinn av impregneret materiale.

Betongen har slitasje og mindre sprekker. Trinn av tre gir noe etter på grunn av dårlig opplagring. Det er ikke påvist skader, og det gis TG1.



## INNENDIG

### TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

#### Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Type og mengde isolasjon er ukjent.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist store nedbøyninger eller skjevheter som kan skyldes svikt i konstruksjonen.
- Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
- Bjelkelag i krypkjeller/kjeller har høyt fuktnnhold, og det er registrert stedvis råte og skadedyrangrep. Videre er det registrert manglende opplagring av bjelker på grunnmur, noe som kan ha sammenheng med skjevheter. I 1. etasje er det registrert ca. 30 mm skjevhet over hele rommet. I 2. etasje er det registrert ca. 100 mm skjevheter over hele rommet. Erfaringsmessig har slike gamle bjelkelag ofte skader ved grunnmur og i trange kryperom på grunn av fuktpåvirkning og for lite ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svikt eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Dette kan medføre risiko for videre deformasjoner, sprekkdannelse eller i verste fall redusert bæreevne og konstruksjonssvikt.
- Det anbefales å få konstruksjonen undersøkt nærmere av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. Eventuelle skader eller svikt bør utbedres så raskt som mulig for å forhindre videre utvikling.
- Det anbefales nærmere undersøkelser.
- Merkbare nedbøyninger eller skjevheter kan tyde på svekkelse eller belastninger i konstruksjonen. Dersom forholdet utvikler seg videre, kan det føre til økte deformasjoner, sprekkdannelse eller redusert funksjon og stabilitet.

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fukt, råte og skadedyrangrep i bjelkelaget, samt årsaken til manglende opplagring av bjelker på grunnmur og skjevheter i etasjeskillet.

Skader og mangler må utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen, redusere risiko for sopp, råte og ytterligere skadedyrangrep, samt for å sikre byggets stabilitet og bæreevne.

- Det bør utføres nærmere undersøkelser av skjulte skader i bjelkelag. Videre bør det undersøkes om skadedyrangrep er aktivt i dag, jeg så ingen klare symptomer på dette. Av erfaring er det påregnelig med forbedrende tiltak på slike gamle bjelkelag.

Et godt tiltak vil være å avstive bjelker, rette opp, isolere og etablere nye bærende plater.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Utilfredstillende opplagring av bjelker.



## Radon

#### Beskrivelse

Boligen er oppført før krav til radonforebyggende tiltak ble gjeldende. Bygget er derfor ikke utført med radonsperre. Det er heller ikke kommet frem opplysninger om gjennomført radonmåling.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



# Tilstandsrapport



## Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

### Beskrivelse

Pipen er antatt oppført i teglstein og betong, og har to eldre vedovner samt en nyere vedovn montert i spisestuen. Det er sotluke i krypkjelleren.

### Vurdering av avvik:

- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
- Det anbefales å øke avstanden eller etablere godkjent skjerming i henhold til gjeldende krav.
- Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.
- Pipen er delvis bygget igjen i første etasje, og det ser ut til at det er etablert et tapetlignende materiale på én side i andre etasje. Vedovnen i andre etasje står noe nær trevegg, og ildfast plate på gulvet stikker ikke 300 mm ut foran ovnen. Forholdet bør inspiseres nærmere av brannvesenet.
- Det er viktig å følge fastsatte intervaller for feiing og tilsyn av pipe og ildsted for å sikre trygg bruk og forebygge brann. Regelmessig kontroll bidrar til å avdekke sotoppbygging, skader eller andre forhold som kan utgjøre en risiko.

Det er registrert at pipe er noe lav over tak, det er ikke opplyst om dårlig trekk på grunn av dette.

Nærmere undersøkelser anbefales.



Ildfast plate stikker ikke 300mm forbi ovnsdør.



## Krypkjeller

### Beskrivelse

Boligen har krypkjeller med tilgang fra luke i gulv i entré. Krypkjelleren har grovt betong støp som gulv vegger har betongmur over stubber panel i taket

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
- Det må gjøres tiltak. Bjelkelag må utbedres og kontrolleres for fuktskader, skadet panel i underkant av bjelker må byttes ut. Som tiltak for å lufte vekk mest mulig fukt kan det installeres en avfukter for krypkjeller. Det kan vurderes å fylle på noe drenende masser på grunn samt fuktsperre som ligger ca 5-10cm under drenerende masser.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser for å finne et godt tiltak for å lede mest mulig overflatevann vekk fra grunnmur og bolig. Det er utfordrende å lede vekk overflatevann da grunnmur er etablert på fjell som skråner inn mot krypkjeller.

Kostnadsestimat er satt på bakgrunn av etablering av tilfredstillende ventilering i krypkjelleren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## Innvendige trapper

### Beskrivelse



# Tilstandsrapport

Malt tretrapp med rekkverk på én side.

Trappen er bratt, har skjevheter og viser forholdsvis sterk slitasje.

Det mangler håndrekk på vegg, rekkverket i toppen er lavt og har store åpninger.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

## Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdseil i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig eldre dører av furu, samt noen fyllingsdører og enkelte dører med glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

## TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

### Vurdering av avvik:

- Det er observert fuktkrevende insekter.

### Konsekvens/tiltak

- Fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.
  - Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.
  - Det er registrert huller etter skadedyr i tømmervegger, bjelker til etasjeskiller mot kryperom og i takverk.
  - Det bør gjennomføres tiltak for å identifisere og fjerne årsaken til forekomsten av fuktkrevende insekter, samt eventuelt iverksette bekjempelse.
- Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for skade på bygningsdeler som følge av fukt og insektsangrep.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Bad fra byggetiden med plater og belegg på gulv, våtromsplater og noe tapet på veggene. Malte plater i himling. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant på innredning og klosett. Det er naturlig ventilasjon og panelovn på vegg.

Gulvet har motfall mot hjørnet mot innkjørselen, utette rørføringer i gulvet. Ingen oppkant og ikke 25 mm fall.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Jeg har tatt hull i tilstøtende vegg ved dusjonen og målt med protimeter (fuktighetsmåler). Målingen ga ingen utslag på fukt i kontrollert område. Jeg registrerte heller ingen eldre fuktmerker.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Gulvet er av laminat, veggene av tømmer og plank med fliser og vannfaste plater over kjøkkenbenken. Himlingen er av malt panel med bjelker.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat og hvitevarer/utstyr med kjøle-/fryseskap og komfyr.

Innredningen er gammel og slitt, men det er ingen skader av betydning for funksjonen. Det gis TG1. Oppgradering kan vurderes etter ny eiers ønske og behov.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig innelima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 3 Innvendige vannledninger

#### Beskrivelse



# Tilstandsrapport

Vannrørene er i hovedsak eldre kobberør. Inntaksledningen er plassert i krypkjeller, utført i plast og har påmontert stoppekran. Innvendig røropplegg er i kobber frem til tilkoblet utstyr i boligen.

Boligen har privat vannforsyning fra borebrønn med trykktank og nedsenkbar brønnpumpe. Brønnpumpe er utsatt for normal slitasje, og det må påregnes vedlikehold samt utskifting når forventet brukstid er oppbrukt. Gjennomsnittlig brukstid for en nedsenkbar brønnpumpe er normalt ca. 15–20 år, avhengig av vannkvalitet, belastning og vedlikehold.

Trykktank ser ut til å være fra ca 2007.

Det er observert høy slitasje, løse rør og utførelse som bærer preg av egeninnsats. Det er også registrert en mindre lekkasje i kryperommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist lekkasje fra vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Lekkasje fra vannledninger kan føre til fuktskader, mugg og omfattende skader på konstruksjonen.
- Det er viktig å stanse lekkasjen umiddelbart og få utført snarlig reparasjon av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vanninntak med stoppekran.



Mindre lekkasje i krypkjeller.

#### TG 2 Innvendige avløpsrør

##### Beskrivelse

Avløpsrør av plast med varierende alder.

Stakeluke er ikke tilgjengelig.

Det er ikke påvist lufting av kloakksystem over tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning, luktproblemer og risiko for undertrykk i avløpssystemet.
  - Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
  - Det anbefales å etablere tilfredsstillende stakemuligheter for å sikre enkel tilgang for rensing og vedlikehold.
  - Det må gjøres nærmere undersøkelser.
  - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Egeninnsats, stedvis svært gamle rør



#### TG 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. I oppholdsrommene er ventilasjonsmulighetene kun via åpning av vinduer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

#### TG 2 Varmtvannsbereder/tank

##### Beskrivelse



# Tilstandsrapport

Varmtvannstank på ca 200 liter fra 2025, el tilførsel er via stikkontakt og det er ingen sluk i rommet.  
For øvrig er der kum/hull i betonggulvet med vann.

Ved en eventuell lekkasje fra varmtvannstank vil skadeomfanget være begrenset da tanken er plassert i kjeller med hovedsakelig omliggende murkonstruksjoner.

Det anbefales likevel å etablere tilkomst av eventuelt lekkasjevann til sluk.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



#### 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 sikringsskap plassert i gang i 2. etasje.  
230V anlegg med automatsikringer, jordfeilbryter og overbelastningsvern.

#### Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

#### Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Etter selgers opplysninger er anlegget betydelig oppgradert og utvidet i 2025. Videre opplyses det at det foreligger samsvarserklæring på dette arbeidet.

For øvrig er enkelte deler svært gamle, og det bør påregnes utskiftninger i fremtiden.

Det er ikke kursliste i sikringsskap men eier opplyser at denne ligger i boligmappe.no.

- Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for elektriske feil, brannfare og personskader.

Kursliste bør skrives ut og henges i sikringsskapet.



#### Branntekniske forhold

##### Beskrivelse

Det er registrert røykvarslere i hver etasje og eier opplyser at boligen har gyldig brannslukningsapparat.

#### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

##### Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent, men antas å bestå av fjell og løsmasser. Tomten er noe kupert og består hovedsakelig av plen, men har også noe skiferheller og grus i adkomstområdet.



#### Fuktsikring og drenering

##### Beskrivelse



# Tilstandsrapport

Ingen synlig fuktsikring på grunnmur og ingen opplysninger om utskiftninger. Det er registrert kum og rør i krypkjeller som muligens er en del av dreneringen.

I krypkjeller er det fuktig og vann på gulvet, dreneringen fungerer ikke.

## Vurdering av avvik:

- Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.

## Konsekvens/tiltak

- Ut fra bygningens alder, konstruksjon og terrengforhold er det ikke gitt at rednering av boligen er det mest fornuftige alternativet. Fokus kan i første omgang rettes mot overflatehåndtering av vann.

Det anbefales å sikre at terrenget rundt boligen har tilstrekkelig fall bort fra grunnmur, minimum ca. 1:50 over en avstand på inntil 3 meter, for å redusere vannbelastning mot konstruksjonen. Videre bør alt takvann ledes kontrollert og tilstrekkelig bort fra bygningen via nedløp og bortledning. Eventuelle tiltak anbefalt for krypkjeller må følges opp for å begrense fuktpåvirkning.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur av betong med sparestein for tømmerkasse. Pilarer av betong for tilbygg.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
  - Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekken, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.
  - Ytterligere undersøkelser anbefales.
  - Sprekker kan forekomme som et naturlig resultat av alder og mekanisk slitasje.
- For å avdekke bevegelser i grunnen og videre skader på mur og fundamenter bør sprekker pusses igjen, og det bør gjennomføres kontroll av eventuelle bevegelser over tid.

Sprekker bør spekkes/pusses igjen for å forhindre fuktinntrenging, frostspreng og videre skadeutvikling.



Sprekker i muren.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Tomten er lett skrånende, og på sørøstsiden er det skrått terreng mot boligen med flatt terreng inntil grunnmuren. Dette medfører fare for vannansamlinger og fuktpåvirkning av krypkjelleren.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

### Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

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

### Beskrivelse

Vannledningen er av plast og av ukjent årstall, og er tilkoblet privat brønn. Avløpsledningen er også av plast og fremstår som en eldre type. Røret går til privat septiktank.

### Vurdering av avvik:

- Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Septiktank

### Beskrivelse

Eiendommen har privat septiktank av ukjent materiale, utførelse og årstall.

### Vurdering av avvik:

- Septiktanken er av ukjent type og det er derfor vanskelig å vurdere fremtidig funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Ukjent type septiktank gir usikkerhet om tilstand, levetid og funksjon, med risiko for fremtidig svikt eller forurensning.
- Det anbefales å kartlegge type og tilstand, for eksempel ved nærmere undersøkelser eller fagkyndig vurdering, og vurdere oppgradering ved behov.



# Tilstandsrapport

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Stigetrinn for feiler må monteres.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helsefare, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
- Det anbefales å øke avstanden eller etablere godkjent skjerming i henhold til gjeldende krav.

- Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.
  - Popen er delvis bygget igjen i første etasje, og det ser ut til at det er etablert et tapetlignende materiale på én side i andre etasje. Vedovnen i andre etasje står noe nær trevegg, og ildfast plate på gulvet stikker ikke 300 mm ut foran ovnen. Forholdet bør inspiseres nærmere av brannvesenet.
  - Det er viktig å følge fastsatte intervaller for feiing og tilsyn av pipe og ildsted for å sikre trygg bruk og forebygge brann. Regelmessig kontroll bidrar til å avdekke sotoppbygging, skader eller andre forhold som kan utgjøre en risiko.
  - For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
  - Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
  - Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
  - Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
  - Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
  - Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
  - Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.
  - Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.
  - Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
  - Etter selgers opplysninger er anlegget betydelig oppgradert og utvidet i 2025. Videre opplyses det at det foreligger samsvarserklæring på dette arbeidet.
- For øvrig er enkelte deler svært gamle, og det bør påregnes utskiftninger i fremtiden.
- Det er ikke kursliste i sikringsskap men eier opplyser at denne ligger i boligmappa.no.
- Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for elektriske feil, brannfare og personskader.

Kursliste bør skrives ut og henges i sikringsskapet.



## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

Ukjent byggeår

#### Standard

Konstruksjonen har enkel standard.

#### Vedlikehold

Bygget har slitasje.

#### Beskrivelse

Boden er oppført på ringmur av betong med trekonstruksjon, utvendig kledd med panel og saltak tekket med stålplater.

Konstruksjonen fremstår med normal alders- og bruksslitasje.

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

### Carport m/bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

Ukjent byggeår

#### Standard

Konstruksjonen har enkel standard.

#### Vedlikehold

Bygget har slitasje og mindre skader.

#### Beskrivelse

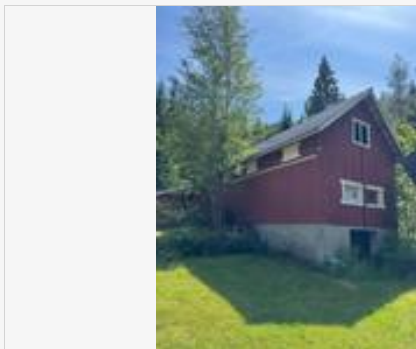
Carport med tilhørende bod er oppført på pilarer av tre og lettklinkerblokker med laftet tømmerkonstruksjon og saltak tekket med papp.

Bygget fremstår med betydelig alders- og bruksslitasje, med registrerte skjevheter, slitasje på takteking og enkelte skader i trekonstruksjonen.

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



## Låve



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår

### Standard

Konstruksjonen har enkel standard.

### Vedlikehold

Bygget har skader og oppgradering er påregnelig.

### Beskrivelse

Låven er oppført på delvis ringmur av betong med møkkakjeller, for øvrig på pilarer og bjelkelag. Ytterveggene er av bindingsverk med stående trekledning, og saltaket er tekket med stålplater.

Bygningen fremstår med betydelig alders- og bruksslitasje.

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

## Stabbur



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår

### Standard

Konstruksjonen har enkel normal standard.

### Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Stabburet er oppført i stav- og laftkonstruksjon på ringmur av lettklinkerblokker med kryperom under bjelkelag. Bygningen har saltak tekket med papp.

Det er registrert mindre skader på ringmuren, slitt takpapp og forhold som tilsier at det kan forekomme adkomst for fukt i kryperom.

Bygningen fremstår med normal aldersrelatert slitasje.

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

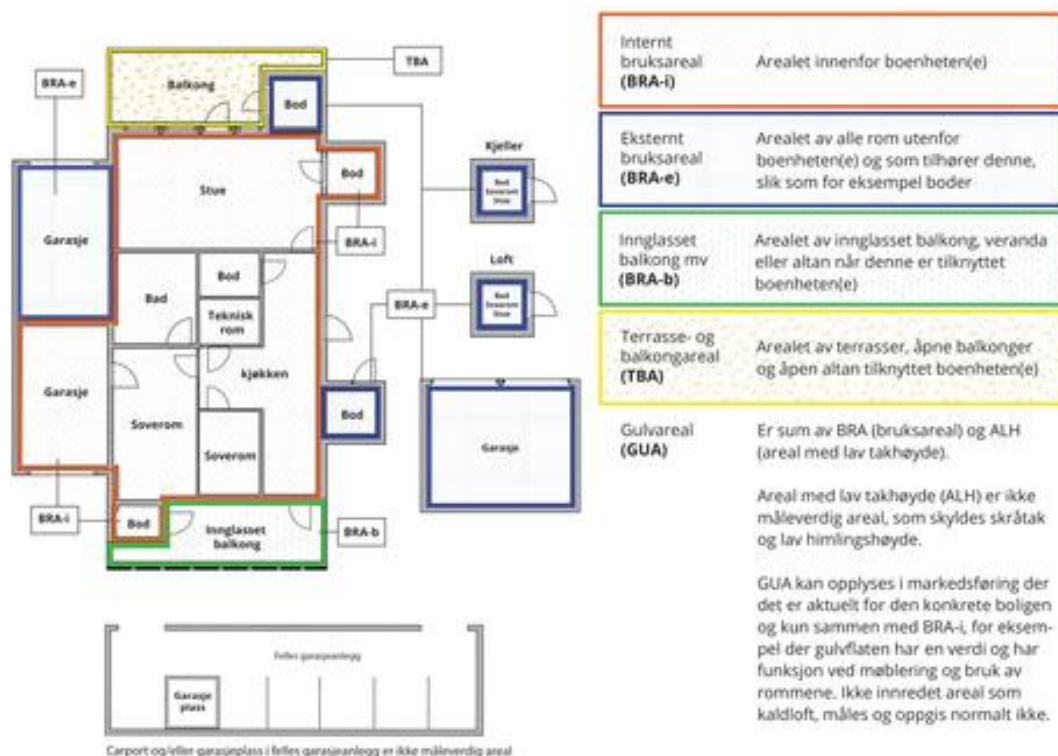
## Hva er målverdig areal?

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.



## Areal 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

## Bod

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 1. Etasje      |                               |                             |                            |     |                                 | 4                           | 4               |
| <b>SUM</b>     |                               |                             |                            |     |                                 | <b>4</b>                    | <b>4</b>        |
| <b>SUM BRA</b> |                               |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

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

## Kommentar

Arealet i boden er ikke målbar på grunn av lav takhøyde, gulvareal er ca 4 kvm. Arealet er ført opp i ALH (arealer med lav himlingshøyde).

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Konstruksjonen vurderes å være av en slik størrelse og karakter at den ikke er søknadspliktig. Det foreligger ikke tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon for bygget.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Høst 2025 frøys rør på badet, varmtvannstank og blandebatteri i dusjkabinett frøys og ble i stykker. Dette har jeg erstattet og fagpersoner har rettet opp skaden. Utført av VB Kviteseid Rørhandel.  
2025-Vrådal elektro, satt opp armatur på kjøkken og satt opp stikkontakter. 2025-Bø installasjon har utført arbeid, bla. skiftet ut sikringer til automatsikringer.

## Carport m/bod

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      |                               | 7                           |                            | 7   |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>7</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>7</b>                      |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

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

## Kommentar

I forbindelse med boden er det en carport på ca 12 kvm.



## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Konstruksjonen vurderes å være av en slik størrelse og karakter at den ikke er søknadspliktig.  
Det foreligger ikke tegninger eller annen byggesaksdokumentasjon for bygget.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?



## Låve

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      |                               | 66                          |                            | 66  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>66</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>66</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje |                            | Bodrom/verksted             |                            |

### Kommentar

Låven har tilliggende vedskjul på 12 kvm og loft med lagringsplass.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ingen tegninger i pakke med kommunale opplysninger.  
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?



## Stabbur

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      |                               | 11                          |                            | 11  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>11</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>11</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje |                            | Gang, stue/soverom          |                            |



## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ingen tegninger i pakke med kommunale opplysninger.

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?



Ja



Nei

## Våningshus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      | 82                            |                             |                            | 82  | 5                               |
| Loft           | 36                            |                             |                            | 36  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>118</b>                    |                             |                            |     | <b>5</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>118</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                 | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Vindfang, bad, kjøkken, soverom, spisestue/tv- stue, entré |                             |                            |
| Loft      | Gang, soverom, soverom 2                                   |                             |                            |

### Kommentar

TBA i 1. etasje er en veranda.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ingen tegninger i pakke med kommunale opplysninger.

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Det foreligger ingen brukstillatelse eller ferdigattest i kommunale opplysninger.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?



Ja



Nei

*Kommentar:* Eier opplyser om følgende arbeider:

- I 2025 frøs vannrør på bad, varmtvannstank og blandebatteri gikk i stykker. Skade er opplyst utbedret av fagfolk.
- I 2025 er el anlegget oppgradert og utbedret, arbeidet er opplyst utført av fagfolk.

Det henvises til egenerklæring for utfyllende informasjon.



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle         |
|-----------|---------------|---------------|
| 13.7.2026 | Bjørnar Krogh | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune       | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|---------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 4028 KVITSEID | 17   | 36   |      | 0    | 2651.2 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

#### Adresse

Kviteseidvegen 2516B

#### Hjemmelshaver

Aasland Ulla Irene

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Vrådal i Kviteseid kommune.

#### Adkomstvei

Eiendommen adkomst via privat vei.

#### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat septikanlegg.

#### Regulering

Det er ikke fremkommet reguleringsplaner eller planinfo fra kommunale opplysninger.

Ny eier bør sette seg inn i eventuelle reguleringsplaner som kan berøre området.

Eiendommen ligger i et område som trolig er regulert til LNF-område m/spredt boligbygging.

#### Om tomten

Kupert naturtomt med synlig fjell i dagen, opparbeidet med plen og beplantning.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse     |            |           | Fremvist    |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 11.07.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 13.07.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 03.08.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside



# Forutsetninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

### Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

### Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

### Tilleggsundersøkelser

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

### Areal

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

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

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

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



## Signing Information

Side 1/1



Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg

---

Ulla Irene Aasland

9578-5997-4-366300

2026-07-07 12:41:39

---



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  
7. juli 2026

Oppdragsnummer  
24-0210/26

## Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt

Kviteseidvegen 2516B, 3853 VRÅDAL

Meglerfirma

Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere

Ulla Irene Aasland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?

1. april 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?

Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?

Ja. Kjetil Findreng

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?

Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?

Ja

Polisenummer: 7964055

Forsikret i: Tryg

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Høst 2025 frøys rør på badet, varmtvannstank og blandedbatteri i dusjkabinett frøys og ble i stykker. Dette har jeg erstattet og fagpersoner har rettet opp skaden. Utført av VB Kviteseid Rørhandel

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak på utside utført av Hellstrand, Finn Åge org. nr 979920180 og egeninnsats i regi av firma.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025-Vrådal elektro, satt opp armatur på kjøkken og satt opp stikkontakter. 2025-Bø installasjon har utført arbeid, bla. skiftet ut sikringer til automatsikringer + + se dokumentasjon.

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VB Kviteseid Rørhandel

**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?**

Ja

Beskriv: Har septiktank

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Som nevnt tidligere. Rørskader pga kulde som ble rettet opp av VB Kviteseid Rørhandel

---

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?

Ja

Beskriv: Vindu på et soverom er punktert

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært men dette er rettet opp av Bø installasjon

---

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

Ja

Beskriv: Skjeve gulv særlig i andre etasje. Sprekker i mur, ute.

---

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.

Ja

Beskriv: Har vært mus som jeg har fanget i musefelle, høsten 2025

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, takstrappport, 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 endringer 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: 24-0210/26**

# Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg

Navn

**Ulla Irene Aasland**

Dato

**2026-07-07**

Identifikasjon



**Ulla Irene Aasland**



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



Adresse

**Kviteseidvegen 2516B, 3853 VRÅDAL**

Dato for energimerking

**04.08.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-326722**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**166216915**

Gårdsnummer

**17**

Bruksnummer

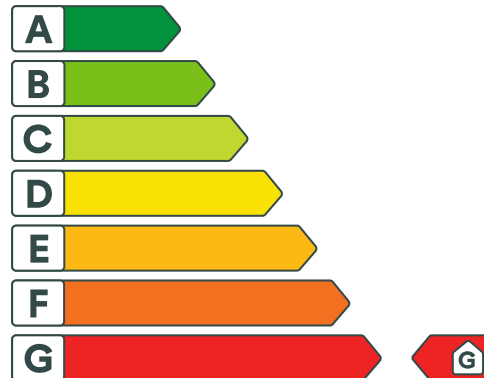
**36**

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

**1900**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**118,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**118,0 m²**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Naturlig 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

**428,08 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**457,57 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**53 993 kWh**



## Kviteseidvegen 2516B, 3853 VRÅDAL



### Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Kviteseidvegen 2516B, 3853 VRÅDAL



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

##### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

##### Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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. Kjøøl - 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 15: 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. Monter 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 18: 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 forhåndsinnstilling.

### Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

<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>



## Tegnforklaring

|                                                                                   |                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|  | <i>Kommuneplan-Landbruks-,natur- og friluft</i> |
|                                                                                   | Landbruks-,natur- og friluftsmål samt reir      |
|  | Landbruks-,natur- og friluftsmål samt reir      |
|                                                                                   | <i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>  |
|  | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrar   |
|  | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrar   |
|                                                                                   | <i>Kommuneplan - Omsynsone (PBL2008 §11)</i>    |
|  | Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei    |
|  | Detaljeringsone-Reguleringsplan skal framlei    |
|                                                                                   | <i>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2</i>  |
|  | Detaljeringsgrense                              |
|  | Detaljeringsgrense                              |
|  | Forbodsgrense vassdrag                          |
|  | Forbodsgrense vassdrag                          |
|                                                                                   | <i>Felles for kommuneplan PBL 1995 og 2008</i>  |
|  | Planområde                                      |
|  | Planområde                                      |
|  | Grense for arealformål                          |
|  | Grense for arealformål                          |
|  | Hovudveg - eksisterande                         |
|  | Hovudveg - eksisterande                         |

Velkommen til

# Nordvik Skien og Porsgrunn

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

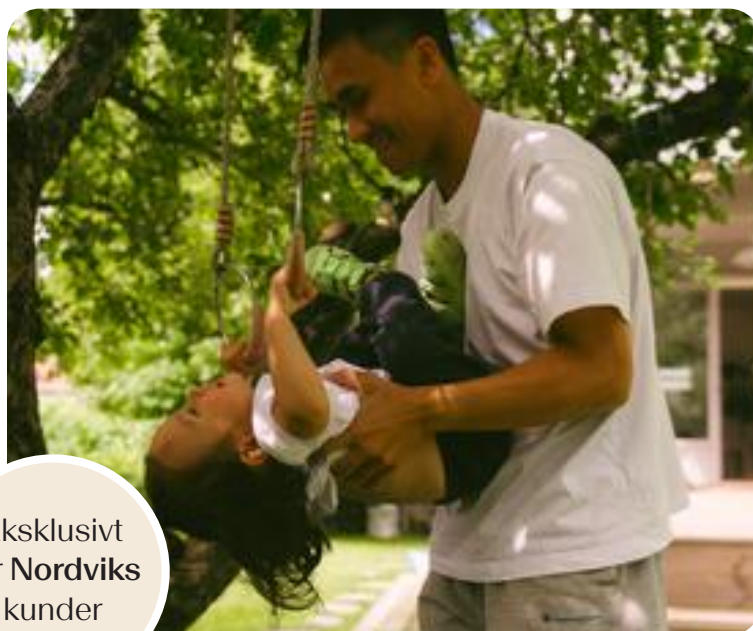
Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

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



## 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,-**



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



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 Forsikring AS

Besøksadresse: Professor Kohts vei 9, Lysaker

Postadresse: Postboks 500, 1327 Lysaker

Telefon: 915 08 880

Organisasjonsnummer: NO 916 300 484



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

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

**3. Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuner/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, persienn** 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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](https://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.

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Kviteseidvegen 2516B 3853 VRÅDAL

Matrikkel: Gnr 17, bnr 36 i Kviteseid 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 besøkt 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





## 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.

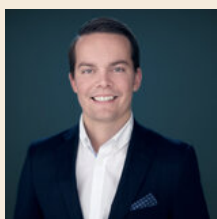
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



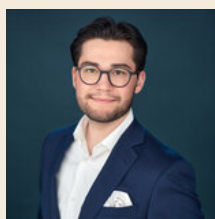
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



### Daniel Høyer Oland

Eiendomsmegler / Partner  
Nordvik Skien og Porsgrunn  
d.oland@nordvikbolig.no  
481 51 689



### Daniel Mathisen

Eiendomsmeglerfullmektig  
Nordvik Skien og Porsgrunn  
d.mathisen@nordvikbolig.no  
978 15 832

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

