NORDVIK

Gunnars veg 83

6 soverom | 246 kvm | Enebolig



Velkommen til

Gunnars veg 83

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
44	Om boligen
53	Nabolagsprofil
54	Egenerklæringsskjema
62	Vedlegg
103	Andre vedlegg
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.04.2026

Nøkkelinformasjon



Meget innbydende og påkostet familiebolig med attraktiv og barnevennlig beliggenhet-Nydelige uteområder-Garasje m/lader

Prisantydning	**6 790 000,-**
Omkostninger	**171 130,-**
Totalpris	**6 961 130,-**
BRA-i	**246 kvm**
Soverom	**6**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1987**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik v/Andreas Hoppestad presenterer Gunnars veg 83!

Velkommen til en meget gjennomført og påkostet familiebolig med tilbaketrukket beliggenhet på Bølehøgda i Skien. Populært og barnevennlig boområde med korte avstander til barnehage, skole, idrettsanlegg og kort kjøretur til både Skien og Porsgrunn sentrum.

Kort fortalt:
Meget innbydende stue som er pusset opp i moderne farge- og materialvalg
Tidløst og delikat kjøkken med integrerte hvitevarer
Montert peisovn i stue i 1. og 2. etasje i 2024, samt varmepumpe i 1. etasje
Delikat vaskerom fra 2022 med smarte løsninger
Flislagt bad, toalettrom og vaskerom med dusj
Seks soverom
Meget pent opparbeidet tomt med flere terrasser og soner
Solrike uteplasser
Garasje med elbillader
Ingen TG 3!
Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 100 kvm
Total BRA: 108 kvm



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 96 kvm
Total BRA: 96 kvm








































Skikkelig gode
salater
















KULESTE
KIDEN
I GATA






Den store
Teskjekjerringboka




Sara












60°
SENGETØY
60°
HÅNDKLÆR
40°
FARGET
40°
HVITT


ULLVASK












Reebok




weber
























weber








83


83









Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0110/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Gunnars veg 83, 3746 SKIEN
Gnr 67, bnr 509 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selgere
Julie Evensen Holm
Kristin Sigridur Gudmundsdottir

Kjøpesum og omkostninger
6 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
169 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
171 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
190 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 961 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 980 830,- (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
1987

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 246 kvm
BRA-e: 41 kvm
Totalt BRA: 287 kvm
TBA: 56 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 96 kvm. Gang, kjellerstue (ikke godkjent), soverom, vaskerom og fire boder.
Total BRA: 96 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 100 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom og to soverom.
BRA-e: 33 kvm. Garasje.
BRA-e: 8 kvm. Bod.
Total BRA: 141 kvm.
TBA: 50 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Loftstue og tre soverom.
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Enkel utvendig bod bak boligen, er satt opp i 2023, denne er på ca. 8 kvm og består av to rom.

Solforhold
Opplysninger fra selger: På eiendommen er det meget gode solforhold. Vestvendt beliggenhet med sol til omtrent 22:40 på sommerstid.

Innhold
BRA: 246 kvm
BRA-i: 246 kvm
BRA-e: 41 kvm
TBA: 56 kvm

1. etg:
BRA-i: 100 kvm: Entré, gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom og to soverom.

2. etg:
BRA-i: 50 kvm: Loftstue og tre soverom.

U. etg:
BRA-i: 96 kvm: Gang, kjellerstue (ikke godkjent), soverom, vaskerom og fire boder.

De oppgitte arealer er hentet fra rapport datert 24.04.2026 av Ronny Nelson i Honesta Takst AS.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og avvik kan forekomme. Rom på plantegningene er definert etter dagens faktiske bruk og er ikke nødvendigvis i samsvar med byggemeldte og godkjente tegninger.

Standard
1. etasje:
Entré:
Fra hyggelig overbygget inngangsparti, trer du inn i en lys entré med vinylflis på gulv. Entréen tilbyr god plass til sko og yttertøy. Fra entré, kommer du inn i gang som leder videre til de øvrige rommene i etasjen, samt til trapp.

Stue:
Meget innbydende stue som er pusset opp i moderne farge- og materialvalg. Stuen har gode vindusflater som sørger for godt lysinnslipp. Stuen tilbyr god plass til sofagruppe med tilhørende møblement, samt spisegruppe. Spisegruppen er plassert i tilknytning til kjøkken. I stuen er det montert både peisovn og varmepumpe som sørger for god oppvarming. Fra stuen er det utgang til terrasse.

Kjøkken:
Tidløst og delikat kjøkken med hvite slette fronter og laminert benkeplate. Kjøkkeninnredningen tilbyr godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

Bad:
Pent baderom med flislagt gulv mad varmekabler. Badet er utstyrt med dobbel servant over skuffeinnredning, overliggende speil med belysning, badekar og vegghengt toalett.

Soverom:
Boligens 1. etasje har to soverom. Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og annet mindre soveromsmøblement. Hovedsoverommet er utstyrt med romslig garderobeskap. Soverom 2 passer fint som barnerom og har plass til seng, nattbord og garderobeløsning.

2. etasje:
Loftstue:
Lys og praktisk loftstue med plass til sofa og TV-møblement. I loftstuen er det montert peisovn. Fra loftstuen har du tilgang til de øvrige rommene i 2. etasje.

Soverom:
Det er tre soverom i boligens 2. etasje. Soverommene er lyse og av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og kontorpult. Rommene har også god plass til garderobeløsning. Fra det ene soverommet har du utgang til overbygd veranda.

Kjeller:
Kjellerstue:
Innredet kjellerstue med god plass til sofagruppe og tilhørende møblement. Rommet er ikke godkjent til varig opphold. Gulvvarme.

Soverom:
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og annet mindre soveromsmøblement. Soverommet er utstyrt med romslig skyvedørsgarderobe. Gulvvarme.

Vaskerom:
Pent oppusset vaskerom fra 2022 med flislagt gulv med varmekabler. Vaskerommet byr på smarte løsninger, samt god oppbevaringsplass. Vaskerommet er utstyrt med servant over skuffeinnredning, speil med belysning, dusjhjørne med innfellbare glassvegger, utslagsvask over skapinnredning, samt opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter i garasje og gårdsplass. Det er montert Easee elbil-lader på 32 amp kurs i garasje.

Modernisering og påkostninger
Arbeid utført på eiendommen:
Ca 2016 Nytt kjøkken
Ca 2016 Fjerne karnappvindu på kjøkken. Nytt vindu installert.
Alle terrasser og utvendige boder er kledd i Kebony.
Alle innerdører er byttet i perioden 2019-2023.

2019:
- Ny innredning på bad i 1 etg, vegghengt toalett og badekar.
- Parkett i stue/gang 1.etg slipt og behandlet med Osmo hardvoksolje.
- Ny parkett på hovedsoverom 1. etg.
- Ny inngangsdør
- Nye terrasser og trapper utvendig
- Installasjon av rømningsvindu i soverom i kjeller
- Oppussing av kjellerstue og soverom i kjeller: Laminat på gulv, walls2paint på vegg. Malt himling, varmematter i undergulv
- Alle overflater innvendig er behandlet i forbindelse med innflytting i 2019 (I hovedsak malt)

2020:
- Bygget lekestue og sandkasse/platting. Fjernet hekk og anlagt nye bed m/kjøkkenhage
- Nye spilerekkverk på terrasser og trapper ute

2021:
- Oppussing i entre: ny himling i gips, walls2paint på vegg. Foret ut vegg mot gang rundt sikringsskapet. Fjernet tidligere dør og karm inn i soveromsgang
- Nytt gulv på kjøkken som i inngang/entré: vinylflis click

2022:
Nytt vaskerom i kjeller:

- Rør-i-rør m/fordelerskap
- Ny varmtvannsbereder montert med fast tilkoblingspunkt
- Tettesjikt oppgradert med Schønox smøremembran
- Nytt elektrisk
- Nye vinduer
- Smart termostat m/Wifi tilkobling
- Vifte med fuktstyring

- Ny innmat i sikringsskap + el.bil lader
- Oppussing av arealet utenfor vaskerommet til gang/garderobe/bod
- Oppussing av toalettrom i 1.etg: ny himling i gips m/downlights, flis på vegg, nytt toalett, møbel, vask og blandebatteri
- Ny utekran med varmt/kaldtvann

2023:
- Ny integrert stekeovn m/pyrolysefunksjon
- Oppussing av rom i kjeller til treningsrom: Depron på betonggulv, laminatgulv over der. Malt himling. Veggfornyer på vegger
- Bygging av bod bak huset. Delvis isolert. I bruk som kaninbur i den isolerte delen og sykkelbud i den andre
- Etablering av soverom i 2.etg i tidligere loftsstue

2024:
- Ny oppvaskmaskin
- Montert peisovn i 1 og 2.etg
- Ny varmepumpe

2025:
- Malt kledning og vinduer + grunnmur
- Oppussing av soverom m/veranda i 2.etg
- Innvendige flater i 1.etg er malt på nytt
- Oppussing av matbod i kjeller: teppeflis på betonggulv, malt alle flater

2026:
- Malt grunnmur
- Noe malearbeid som gjensto fra 2025
- Ny termostat på bad i 1.etg

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt vaskerom i kjeller i 2022. Rørlegger Sivertsen AS har gjort alt rørarbeid. Nytt røri-rør til alle rom huset unntatt inn til eksiterende bad. Montert ny varmtvannstank, 200l Express. ElektroTeam AS har gjort elarbeid. Egeninnsats: Nye vegger og himling, smøremembran (se kommentar om tettesjikt), flislegging, maling. Nye vinduer på vaskerom.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Smøremembran (Schønox) på gulv og vegg i dusjsone. Montert med slukmansjett og gjennomføringsmansjett til øvrige uttak.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon på el-arbeid (varmekabel) og rørarbeid (kvittering).

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: Nye terrasser i Kebony i vår eiertid. Satt inn to nye vinduer på soverom i 2.etg på veranda. Installert 2 nye peisovner i 2024 av Norsk Piperehabilitering. Satt opp bod bak huset og lekestue foran huset. 2 nye skråvinduer på soverom m/veranda i 2.etg.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Eventuell kommentar: Drenering fra byggeår.

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: ElektroTeam AS, 2022: Ny innmat i hele sikringsskapet, nye kurser til vaskerom, elbillader og nytt overspenningsvern.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Når ble kontrollen utført? El-tilsyn i 2016 v/forrige eier.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ElektroTeam AS, 2022. 32 amp kurs, Easee ladeboks m/Wifi tilkobling.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Ferdigattest utstedt av Skien kommune på soverom i kjeller april 2026.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja. Beskriv: Branntilsyn av Skien kommune ca.2023-2024. Plewa-pipe i god stand og ellers ingen bemerkninger. Ingen oljetank. Installasjon av ny luft-luft varmepumpa av TVL Varmepumper AS i 2024.

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: Tidvis vært mus i garasjen på høst/vinterstid.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Nei. Eventuell kommentar: Garasjeport trenger tidvis

hjelp på vei opp hvis ikke stopper åpneren.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Oppgi type rapport og årstall: Teknisk takst, 2019.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ifm salg i 2019.

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?
- Ja. Beskriv: Privat avtale og god dialog om bruk av naboens hagearealet til trampoline og plen. Eier av arealet er åpen for videre dialog med ny eier om kjøp av dette arealet.

Bygningssakkyndig
Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

Byggemåte
Vedlagt følger konklusjon fra takstmann:
Eneboligen fremstår som stor og velholdt, beliggende i rolige og landlige omgivelser. Innvendig er boligen oppgradert og har en moderne stil. Det må påregnes at baderommet i 1. etasje bør oppgraderes innen få år, eller tidligere dersom det oppstår endringer i tilstand eller tettesjikt. Det er registrert enkelte mangler som følge av alder og flere konstruksjonsdeler har oppnådd lang brukstid. Se nærmere beskrivelse under de respektive konstruksjoner. Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven med bestemmelser i NS 3600:2018 og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til personsikkerhet.

Antall TG0 er 4 stk
Antall TG1 er 19 stk
Antall TG2 er 16 stk - Taktekking, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, takkonstruksjon/loft, vinduer, terrassedør, vannledninger - kobber, avløpsrør, fuktsikring/drenering, utvendige vann- og avløpsledninger, overflater toalettrom, vegger og himling bad, gulv bad, sluk/membran/tettesjikt bad, ventilasjon bad, vegger og himling vaskerom.
Antall TG3 er 0 stk
Antall TGIU er 0 stk

TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må beregnes utbedret omgående.

Stedvis kan tilstandsgradene være satt ut ifra den enkelte konstruksjonens alder og påregnelighet med utskiftinger/ oppgraderinger som følge av antatt begrenset resterendebrukstid.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Håndkleholder i skinn for håndkler på vaskerom og toalettrom
- Smartpærer (Philips Hue/m sentral), samt tilhørende trådløse brytere
- Utepeisen i cortenstål
- Hvitevarer/brunevarer fra bod i kjeller

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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 i 1. og 2. etasje, samt varmepumpe i stue i 1. etasje.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 30 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 27 866,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, renovasjon, feiing, vann- og avløp

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

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

- Alarm fra Sector Alarm kr 249,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1 350,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 154 343,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 617 370,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 94701654

TV/Internett/Bredbånd
Selger benytter TV og internett fra Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 662 kvm (Eiertomt)
Flat og relativt lettstelt tomt som er pent opparbeidet med gressplen, blomsterbed, prydbusker og hekk. Hage som innbyr til lek med sandkasse og lekestue. Gårdsplassen er pent opparbeidet med belegningsstein. Eiendommen byr på flotte terrasseområder.

Adkomst
Fra Skien sentrum så følger du Bølevegen og ta til venstre inn til Blåbærlia og opp til Gregorius Dagssonsgate. Følg Gregorius Dagssonsgate og ta deretter inn til venstre til Skolebakken, også første til høyre på Gunnars Veg. Ta tredje sidegate til høyre og følg veien og du får opp boligen på venstre side.

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

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 solrik og barnevennlig beliggenhet, i meget attraktivt og godt etablert boligområde på Bølehøgda i Skien. Bølehøgda skole ligger i nærområdet og det er kort vei til barnehager, butikk og fritidsaktiviteter som bla. skiløyper, skogsterreng, ridning og idrettsanlegg. Det er få minutters gange til populær tennisbane. Boligen ligger tilbaketrukket fra gaten, med solrikt, skjermet hageområde mot sydvest.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Gunnars veg - 0.2 km
Tog: Skien stasjon - 4.9 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp - ca. 45 min i bil

Skoler og barnehager
Barnehager:
- Bøle Solkollen barnehage - 0.9 km
- Ballestad barnehage - 0.9 km
- Skauen Kristelige barnehage - 1.9 km

Skoler:
- Bølehøgda skole (1-10 kl.) - 0.5 km
- Skauen Kristelige skole (1-10) -1.9 km
- Menstad ungdomsskole (8-10 kl) - 1.2 km
- Skogmo videregående skole - 2.6 km
- Skien videregående skole - 4.7 km

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for bolig datert 05.06.1987.
Det foreligger ferdigattest for garasje datert 03.03.1992.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel datert 16.04.2026.

Bygningstegninger oversendt fra kommunen viser avvik til dagens bruk. Kjellerstue er tegnet inn som "Hobbyrom". Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Det er ikke sendt søknad til kommunen om bruksendring.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til:
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

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

4003/67/509:
16.06.1986 - Dokumentnr: 14545 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4003 Gnr:67 Bnr:510
Bestemmelsen sier;
Veirett for eier av gnr/bnr 67/510 i parsellens sørvestre kant mot gnr/bnr 67/509. Brukerne av veien må elta i vedlikehold av veien med 1/3 hver.

02.06.1986 - Dokumentnr: 12926 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:67 Bnr:97
Bestemmelsen sier;
Veirett for eier av gnr/bnr 67/509 og 510 i parsellens nordvestre kant mot gnr/bnr 67/509. Brukerne av veien må delta i vedlikehold av veien med 1/3 hver.
Det gis rett til å ha liggende vann og kloakkledning til gnr/bnr 67/509 og 510 og rett til vedlikehold.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

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

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

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
TA eiendomskarusell 1 uke kr. 1 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 190,-

Samlet skal selger betale kr. 137 740,- 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 24. april 2026

Ansvarlig megler
Andreas Hoppestad, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45478634

Megler
Daniel Høyer Oland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48151689

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.

Gunnars veg 83

Nabolaget Bølehøgda/Ballestad - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Bølehøgda skole (1-10 kl.) 152 elever, 10 klasser	6 min 0.5 km
Skauen Kristelige skole (1-10 ... 230 elever, 20 klasser	25 min 1.9 km
Buer skole (1-7 kl.) 246 elever, 16 klasser	5 min 3 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.... 297 elever, 20 klasser	13 min 1.2 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	6 min 2.6 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	9 min 4.7 km

Offentlig transport

Gunnars veg Linje P5	3 min 0.2 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	9 min 4.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	45 min

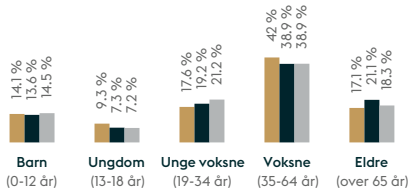
Barnehager

Bøle Solkollen barnehage (0-5 ... 35 barn	10 min 0.9 km
Ballestad barnehage (1-5 år) 36 barn	11 min 0.9 km
Skauen Kristelige barnehage (1... 29 barn	24 min 1.9 km

Dagligvare

Spar Borgestad	17 min
Spar Toppen	19 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bølehøgda/Ballestad	1 606	681
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Bølehøgda skole	6 min
Menstad skole - balløkke, kuns...	16 min
Pro Gym Grenland	6 min
MOVA Skien	7 min

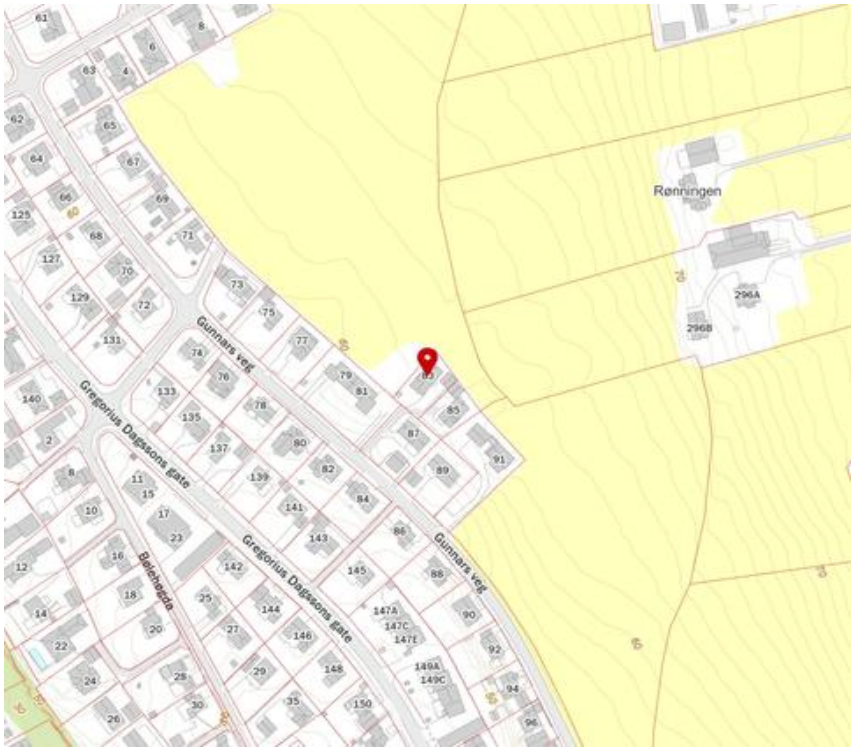
«Det er et koselig nabolag med masse liv og mange unger»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Julie Evensen Holm	9578-5999-4-1992405	2026-04-21 01:39:59
Kristin S Gudmundsdottir	9578-5999-4-2184293	2026-04-21 01:46:17

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. apr. 2026

Oppdragsnummer
24-0110/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gunnars veg 83, 3746 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Julie Evensen Holm, Kristin Sigridur Gudmundsdottir

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 94701654
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt vaskerom i kjeller i 2022. Rørlegger Sivertsen AS har gjort alt rørarbeid. Nytt rør-i-rør til alle rom huset unntatt inn til eksiterende bad. Montert ny varmtvannstank, 200l Express. ElektroTeam AS har gjort el-arbeid. Egeninnsats: Nye vegger og himling, smøremembran (se kommentar om tettesjikt), flislegging, maling. Nye vinduer på vaskerom.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Smøremembran (Schønox) på gulv og vegg i dusjsone. Montert med slukmansjett og gjennomføringsmansjett til øvrige uttak.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon på el-arbeid (varmekabel) og rørarbeid (kvittering).

---

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: Nye terrasser i Kebony i vår eiertid. Satt inn to nye vinduer på soverom i 2.etg på veranda. Installert 2 nye peisovner i 2024 av Norsk Piperehabilitering. Satt opp bod bak huset og lekestue foran huset. 2 nye skråvinduer på soverom m/veranda i 2.etg.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Drenering fra byggeår.

---

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: ElektroTeam AS, 2022: Ny innmat i hele sikringsskapet, nye kurser til vaskerom, el-billader og nytt overspenningsvern.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? El-tilsyn i 2016 v/forrige eier.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ElektroTeam AS, 2022. 32 amp kurs, Easee ladeboks m/Wifi tilkobling.

---

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

Nei

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Ferdigattest utstedt av Skien kommune på soverom i kjeller april 2026.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Branntilsyn av Skien kommune ca.2023-2024. Plewa-pipe i god stand og ellers ingen bemerkninger. Ingen oljetank. Installasjon av ny luft-luft varmepumpa av TVL Varmepumper AS i 2024.

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Tidvis vært mus i garasjen på høst/vinterstid.

---

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

Eventuell kommentar: Garasjeport trenger tidvis hjelp på vei opp hvis ikke stopper åpneren.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Teknisk takst, 2019.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ifm salg i 2019.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Privat avtale og god dialog om bruk av naboens hagearealet til trampoline og plen. Eier av arealet er åpen for videre dialog med ny eier om kjøp av dette arealet.

---

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: 24-0110/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kristin S Gudmundsdottir	**2026-04-21**	**Julie Evensen Holm**	**2026-04-21**

Identifikasjon

Kristin S Gudmundsdottir

Identifikasjon

Julie Evensen Holm

Signicat

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Gunnars veg 83 , 3746 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 67, bnr. 509

Sum areal alle bygg: BRA: 287 m² BRA-i: 246 m²



Befaringsdato: 21.04.2026 **Rapportdato:** 24.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1173 **Eiendomsverdi ref nr:** ZL7539

Autorisert foretak: Honesta Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Andreas Hoppestad

HONESTA TAKST AS

C
ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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

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

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

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

Honesta Takst AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen fremstår som stor og velholdt, beliggende i rolige og landlige omgivelser. Innvendig er boligen oppgradert og har en moderne stil. Det må påregnes at baderommet i 1. etasje bør oppgraderes innen få år, eller tidligere dersom det oppstår endringer i tilstand eller tettesjikt. Det er registrert enkelte mangler som følge av alder og flere konstruksjonsdeler har oppnådd lang brukstid. Se nærmere beskrivelse under de respektive konstruksjoner.
Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven med bestemmelser i NS 3600:2018 og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til personsikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner på soverom og loftstue
- Elektrisk gulvvarme på bad i etasje og store deler av kjeller unntagen boder
- Luft til luft varmepumpe installert i stue 2024
- Vedovn montert i stue 1. etasje og loftstue, som supplerende og alternativ varmekilde

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG Gå til side

Taket er et saltak (fall til to sider) tekket med betongstein fra byggeår.
Blikk, renner og nedløp er fra byggeår
Yttervegger av tre, oppført i bindingsverk. Utvendig kledning er av stående trepanel (tømmermannskledning).
Saltakkonstruksjon, oppført med prefabrikkerte A-takstoler i tre.
Lufting skjer gjennom spaltet gesimskasse.
Vinduer i 1. etasje er sidehengslet med 3-lags glass, malt utvendig og innvendig. Vinduer i 2. etasje/loft og kjeller har 2-lags glass, malt utvendig og innvendig.
Malt hovedytterdør med stripe av 2-lags glass.
Terrassedøren i 1. etasje har ca. 60 % 3-lags glass og er malt både utvendig og innvendig. Balkongdøren i 2. etasje har 2-lags glass.
Terrasser og inngangsparti er bygget opp av bjelkelag av konstruksjonsvirke. Terrassegulvbord av Kebony og rekkverk med liggende spiler. Nytt rekkverk på balkong i 2. etasje. Gulvet er et spaltet tregulv uten tettesjikt.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje:
Entre: Laminat på gulv, malte plater på vegg og malte plater i himling med downlights.
Gang: Parkett på gulv, malte plater på vegg og takessplater i himling.
Toalett: Laminat på gulv, malte plater på vegg med en kontrastvegg i flis og malte plater i himling.
Bad: Flis på gulv, baderomsplater på vegg, takessplater i himling med downlights.
Stort soverom: Parkett på gulv, malte plater på vegg (stor garderobe) og takessplater i himling.
Soverom: Teppe på gulv, malte plater på vegg (garderobeskap) og takessplater i himling.
Stue: Parkett på gulv, malte plater på vegger og takessplater i himling. Utgang til terrasse.
Spisestue: Parkett på gulv, malt panel på vegg (MDF), takessplater i himling.
Kjøkken: Klikkvinyl på gulv, malt panel (MDF) og malte plater på vegg. Takessplater i himling.

Loft:
Stort soverom: Laminat på gulv, malt tapet på vegger og malt panel i himling.
Loftstue: Heltre furugulv, malte plater på vegger og malt panel i himling.
Soverom: Heltre furugulv, tapet på vegger og malt panel i himling.
Soverom: Heltre furugulv, malte plater på vegg og malt panel i himling.

Kjeller:
Kjellerstue: Laminat på gulv, malte plater på vegg og malt panel i himling. Gulvvarme.
Soverom: Laminat på gulv, malte plater på vegg og malt panel i himling. Gulvvarme.
Gang: Laminat på gulv, malte plater på vegg og malte plater i himling med downlights.
Walk-in closet: Laminat på gulv, malte plater på vegg og malte plater i himling med downlights.
Bod: Belegg på gulv, malte plater på vegg og malte plater i himling med downlights.
Bod: Teppe på gulv, panelplater på vegg og malt panel i himling.
Vaskerom: Flis på gulv, flis og malte plater på vegg, malte plater i himling med downlights.
Sportsrom: Klikkvinyl på gulv, malte plater på vegg og malt trepanel i himling.
Bod: Støpt plate på gulv, pussede vegger og panel i himling.

Boligen har etasjeskiller i tre, 1. og 2. etasje og støpt plate av betong, mot grunn i kjeller.
Elementpipe av lettklinkerblokker, sotluke på bad/vaskerom i kjeller.
Vedovn med glass i stue og vedovn med glass på loftstue.
Rom under terreng: Hulltaking er foretatt på bod mot øst. Målt verdi i konstruksjonen er 9,7%. Veggen fremstår som å være tørr.
Innvendige dører: Nyere malte, glatte dører med glass, samt dører med profil.

VÅTROM Gå til side

Bad
Det foreligger ingen dokumentasjon på badet, men det opplyses i tidligere tilstandsrapport at badet er oppgradert i 2010.
- Baderomsplater på vegg og sokkelflis mellom gulv og vegg på ca. 6 cm. Takess plater i himling.
- Fliser på gulv 20x20, elektrisk gulvvarme. Det er målt ca. 19 mm. høydeforskjell på gulv, fra dørterskel til topp slukrist.
- Badet har plastsluk fra byggeår og tetsjiktet er usikkert, da det ikke er dokumentasjon på utførelse og produkt.
- Badet er utstyrt med servantskap, dobbel nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, innebygget sisterne med vegghengt toalett.
- Våtrommet har kun naturlig avtrekk, noe som kun fungerer effektivt ved vind og større temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft.

Bad /vaskerom
Vaskerommet er oppgradert i 2022 av eier som egeninnsats og autorisert fagpersoner på rør og el-installasjoner. Faktura er

Beskrivelse av eiendommen

fremlagt. Eier er selv ansvarlig
for utførelsen og dokumentasjonen på vaskerommets våtsone.
Teknisk forskrift 2017 med Pre-aksepterte ytelser er veiledende minstekrav.
- Baderomsplater på vegger i våtsone og malte plater utenfor våtsone. Himling med malte plater og innfelte downlights.
- Våtrommet har fliser på gulv 60x60 cm, elektrisk gulvvarme.
- Badet har sluk av plast, og slukmansjett ble registrert i sluket. Det ble registrert at gjennomføringer i vegg under servant er forsvarlig tettet.
- Vaskerommet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, nedsenket dusjnisje, frittstående toalett, skyllekum og opplegg for vaskemaskin.
- Mekanisk avtrekk, starter når rommet oppnår sensitiv fukt. Det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft og skaper en gunstig luftsirkulasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Følgende hvitevarer er integrert: stekeovn, induksjonstopp, kjøl -/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.
Fuktbestandig materiale er ikke montert over kjøkkenbenk ved vask eller bak platetopp. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalett med laminat på gulv, malte plater på vegger og en kontrastvegg med fliser. Himlingen har malte plater med innfelte downlights. Innredet med frittstående toalett og servant montert på servantskap, med enhåndsbetjent armatur. Det er naturlig avtrekk, men det mangler spalte under døren for å sikre god luftsirkulasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør i rør med utenpåliggende fordelerskap på vaskerom.
Hovedstoppekran og vannmåler er plassert bak varmtvannsbereder.
Noe instalasjon av kobber til 1 etasje.
Det er kun avløpsrør inne i boligen som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.
Ventilasjon er med spalter i vindu, klaffventiler på yttervegg i kjeller, samt mekanisk avtrekk på kjøkken og vaskerom kjeller.
Varmtvannstank plassert på gulv med sluk på vaskerom.
Boligens el- anlegg er på 230V, sikringsskap plassert i entre' oppgradert med nye automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Sammenhengende, finkornet marin avsetning.
Fuktsikring er registrert på grunnmur.
Grunnmur av lettklinkerblokker fundamentert ned på såle fundament av betong.Grunnmuren er utvendig pusset.
Utvendig vann- og avløpsledning er fra byggeåret og er av plast.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ferdigattest er fremlagt fra 05.06.1987.
Bruksendring er søkt for soverom i følge eier, rømningsvindu er satt inn.

Bruken av kjeller / rominndeling er noe endret, Det er ikke utført arbeid som berører bærende konstruksjoner.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Bygget er ikke søknadspliktig.

Garasje

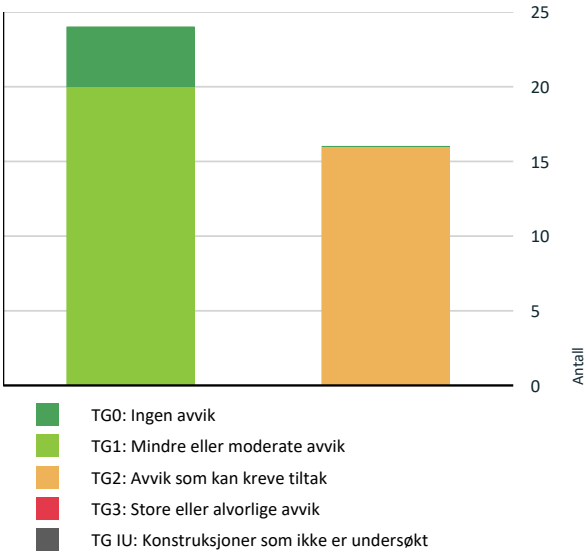
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ferdigattest er fremlagt.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: Lettskyet sol og ca. 7 til 16 grader.

Elektronisk måleutstyr som er benyttes under befaringen:
- Arealene er målt med lasermåler fra EXTREME S-60G.
- Ved horisontale og vertikale mål på baderommet/ etasjeskiller, er det benyttet strek laser til formålet av typen EXTREME 360 PRO X4.
- Fuktsøk er utført med instrument Protimeter

Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra dato for førstegangs utgivelse av endelig boligsalgsrapport. Boligsalgsrapporten kan fornyes etter avtale og ny befaring av undertegnede Takstingeniør.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det registreres stedvis noe mose på mønestein og spredt mose på taktekkingen.
Undertaket består av plater (sutak plater), med sløyfer og steinlekter av hvitt tre. Undertak og sløyfer viser tegn til lang brukstid.

Normal brukstid på taktekking for tak med betongstein er 30-60 år.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Normal forventet brukstid for takrenner og nedløp av plastbelagt stål er 25–35 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for disse komponentene.

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

Det er registrert begynnende rust på takstigen for feier.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist andre avvik:

På grunn av vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet, er det begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.
Kledningen er godt overflatebehandlet i 2025, men det kan forekomme noe værslitasje på grunn av alder.
Jevnlig vedlikehold og ettersyn anbefales.
Normal forventet levetid for trekledning er 40–60 år.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke mulig å kontrollere diffusjonssperre i loftskonstruksjonen, da hele konstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Utvendig > Vinduer Gå til side

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

Avstand mellom belistning og vannbrett er uten lufting, dette blir et potensielt svakt punkt for kapillært oppsug av vann, situasjonen er mindre utsatt da bygget har et godt takutstikk, men det er viktig å være klar over faren for skader.

Utvendig > Dører - Terrassedører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Begge dørene er fra byggeåret og har synlig bruksslitasje til tross for godt vedlikehold (overflatebehandling). Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av dette samt oppnådd bruksalder.

Normal forventet brukstid før utskifting av tredører er 20–40 år.

Tekniske installasjoner > Vannledninger - Kobber Gå til side

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

Normal levetid for tynnveggede kobberrør er 25–75 år. Kobberrør over 25 år får angitt tilstandsgrad.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Normal brukstid for fuktsikring og drensledning er 20–60 år.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Da det ikke foreligger annen informasjon/dokumentasjon, legges det til grunn at bunnledninger ut til det offentlig tilknytning er fra byggeår. Bunnledninger er en skjult konstruksjon og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder. Utvendig og nedgravde rør som er over 25 år, får automatisk angitt tilstandsgrad.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Etter dagens krav er døren plassert i våtsone. Våtsone er definert som 1 meter fra dusj/badekar og ut på hver side.

Ved bruk av fysisk skillevegg (for eksempel vegg av glass) reduseres faren for at direkte vann kommer i kontakt med materialer som kan trekke til seg fuktighet. Ved endret bruk av rommet kan det oppstå skader.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fuger.

Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel, er målt til mindre enn 25 mm. Dette medfører at lekkasjevann ikke nødvendigvis vil renne direkte til sluk, og det kan oppstå behov for et vannspeil for å lede vannet til sluk. Dørterskel av tre er ikke en del av tettesjiktet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membranløsningen. Membran som er over 15 år og ikke er dokumentert, gir økt usikkerhet og er grunnlag for angitt tilstandsgrad.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for slukløsningen. Eldre sluk uten klemring og med senere påstøp, hvor deler av sluket ikke har synlig membran, anses som en usikker løsning. Ved høy vannstand i sluket eller tett sluk, vil det være fare for at vann kan trenge inn i åpen betong og forårsake lekkasjer.

Utførelsen av membran og manglende bruk av slukforlenger er ikke fagmessig utført etter dagens krav.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Ved test med papir på befaringsdagen ble det ikke registrert trekk fra ventilen i taket.

Våtrom > Kjeller > Bad /vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Etter dagens krav er døren plassert i våtsone. Våtsone er 0,5 meter fra utside servant, i alle retninger.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerkingen ble utført 21.04.10.2026 og er gyldig til 21.04.2036. Den er basert på registrerte og dokumenterte opplysninger om leiligheten. Energimerket viser boligens energistandard, der både beregnet årlig energibehov og andelen oppvarming fra alternative energikilder inngår i vurderingen av energiklassen. Energirapporten er utarbeidet av eier

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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.

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1987

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er et saltak (fall til to sider) tekket med betongstein fra byggeår. Taktekkingen er fra byggeår og er besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det registreres stedvis noe mose på mønestein og spredt mose på taktekkingen.
Undertaket består av plater (sutak plater), med sløyfer og steinlekter av hvitt tre. Undertak og sløyfer viser tegn til lang brukstid.

Normal brukstid på taktekking for tak med betongstein er 30-60 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner, dersom tiltak ikke iverksettes før skader oppstår.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.





TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Blikk, renner og nedløp er fra byggeår, er av plastbelagt stål og er besiktiget fra takstige og bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Normal forventet brukstid for takrenner og nedløp av plastbelagt stål er 25–35 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for disse komponentene.

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

Det er registrert begynnende rust på takstigen for feier.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Generelt vedlikehold som vask av takrenner bør utføres minimum én gang i året. På bygg med eldre taktekking kan takrenner trenge hyppigere vedlikehold på grunn av mose og støv fra stein, som samler seg i renna.

For økt personsikkerhet anbefales det å etablere snøfangere der det er naturlig å ferdes, for å redusere risikoen for snøras.

Trinn for feier på tak har begynt å ruste, noe som ofte skjer ved høy alder. Ved utbedring av takstige til feier, anbefales det å montere trinn i hvert skift med stein for bedre sikkerhet og ferdsel.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for vannskader, personskader ved snøras, samt redusert sikkerhet for feier.







TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av tre, oppført i bindingsverk.
Veggene er isolert og tettet etter byggetidens standard (mineralull). Utvendig kledning er av stående trepanel (tømmermannskledning). Det er registrert utlekting for lufting, men kun bak overliggerne. Musetetting er utført ved bruk av "lusing" (trekloss plassert mellom underliggerne), som var vanlig praksis på oppføringstidspunktet. Det er lufting bak kledningen. Vindtetting består av svart papp fra byggeåret. Ytterveggene er besiktiget fra bakkenivå samt fra terrasser og balkonger.
Utvendig kledning ble overflatebehandlet i 2025.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

På grunn av vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet, er det begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.
Kledningen er godt overflatebehandlet i 2025, men det kan forekomme noe værslitasje på grunn av alder. Jevnlig vedlikehold og ettersyn anbefales.
Normal forventet levetid for trekledning er 40–60 år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre tilstrekkelig uttørking av fuktighet.

Manglende lufting og eventuelle sprekker øker risikoen for fuktskader, råte og muggvekst, noe som kan redusere kledningens levetid og medføre behov for kostbare utbedringer.

På grunn av oppnådd alder må det påregnes jevnlig vedlikehold av utvendig kledning.



Luftesjikt bak kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon, oppført med prefabrikkerte A-takstoler i tre.
Det er opplyst i tidligere tilstandsrapport, med informasjon fra daværende eier, at arken ble oppført i 1999, og at loftets himling ble isolert og panelt i 1998. Konstruksjonen opplyses å være godt luftet. Lufting skjer gjennom spaltet gesimskasse (gesims er området mellom yttervegg og sperrene på fasadeside).
Tak- og loftskonstruksjonen over hanebjelken er en lukket konstruksjon uten tilgang for besiktigelse. Det ble ikke registrert avvik i innvendig himling på befaringsdagen.
Konstruksjonen ble kontrollert i tilgjengelige kneloft, som hadde begrenset tilgang på grunn av personlige rekvisita. Tak og vegger på kneloft var kledd med plater ikke registrert unormale forhold.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke mulig å kontrollere diffusjonssperre i loftskonstruksjonen, da hele konstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilgang til kaldloftet for kontroll av undertak, lufting og for å kunne oppdage eventuelle lekkasjer. Manglende tilgang kan medføre at lekkasjer fra utsiden ikke oppdages i tide, noe som kan føre til utvikling av mugg og sopp, dersom en skade får utvikle seg over tid.

På grunn av alder på undertaket og manglende tilkomst for besiktigelse, settes angitt tilstandsgrad.

Tilstandsrapport



Kneloft

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i 1. etasje er sidehengslet med 3-lags glass, malt utvendig og innvendig.
Vinduer i 2. etasje/loft og kjeller har 2-lags glass, og er også malt utvendig og innvendig.
Vinduene er besiktiget fra bakkenivå samt ved åpning av vinduene i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Avstand mellom belistning og vannbrett er uten lufting, dette blir et potensielt svakt punkt for kapillært oppsug av vann, situasjonen er mindre utsatt da bygget har et godt takutstikk, men det er viktig å være klar over faren for skader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Det er tydelige merker i karmene etter værslitasje, men vinduene er godt overflatebehandlet. Sammen med alder er dette grunnlaget for angitt tilstandsgrad.
Det må påregnes jevnlig vedlikehold av vinduskarmene for å forlenge levetiden og opprettholde funksjon.
Dersom vedlikehold ikke utføres, kan sprekkene i treverket føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for fukt- og råteskader i vinduene og omkringliggende konstruksjoner.
Avstand mellom belistning og vannbrett bør utbedres slik at det sikres tilstrekkelig lufting, for å redusere risikoen for kapillært oppsug av vann og påfølgende fuktskader.





TG 1 Vinduer - spisestue

Beskrivelse

Nytt vindu i spisestuen med 2-lags glass, malt både innvendig og utvendig.
To nye vinduer i 2. etasje, på soverom med balkong (fastkarm).

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Vindu 2. etasje soverom.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør med stripe av 2-lags glass. Døren er utstyrt med elektronisk kodelås. Døren ble installert ny i 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



TG 2 Dører - Terrassedører

Beskrivelse

Terrassedøren i 1. etasje har ca. 60 % 3-lags glass og er malt både utvendig og innvendig. Balkongdøren i 2. etasje har 2-lags glass. Begge dørene er godt beskyttet under tak og er derfor i begrenset grad eksponert for vind og slagregn.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Begge dørene er fra byggeåret og har synlig bruksslitasje til tross for godt vedlikehold (overflatebehandling). Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av dette samt oppnådd bruksalder.

Normal forventet brukstid før utskifting av tredører er 20–40 år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påberegnes jevnlig vedlikehold. Slitasjedeler som pakninger må eventuelt byttes ved punktering eller nedsatt tettefunksjon, noe som er helt normalt. Eldre dører og vinduer med glass kan oppleves å punktere på grunn av slitte pakninger

Tilstandsrapport



Terrassedør med 3- lags glass fra byggeår.



Balkongdør 2. etasje

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser og inngangsparti er bygget opp av bjelkelag av konstruksjonsvirke, festet til yttervegg og fundamentert ned til grunnen på søylepunkter under drager i front. Terrassen har adkomst fra stue og er delvis overbygget. Terrassegulvbord av Kebony og rekkverk med liggende spiler. Stor trapp ned til grunnen.
Nytt rekkverk på balkong i 2. etasje, med adkomst fra soverom. Gulvet er et spaltet tregulv uten tettesjikt. Balkongen er inntrukket under takkonstruksjonen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1. etasje:
Entre: Laminat på gulv, malte plater på vegg og malte plater i himling med downlights.
Gang: Parkett på gulv, malte plater på vegg og takessplater i himling.
Toalett: Laminat på gulv, malte plater på vegg med en kontrastvegg i flis og malte plater i himling.
Bad: Flis på gulv, baderomsplater på vegg, takessplater i himling med downlights.
Stort soverom: Parkett på gulv, malte plater på vegg (stor garderobe) og takessplater i himling.
Soverom: Teppe på gulv, malte plater på vegg (garderobeskap) og takessplater i himling.
Stue: Parkett på gulv, malte plater på vegger og takessplater i himling. Utgang til terrasse.
Spisestue: Parkett på gulv, malt panel på vegg (MDF), takessplater i himling.
Kjøkken: Klikkvinyl på gulv, malt panel (MDF) og malte plater på vegg. Takessplater i himling.

Loft:
Stort soverom: Laminat på gulv, malt tapet på vegger og malt panel i himling.
Loftstue: Heltre furugulv, malte plater på vegger og malt panel i himling.
Soverom: Heltre furugulv, tapet på vegger og malt panel i himling.
Soverom: Heltre furugulv, malte plater på vegg og malt panel i himling.

Kjeller:
Kjellerstue: Laminat på gulv, malte plater på vegg og malt panel i himling. Gulvvarme.

Tilstandsrapport

Soverom: Laminat på gulv, malte plater på vegg og malt panel i himling. Gulvvarme.
Gang: Laminat på gulv, malte plater på vegg og malte plater i himling med downlights.
Walk-in closet: Laminat på gulv, malte plater på vegg og malte plater i himling med downlights.
Bod: Belegg på gulv, malte plater på vegg og malte plater i himling med downlights.
Bod: Teppe på gulv, panelplater på vegg og malt panel i himling.
Vaskerom: Flis på gulv, flis og malte plater på vegg, malte plater i himling med downlights.
Sportsrom: Klikkvinyl på gulv, malte plater på vegg og malt trepanel i himling.
Bod: Støpt plate på gulv, pussede vegger og panel i himling.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskiller i tre, 1. og 2. etasje og støpt plate av betong, mot grunn i kjeller.
Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, etter gjeldende krav i NS 3600:2018 (Norsk Standard). Årsak kan være forholdene mellom spennet og dimensjoneringskravene i bjelkelaget på byggetidspunktet, setninger, eller tørk etter oppføring.

Målte verdier 1. etasje:
Ved enkel nivellering av stue, registreres det et høydeavvik på ca. 12 mm. over hele rommet, og ca. 3 mm. over 2 meter.
Det registreres knirk ved ferdsel over gulver i 1. etasje (stue, gang og soverom) overflategulv er parkett.

Målte verdier 2. etasje:
Ved enkel nivellering av stort soverom registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm. over hele rommet, og ca. 6 mm. over 2 meter.

Målte verdier kjeller:
Ved enkel nivellering av stort kjeller stue, registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm. over hele rommet, og ca. 7 mm. over 2 meter.
Ved enkel nivellering av stort soverom, registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm. over hele rommet og ca. 9 mm. over 2 meter.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe av lettklinkerblokker, sotluke på bad/vaskerom i kjeller. Vedovn med glass i stue og vedovn med glass på loftstue.
Det er foretatt branntilsyn i 2024, eier forteller at det er ingen avvik





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv i kjeller er av betong mot grunn fra byggeår, og har flis på vaskerom, laminat i gang, bod, soverom og kjeller stue. Klikk laminat på sports rom og synlig betong i bod mot vest. Malte plater på vegger bortsett fra bod mot vest, som har synlige vegger av lettklinkerstein og bod mot øst, som har vegger av malt panel MDF.
Hulltaking er foretatt på bod mot øst.

Tilstandsrapport

Det er foretatt hullboring i utlektet vegg mot terreng med 73 mm. hullbor. På trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (Konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet være lavere enn 15 vektprosent, dette for å forhindre soppangrep og forråtnelse. Målt verdi i konstruksjonen er 9,7%, som indikerer at veggen har verdier under nivå som kan forårsake nevnte symptomer. Veggen fremstår som å være tørr.
På grunn av konstruksjonen og at rom under terreng anses som en risikokonstruksjon, anbefales det å følge med konstruksjonen spesielt overgang gulv vegg. Viktig at kjellere er godt luftet.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malte trapper med lukkede opptrinn. trappene er fra byggeår.



Trapp til 2. etasje/loft



Trapp fra 1. etasje til kjeller.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Nyere malte, glatte dører med glass, samt dører med profil. Karmene og tersklene på de innvendige dørene er noe eldre. Dørene oppleves å ha gjennomsnittlig god funksjon og er i god forfatning. Det må alltid påregnes normalt vedlikehold, som smøring av hengsler og vridere. Alle innvendige dørblader er byttet i perioden 2019 til 2023 (kilde. eier).

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier





Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på badet, men det opplyses i tidligere tilstandsrapport at badet er oppgradert i 2010.
- Baderomsplater på vegg og sokkelflis mellom gulv og vegg på ca. 6 cm. Takess plater i himling.
- Fliser på gulv 20x20, elektrisk gulvvarme. Det er målt ca. 19 mm. høydeforskjell på gulv, fra dørterskel til topp slukrist.
- Badet har plastsluk fra byggeår og tetsjiktet er usikkert, da det ikke er dokumentasjon på utførelse og produkt.
- Badet er utstyrt med servantskap, dobbel nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, innebygget sisterne med vegghengt toalett.
- Våtrommet har kun naturlig avtrekk, noe som kun fungerer effektivt ved vind og større temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegg og sokkelflis mellom gulv og vegg på ca. 6 cm. Takess plater i himling.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

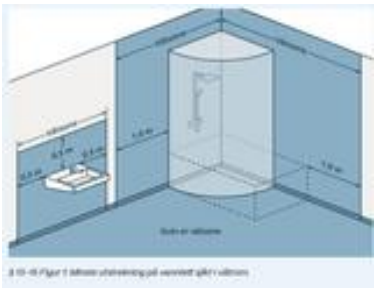
Etter dagens krav er døren plassert i våtsone. Våtsone er definert som 1 meter fra dusj/badekar og ut på hver side.

Ved bruk av fysisk skillevegg (for eksempel vegg av glass) reduseres faren for at direkte vann kommer i kontakt med materialer som kan trekke til seg fuktighet. Ved endret bruk av rommet kan det oppstå skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Uegnede materialer må fuktbeskyttes eller skiftes ut for å unngå oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialene over tid, samt redusere risikoen for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.







Spalte som vil synliggjøre eventuelt lekkasje fra innebygget sisterne.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv 20x20, elektrisk gulvvarme. Det er målt ca. 19 mm. høydeforskjell på gulv, fra dørterskel til topp slukrist. Det er ikke registrert/dokumentert at membranen er ført opp under dørterskel og høyden er mindre en anbefalte 25 mm., som er et bad med lite totalfall til sluk. Fallet er vurdert etter byggetidens krav mellom 1997-2010.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fuger.

Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel, er målt til mindre enn 25 mm. Dette medfører at lekkasjevann ikke nødvendigvis vil renne direkte til sluk, og det kan oppstå behov for et vannspeil for å lede vannet til sluk. Dørterskel av tre er ikke en del av tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk fra byggeår og tettesjiktet er usikkert, da det ikke er dokumentasjon på utførelse og produkt. Opplysningene er basert på opplysninger fra tidligere tilstandsrapport, hvor kilden er tidligere eier.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for membranløsningen. Membran som er over 15 år og ikke er dokumentert, gir økt usikkerhet og er grunnlag for angitt tilstandsgrad.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for slukløsningen. Eldre sluk uten klemring og med senere påstøp, hvor deler av sluket ikke har synlig membran, anses som en usikker løsning. Ved høy vannstand i sluket eller tett sluk, vil det være fare for at vann kan trenge inn i åpen betong og forårsake lekkasjer.

Utførelsen av membran og manglende bruk av slukforlenger er ikke fagmessig utført etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør foretas utbedring av membran og sluk, for å redusere risikoen for vannlekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Manglende dokumentasjon og ikke-fagmessig utførelse gir økt usikkerhet om tettheten, og det anbefales å overvåke tilstanden nøye samt vurdere full utskifting, for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig for å forhindre tilstopping og ytterligere skade.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantskap, dobbel nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett, innebygget sisterne med vegghengt toalett.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har kun naturlig avtrekk, noe som kun fungerer effektivt ved vind og større temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft. Løsningen tilfredsstilte forskriftskrav ved byggeåret, men vurderes etter dagens standard.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Ved test med papir på befaringsdagen ble det ikke registrert trekk fra ventilen i taket.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og muggdannelse.



Naturlig avtrekk i tak.



Luftespalte under dør

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor på tilstøtende vegg, fra soverom mot baderomsgulv og innebygget sisterne. Ved hulltaking måles trevirkets vektprosent. For å unngå soppangrep og forråtnelse, skal treverket
inneholde mindre enn 20 vektprosent. Målt verdi ved hulltaking er 6,0%, noe som indikerer at trevirket er tørt.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



KJELLER > BAD /VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er oppgradert i 2022 av eier som egeninnsats og autorisert fagpersoner på rør og el-installasjoner. Faktura er fremlagt. Eier er selv ansvarlig for utførelsen og dokumentasjonen på vaskerommets våtsone. Teknisk forskrift 2017 med Pre-aksepterte ytelser er veiledende minstekrav.
- Baderomsplater på vegger i våtsone og malte plater utenfor våtsone. Himling med malte plater og innfelte downlights.
- Våtrommet har fliser på gulv 60x60 cm, elektrisk gulvvarme.
- Badet har sluk av plast, og slukmansjett ble registrert i sluket. Det ble registrert at gjennomføringer i vegg under servant er forsvarlig tettet.
- Vaskerommet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, nedsenket dusjnisje, frittstående toalett, skyllekum og opplegg for vaskemaskin.
- Mekanisk avtrekk, starter når rommet oppnår sensitiv fukt. Det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft og skaper en gunstig luftsirkulasjon.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD /VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger i våtsone og malte plater utenfor våtsone. Himling med malte plater og innfelte downlights.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Etter dagens krav er døren plassert i våtsone. Våtsone er 0,5 meter fra utside servant, i alle retninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Døren bør behandles med vannavstøtende materiale. Brukerne må være klar over situasjonen og være forsiktig ved bruk av fritt vann, slik at det ikke oppstår fuktpåkjenning på uegnede materialer i våtsone.
Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for fuktskader og redusert levetid på døren.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD /VASKEROM

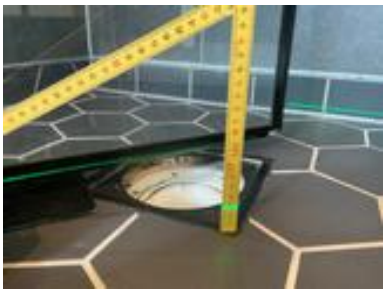
TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på gulv 60x60 cm, elektrisk gulvvarme. Det er målt ca. 30 mm. høydeforskjell på gulv, fra dørterskel til topp slukrist. Nedsenket dusjnisje med lokalt fall på 10 mm. og 44 cm avstand til sluk.

Årstall: 2022





KJELLER > BAD /VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har sluk av plast, og slukmansjett ble registrert i sluket. Det ble registrert at gjennomføringer i vegg under servant er forsvarlig tettet.

Eier har selv utført arbeidet med membran, slukmansjett, tettesjikt på gulv og i hjørner, samt satt opp baderomsplater som fungerer som tettesjikt mot vegg. Beskrivelse: "Smøremembran (Schönox) på gulv og vegg i dusjsone. Montert med slukmansjett og gjennomføringsmansjett til øvrige uttak, samt flislegging."

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring



Slukmansjett blir registrert i sluk.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD /VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, nedsenket dusjnisje, frittstående toalett, skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD /VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, starter når rommet oppnår sensitiv fukt. Det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft og skaper en gunstig luftsirkulasjon.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



KJELLER > BAD /VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor på tilstøtende vegg, fra teknisk sone til dusjnisje. Målt verdi ved hulltaking er 6,2%, noe som indikerer at trevirket er tørt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: stekeovn, induksjonstopp, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Det er nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekket er testet ved bruk av papir.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalett med laminat på gulv, malte plater på vegger og en kontrastvegg med fliser. Himlingen har malte plater med innfelte downlights.

Innredet med frittstående toalett og servant montert på servantskap, med enhåndsbetjent armatur.

Det er naturlig avtrekk, men det mangler spalte under døren for å sikre god luftsirkulasjon.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning, samt mekanisk avtrekk.

Manglende tilluft og mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, luktproblemer og økt risiko for fuktskader over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har rør i rør med utenpåliggende fordelerskap på vaskerom, alt av vann fordeling på vaskerommet er gjennom dette vann fordeler skapet. Kursfortegnelse i fordelerskap. Hovedstoppekran og vannmåler er plassert bak varmtvannsbereder, funksjonstestet og fungerte som tiltenkt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier







TG 2 Vannledninger - Kobber

Beskrivelse

Det er noe gjenstående vannledninger av kobber til bad , toalett og kjøkken i 1. etasje, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for tynnveggede kobberrør er 25–75 år. Kobberrør over 25 år får angitt tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men vær oppmerksom på at eldre kobberrør i vegger og etasjeskiller kan utgjøre en risiko for rørbrudd.

Skader kan oppstå plutselig på grunn av alder, noe som kan føre til vannlekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.



TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er kun avløpsrør inne i boligen som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.
Det registreres god avrenning fra servant på bad og vask på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

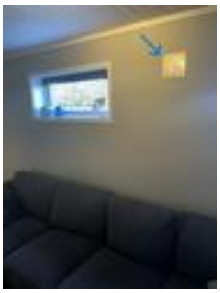
Eldre avløpsrør har økt sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boligen.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Spalter i vindu, klaffventiler på yttervegg i kjeller, samt mekanisk avtrekk på kjøkken og vaskerom kjeller.
Alle rom har naturlig avtrekk som vil være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller, inne og ute.
Vurdert etter løsningen, som tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.





TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport



TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank plassert på gulv med sluk på vaskerom, varmtvannstanken er på 300 liter og er fast tilkoblet boligens el-anlegg.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



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

Boligens el- anlegg er på 230V, sikringsskap plassert i entre' oppgradert med nye automatsikringer av ElektroTeam AS, 2022
Målernummer: 04559741

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1979

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Samsvarserklæringer er lagt frem.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæringer for utført arbeid er fremvist på befaringsdagen for utført arbeid i deres eie av boligen, samt oppgradert boligmappe.no for el installasjoner.
Elektro Team AS, 2022. 32 amp kurs, Easee ladeboks m/Wifi tilkobling.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Siste El-tilsyn i 2016 v/forrige eier(kilde egenerklæring).

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Sammenhengende, finkornet marin avsetning. Kilde: Geologisk kart NGU.

Det er mest sannsynlig at grunnen er av løsmasser over fjell, da eiendommen ligger ved dyrket mark/ gamle beiteområder. Byggegrunnen består da av jord, leirmasser og fjell.

Tilstandsrapport



TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring er besiktiget ved grunnmur og det er ingen andre opplysninger om at denne er oppgradert etter byggeår, Fuktsikring er registrert på grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Normal brukstid for fuktsikring og drensledning er 20–60 år.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken og symptomer på innforede vegger i kjeller vil også være avgjørende.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre drenering og fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og tilhørende konstruksjoner, noe som kan føre til skader på bygningsdeler og dårligere innemiljø.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lettklinkerblokker fundamentert ned på såle fundament av betong, som mye var brukt på oppførings tidspunktet.
Gulv, støpt plate mot grunn. Grunnmuren er utvendig pusset og overflatebehandling ble utført i 2026.
Grunnmuren har ingen alvorlige eller massive tegn til riss og sprekker, på befaringsdagen. Grunnmuren virker å være godt vedlikeholdt.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Relativt flatt terreng med svakt terrengfall, ut fra boligen

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vann- og avløpsledning er fra byggeåret og er av plast. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser at utvendige bunnledninger til offentlig nett er oppgradert etter byggeåret.

Ledningene er nedgravd og utgjør skjulte konstruksjoner. Tilstandsgrad er vurdert med bakgrunn i anleggets estimerte alder, sammenholdt med forventet levetid for tilsvarende installasjoner.

Vurdering av avvik:

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

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

Da det ikke foreligger annen informasjon/dokumentasjon, legges det til grunn at bunnledninger ut til det offentlig tilknytning er fra byggeår. Bunnledninger er en skjult konstruksjon og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder. Utvendig og nedgravde rør som er over 25 år, får automatisk angitt tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Radon
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
Tiltak må bestemmes og utføres etter resultat av en eventuelt radonmåling.

Innvendig trapper:
Kravet for rekkverk på begge sider kom i 1967.
Konsekvens:
Manglende håndløpere medfører økt risiko for fall og personskade, særlig dersom trappen benyttes av barn, eldre eller personer med nedsatt funksjonsevne. Åpninger i eksisterende rekkverk overskrider gjeldende krav i TEK17 § 12-17, og tilfredsstiller ikke krav til sikker avgrensning. Trappen oppfyller ikke dagens krav til brukssikkerhet og universell utforming.

Tiltak:
Det anbefales å montere håndløper i trappeløpene, festet til vegg der det er mulig, og med kontinuerlig grepbarhet.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2023

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Boden er oppført med enkel fundamentering mot grunnen, basert på elementblokker. Den isolerte delen har bjelkelag av konstruksjonsvirke med gulv, som ikke er synlig da rommet benyttes som oppholdsrom for kaniner. Innvendig delevegg er utført i OSB-plater. Den isolerte delen er skilt fra en uisolert del, hvor gulvet ligger direkte mot grunn av grus. Den uisolerte delen fungerer som lagerrom for sykler og lignende.

Utvendige vegger er oppført i bindingsverk og kledd med stående panel. Taket er et pulttak (ensidig takfall) bygget i impregnert konstruksjonsvirke, tekket med stålplater. Boden har to enkle dører, utført i samme materiale som den utvendige kledningen. I gavlveggen mot nord er det montert et vindu.

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



Garasje



Anvendelse

Byggeår
1992

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Romslig garasje oppført med ferdigattest i 1992. Oppført på støpt plate på mark, ringmur av lettklinkerblokker som er pusset på utside. Det blir registrert grunnmursplast mot ringmuren. Over ringmur er det vegger oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Innvendig er enkelte av veggene kledd med OSB plater. Takkonstruksjon er et saltak oppført med prefabrikkerte W-takstoler, undertak av rupanel, tettesjikt av asfaltpapp , sløyfer og steinlekter av tre, taktekking av betongstein, naturlig slitasje.
Garasjen har en stor leddport av tre, med utvendig malt utførelse, elektrisk poståpner. Sidedør på fasadesidene mot boligen for enkel tilkomst.
Garasjen har innlagt strøm og det opplyses om at det er lagt inn en 32 amp kurs, med Easee ladeboks m/Wifi tilkobling.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	100			100	50
2. Etasje	50			50	6
Kjeller	96			96	
SUM	**246**				**56**
SUM BRA	**246**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, gang, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, stue, spisestue, kjøkken		
2. Etasje	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Kjellerstue, soverom, gang, walk-in closet, bod, bod 2, bod 3, trapperom, bad /vaskerom		

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.
Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde (under 1,90 meter).
TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligen/leilighetens fasader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Ferdigattest er fremlagt fra 05.06.1987.
Bruksendring er søkt for soverom i følge eier, rømningsvindu er satt inn.

Bruken av kjeller / rominndeling er noe endret, Det er ikke utført arbeid som berører bærende konstruksjoner.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje		Bod, bod 2	

Kommentar

Enkel utvendig bod bak boligen, er satt opp i 2023, denne er på ca. 8 kvm og består av to rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Bygget er ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		33		33	
SUM		**33**			
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest er fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	67	509		0	662.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gunnars veg 83

Hjemmelshaver

Holm Julie Evensen, Gudmundsdottir Kristin Sigridur

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Solrik og barnevennlig beliggenhet på Bølehøgda - sentralt mellom Skien og Porsgrunn Øst. Flott utsikt mot horisonten i vest, landlige og rolige omgivelser. Kort vei til skole og bussforbindelse, fint turterreng.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig/kommunal vei med privat avkjøring/adkomstvei til boligen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet og beplantet. tomteareal samt Belegningstein i gårdsplass.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	94701654			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	11.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	21.04.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZL7539

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

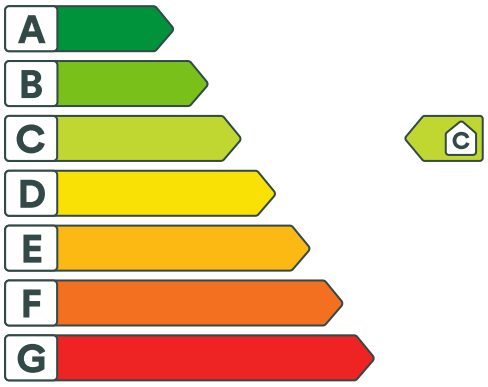
opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

enova

Energiattest



Adresse	
Gunnars veg 83, 3746 SKIEN	
Dato for energimerking **21.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-284785**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8466165**
Gårdsnummer **67**	Bruksnummer **509**
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 **1987**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **260,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **240,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
164,31 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
172,85 kWh/m²	**44 074 kWh**



Gunnars veg 83, 3746 SKIEN

Detaljering

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



Gunnars veg 83, 3746 SKIEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: 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.

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

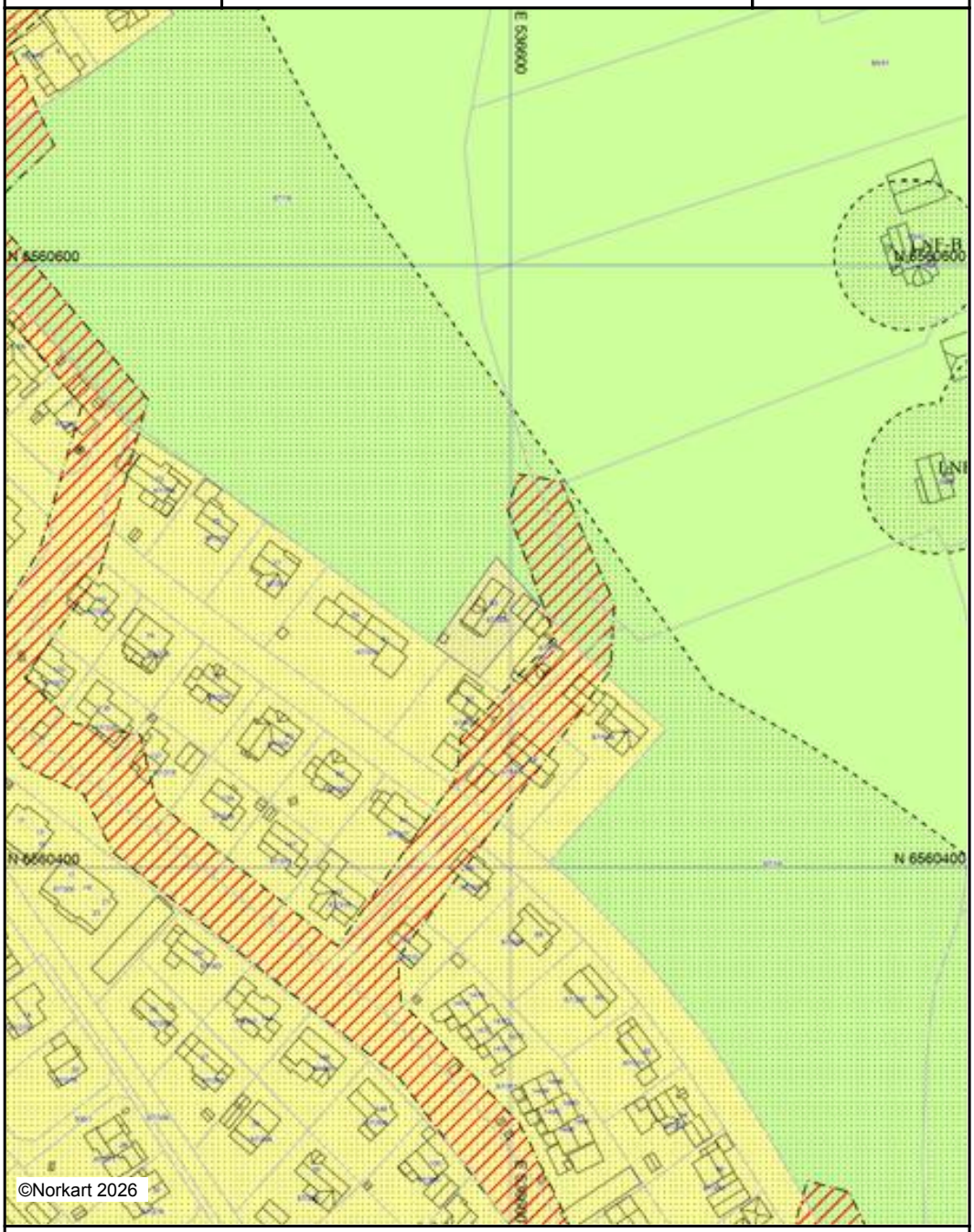
Skien kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 67/509
Adresse: Gunnars veg 83
Utskriftsdato: 13.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring




ambita
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/67/509/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 13.4.2026
65/51
65/41
67/19
65/7
Gunnars veg
75
67/375
77
67/374
79
81
67/373
83
67/509
67/510
85
78
67/324
67/325
80
87
67/97
67/546
91
89
67/545
82
67/326
139
67/318
84
67/327
141
67/317
143
67/316
86
67/328
64/132
67/315
145
67/329
88
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

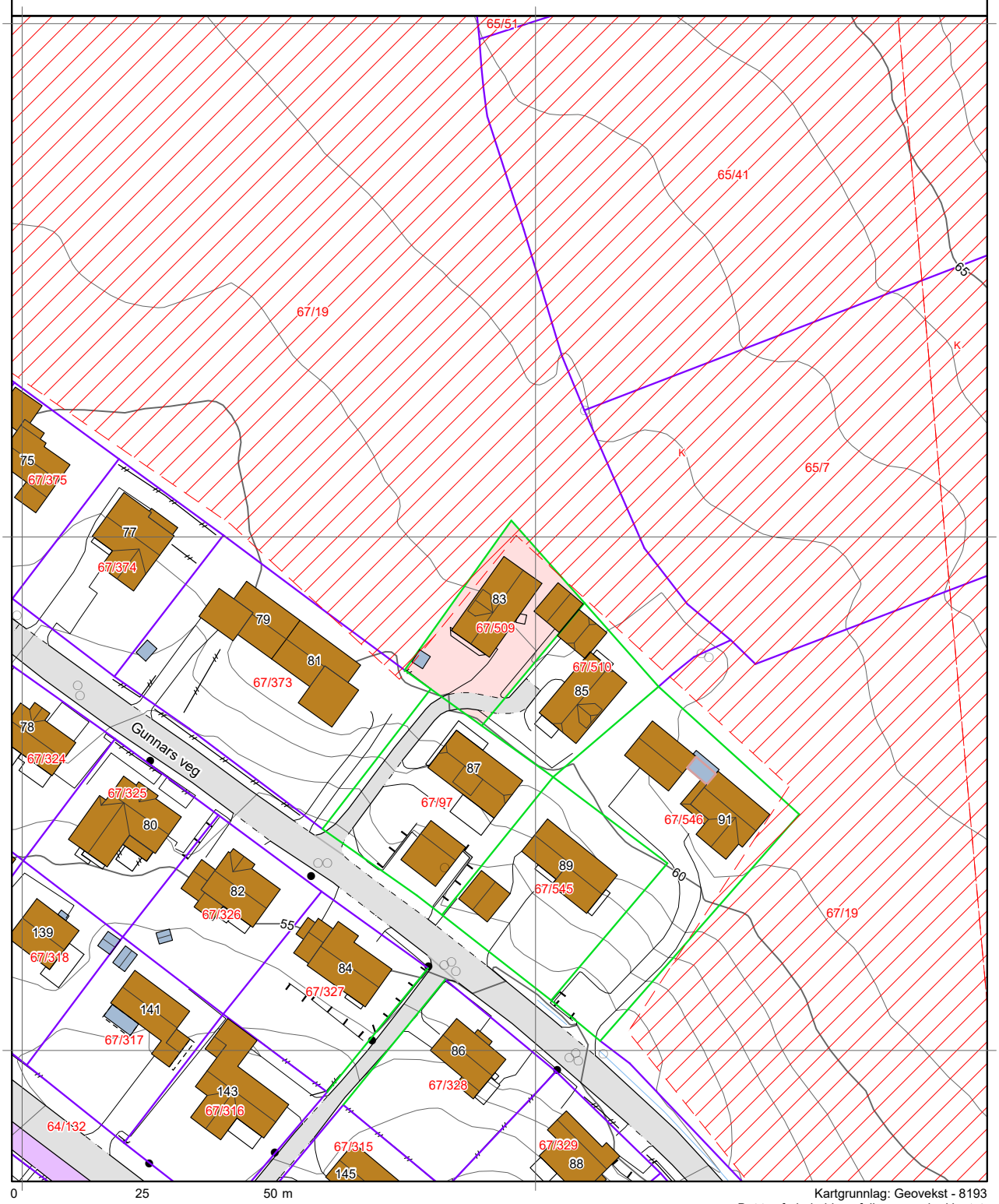
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/67/509/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 13.4.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

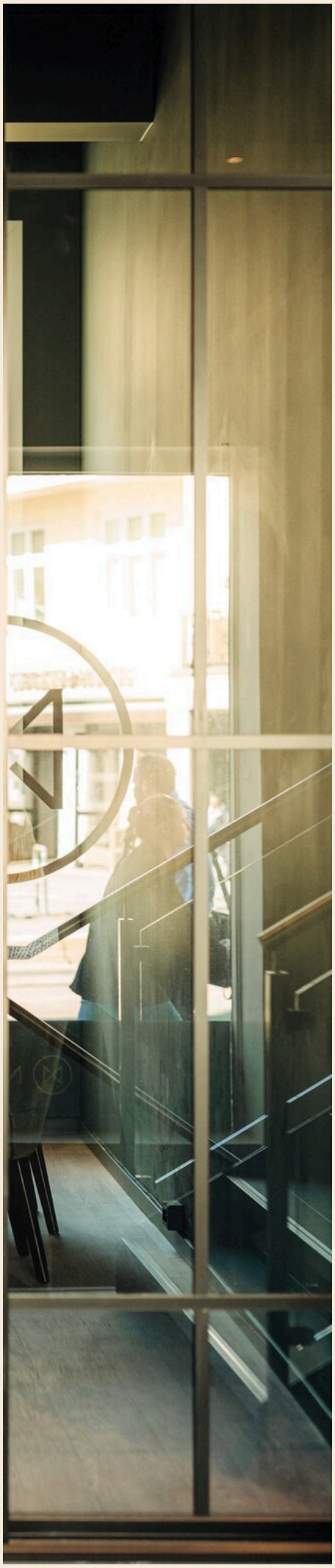


Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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

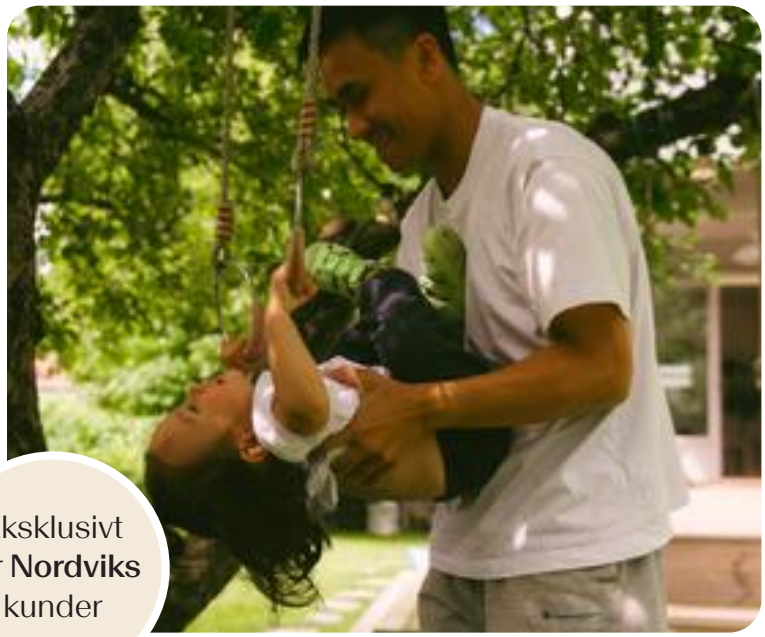


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0110/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gunnars veg 83 3746 SKIEN
Matrikkel: Gnr 67, bnr 509 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Andreas Hoppestad
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
a.hoppestad@nordvikbolig.no
454 78 634



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

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