Høydalsvegen 14

Velkommen til

Høydalsvegen 14

Salgsoppgaven produsert 24. august 2023

SKIEN - KILEBYGDA

Sjarmerende sveitserbolig med idyllisk beliggenhet og 70m vannlinje.
Solrik tomt med brygge og badeplass. Ingen boplikt!

Prisantydning	3 590 000,-
Omkostninger	91 100,-
Totalpris	3 681 100,-
BRA-i	201 kvm
Totalt BRA	234 kvm
Soverom	2
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1904
Tomt	1591 kvm, eiet

Megler	Beathe Gundersen
Telefon	952 27 776
E-post	b.gundersen@nordvikbolig.no

Kort fortalt

- Eiendommen har en praktfull beliggenhet i naturskjønne og idylliske omgivelser med ca 70m vannlinje til Kilevannet samt flotte rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Stort plenareal strekker seg langs tomtegrensen mot vannet og ned til det hyggelige bryggeanlegget med privat brygge med båtfeste og badeplass. Her bor man i pakt med naturen og kan nyte solen fra morgen til kveld i rolig og tilbaketrukket hage. Ingen boplikt! Herskapelig sveitservilla med nydelig atmosfære og originale særpreg som rosetter, stukkatur, dører og utsmykninger som er godt bevart. Boligen har gjennomgående vakre og lune stuer med flotte tapeter og trepanel malt i lekre farger som gjenspeiler den originale stilen fra tidlig 1900-tallet. Det er utført flere påkostninger de seneste årene. En sjelden mulighet!

Arealer og innhold

BRA-i:	201 kvm
BRA-e:	33 kvm
Totalt BRA:	234 kvm
TBA:	166 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 24 kvm. 2 boder
Total BRA: 24 kvm.

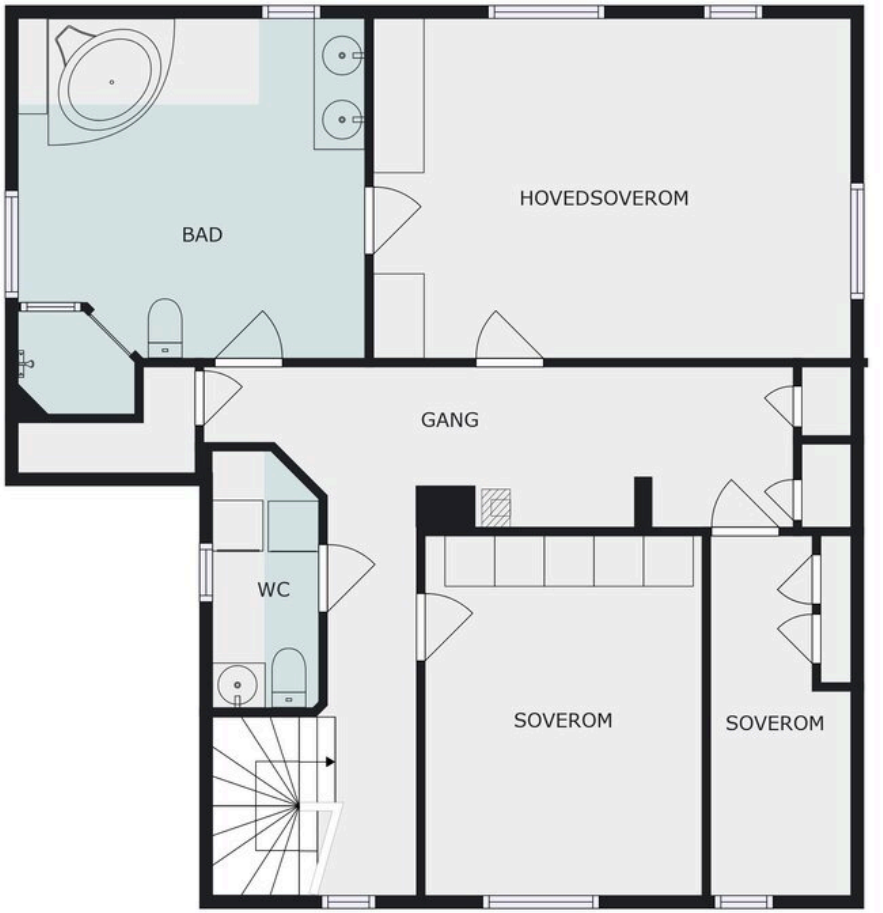
1. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Entré, hall, stue, spisestue, kjøkken og bod
Total BRA: 96 kvm.
TBA: 166 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Trapperom, gang, 2 soverom, bad, toalettrom/vaskerom og 2 boder
Total BRA: 81 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 33 kvm.
Total BRA: 33 kvm.

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

COME IN
IF YOU HAVE
PROSECCO

14

KLIMT

GREEN TEA
LEMONGRASS

Informasjon

Høydalsvegen 14

Eiendommen og økonomi

Oppdragsnummer
24-0161/23

Adresse
Høydalsvegen 14 3739 SKIEN

Matrikkel
Gnr 237, bnr 10 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selger
Rose Marie Utbøen

Kjøpesum og omkostninger
3 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
89 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
91 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
110 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 681 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 700 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

- Årlig bygningsforsikring kr 9876,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra xx kr 1560,- pr mnd.

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

Objekttype
Enebolig

Areal
P-rom: 201 kvm, BRA: 234 kvm

Antall soverom
2

Antall bad
1

Byggeår
1904

Takstmann
Telemark Takstforum v/ Tor André Strøm

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og

selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Bolig fra 1904. Garasje av eldre årgang. Gråsteinsmurer og vegger i avtatt stående plank med not og fjær. Stående kledning er malt ca 2010. Taket er lagt om ca 2008. Malte takplater. Vinduer og dører fra ca 1978. Veranda utenfor stue og trapper og utestue fra ca 2009. Peisinnsats fra va 1998 og peisovn 2021. Varmepumpe 2011. Kjøkken fra 1998. Vaskerom 1998. Bad i 2. etasje 2004. Ny vannledning er lagt fra pumpehus og til grunnmur i følge eier.

Utvendig
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget med drone. Utvendige beslag er takrenner og nedløp av stål, vindskibeslag, heltrukket pipebeslag samt takstige og snøfangere. Yttervegger av ukjent utførelse, utvendig kledd med stående kledning. Vegg mot nord i stue i 1.etasje er i følge eier etterisolert innvendig. Andre vegger er antagelig uisolerte. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør. Veranda og platting oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord. Utvendig trapp av tre til veranda.

Innvendig
1.etg:
Overflater på gulv er flis, tregulv og parkett. På vegger er det panel og tapet samt malte plater i bod. I himlinger (tak) er det panel.

2.etg: Overflater på gulv er tregulv og tepper. På vegger er det tapet og malt brystpanel. I himlinger (tak) er det panel og malte slette flater.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Krypkjeller
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Tomteforhold > Drenering
- Tomteforhold > Oljetank
- Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tomteforhold > Septiktank

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- Tom Lindahl, Stavern Lagt nye takplater på tak i 2009. Ny pipehatt og takrenner fra 2021. Terrasse med egeninnsats fra 2006, deler fornyet i 2021 av Sannes Bygg. Satt opp redskapsbod i hagen, ca 17m2, egeninnsats i 2007.
- Lagt drensrør fra nedløp foran og bak huset, 2006.
- Nytt elektrisk stort sett hele huset i 2004 av Johnsen elektro. Noe fra tidligere eier. Noe fornyelse i stuer og ute på veranda i 2023, utført av Johnsen elektro. Vet ikke om samsvarserklæring foreligger.
- Det elektriske anlegget ble kontrollert i 2023.
- Nytt avløp til septiktank fra kjeller og ut, i 2019.
- Det er privat vannforsyning og septiktank.
- Det kan bli tilbakeslag fra septiktank ved mye regnvær og flom, derfor har jeg lagt nytt avløp fra kjeller og ut til septik.
- Det er observert mus i vegger og vepsebol.
- Huset ligger rett ved vannet, det hender det er flom.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Energimerking

G - gul

Ytterligere informasjon om energiklasse

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

riktig.

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

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring. Peisovn, peis med innsats og varmepumpe i stue 1.etasje. I 2.etasje er det vedovn.

Innhold

1. etasje: Entré, hall, stue, spisestue, kjøkken og bod
2. etasje: Trapperom, gang, 2 soverom, bad, toalettrom/vaskerom og 2 boder
Kjeller: Boder og krypkjeller

Standard

Herskapelig sveitservilla med nydelig atmosfære og originale særpreg som rosetter, stukkatur, dører og utsmykninger som er godt bevart. Boligen har gjennomgående vakre og lune stuer med flotte tapeter og trepanel malt i lekre farger som gjenspeiler den originale stilen fra tidlig 1900-tallet. Det er gode romløsninger i begge etasjer og det er utført flere påkostninger de seneste årene. Dette er en sjelden mulighet som må oppleves og beundres!

Fra entrè/hall kommer man inn til hyggelige og stemningsfulle stuer og spisestue. Det er god plass til flere sofagrupper/sittegrupper i stuene, og plass til stort langbord i spisestuen. Store vinduer gir et flott lys til disse rommene. I tillegg til varmepumpe, gir peisovn med kleberstein og peis med innsats god varme til denne nydelige boligen. Det er inngang til kjøkken fra både stue og spisestue.

Koselig kjøkken med plassbygget innredning i heltre med profilerte fronter på over- og underskap, samt skuffer og høyskap. Det er godt med oppbevaringsplass i innredning. Et flott kjøkken med god arbeidsplass på benkeplater. Frittstående hvitevarer som gasskomfyr, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap kan medfølge etter avtale.

Fra hall er det oppgang til boligens 2. etasje. Det er 2/3 soverom i boligens 2. etasje. Hovedsoverom og soverom II er romslige og har plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Det er lagringsplass i store garderobeskap. Soverom III har plass til enkeltseng, dette rommet er ikke godkjent til varig opphold.

Delikat og særdeles romslig spa-baderom med flislagte gulv og vegger, med varmekabler. Baderomsinnredning i heltre med dobbel servant og god oppbevaringsplass i underskap og skuffer. Stort hjørnebadekar og dusjrom med glassvegger og dør. Gulvstående wc. Her får man virkelig spa-følelsen! Det er i tillegg et separat toalettrom/vaskerom i 2.etasje, med opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Baderomsinnredning med enkel servant og gulvstående wc.

Det er meget god oppbevaringsplass i bodrom, kott, loft og kjeller samt utvendig bod under veranda og garasje.

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en vakker beliggenhet i naturskjønne og idylliske omgivelser ved Kilevannet i Kilebygda. Boligen ligger tilbaketrukket og skjermet i landlig, fredfullt og barnevennlig område. Det er særdeles gode solforhold og umiddelbar nærhet til vakre Kilevannet, som er et eldorado for småbåter og mye brukt av padlere i nedreTelemark. Mange viker og bukter sammen med flere smale sund gjør turen på vannet attraktivt og spennende. Det er umiddelbar nærhet til flotte

rekreasjonsområder og turstier. Kilebygda er et tettsted/bygd i Skien kommune i Telemark og ligger ca 2,5 mil (køfritt) sørvest for Skien sentrum og ca. 7 km fra kommunegrensen mot Drangedal. Befolkningstallet er rundt 450 fastboende samt flere fritidsboliger langs idylliske Kilevannet. Kilebygda har en privat drevet Montessoriskole og et idrettslag og Kilebygda kirke fra 1859, ligger rett ved Kilevann. Det er gode bussforbindelser til Skien og Porsgrunn.

Tomtestørrelse

1591 kvm

Beskrivelse av tomt

Praktfull tomt i vakre, naturskjønne omgivelser med ca 70m vannlinje til Kilevannet og flotte rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Tomten er meget pent opparbeidet og beplantet med ulike prydbusker, bærbusker, blomsterbed og frukttrær. Stort plenareal med god plass til aktiviteter som strekker seg langs tomtegrense mot vannet og ned til det hyggelige bryggeanlegget. Privat brygge med båtfeste og badeplass. Det er etablert hyggelige terrasser og verandaer med god plass til flere sittegrupper. Koselig hagestue hvor man kan trekke seg tilbake på sene sommerkvelder. Gruset gårdsplass med gode parkeringsmuligheter. Tomten består av 2 gnr/bnr, selve boligeiendommen og uthus/bod på andre siden av vegen. Her bor man i pakt med naturen og kan nyte solen fra morgen til kveld i rolig og tilbaketrukket hage. Denne nydelig tomten må oppleves!

Parkering

Parkering i frittstående garasje på andre siden av vegen. For øvrig er det gode parkeringsmuligheter i gårdsplass.

Adkomst

Fra Skien/Porsgrunn følger man Kilebygdvegen mot Kilebygda. Etter man har passert Kilebygda kirke, tar man første veg til høyre, inn på Høydalsvegen. Eiendommen ligger på høyre side med grense til Kilevannet. Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Kommunale avgifter

Kr 10 964,-

Kommunale avgifter år

2023

Informasjon kommunale avgifter

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 830 174,-

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 988 627,-

Formuesverdi sekundærbolig år

2021

Informasjon formuesverdi

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens

areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

Forsikring

Forsikringsselskap Frende
Polisenummer 1147424

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.

Offentlige forhold

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til bebyggelse og anlegg - framtidig, drikkevann - nåværende, nedslagsfelt drikkevann, båndlegging etter andre lover og flomfare, er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 25.05.2023.

Ferdigattest brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen.

Hagestue er ikke søkt Skien kommune. Det må søkes om dispensasjon fra 100 meters beltet og sende inn ferdigmelding til kommunen.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav som springer ut av den manglende midlertidige brukstillatelsen.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det har ikke lyktes å finne godkjente byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Selger er heller ikke kjent med dets eksistens, og risikoen for avvik vil dermed påligge kjøper.

Tinglyste heftelser og forpliktelser

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

3807/237/10:
24.10.1930 - Dokumentnr: 900524 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:3807 Gnr:237 Bnr:2
BESTEMMELSE OM RETT TIL VELTEPLASS/TØMMEROPPLAG M.V.

24.10.1930 - Dokumentnr: 900525 - Erklæring/avtale
Forbud mot å drive konkurrerende næringsvirksomhet
iflg. utskrift av generalforsamlingsvedtak
Overført fra: Knr:0806 Gnr:237 Bnr:11

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 237, bnr. 2 i Skien kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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.

Vei, vann og avløp

Privat vann og avløp. Vann fra brønn og septiktank. Offentlig veg.
Ny vannledning 2020, fra pumpehus, lagt inn på land noen meter fra grunnmur, ikke tilkoblet.
Felles grunnvann med 6 naboer.
Ingen vannavgift i kommunale utgifter da det er vann fra privat brønn.
Tømming av septiktank er inkludert i kommunale avgifter, noe som blir gjort annet hvert år.
Nåværende eier spyler avløp til septik hver tredje måned ca for det har tettet seg en gang.

Elektrisitet er frakoblet fra garasje fordi strømstolpen ble brøytet ned.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke gyldig boligselgerforsikring grunnet utgått rapport.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger.

Sentrale lover

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.

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. 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.

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.

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.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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).

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.

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 overtakelsen.

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.

Innbo og løsøre

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

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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.

Meglers vederlag

Vederlag:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonssats på 1,2 % av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 700,- for oppgjør, kr. 14 900,- for tilrettelegging, kr. 3 500,- per visning og kr. 18 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. august 2026

Saksbehandler

Beathe Gundersen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95227776

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Høydalsvegen 14

Høydalsvegen 14

Skoler

Kilebygda Montessoriskole (1-7...	27 elever, 2 klasser	11 min / 0.9 km
Klyve skole (1-7 kl.)	527 elever, 26 klasser	16 min / 15.7 km
Moflata skole (1-7 kl.)	446 elever, 21 klasser	17 min / 17 km
Kongerød ungdomsskole (8-10 kl...	220 elever, 10 klasser	17 min / 16.3 km
Gimsøy skole (8-10 kl.)	364 elever, 16 klasser	19 min / 17.9 km
Hjalmar Johansen vgs.	75 elever	18 min / 17 km
Skogmo videregående skole	900 elever, 40 klasser	19 min / 17.2 km

Sport

Slåttemyr fotballbane	19 min
Kilebygda skole	2 min
SATS Porselensfabrikken	15 min
Family Sports Club Porsgrunn	16 min

Offentlig transport

Rognsbru	Linje 601	1 min / 0.1 km
Porsgrunn stasjon	Linje R11x, RE11, R55	20 min / 16.9 km
Sandefjord lufthavn Torp		53 min

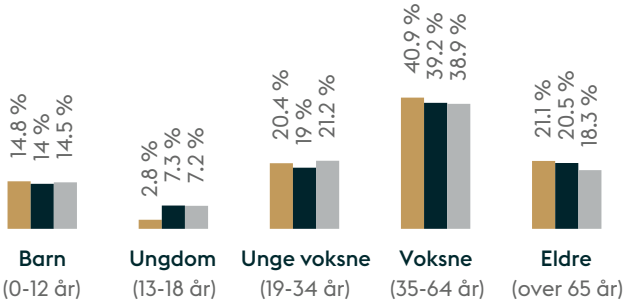
Barnehager

Uksodden barnehage (0-5 år)	42 barn	9 min / 8.5 km
Vest-Tun barnehage (1-5 år)	34 barn	15 min / 14.2 km
Min Barnehage, Øyekast (1-5 år...	57 barn	16 min / 15.1 km

Dagligvare

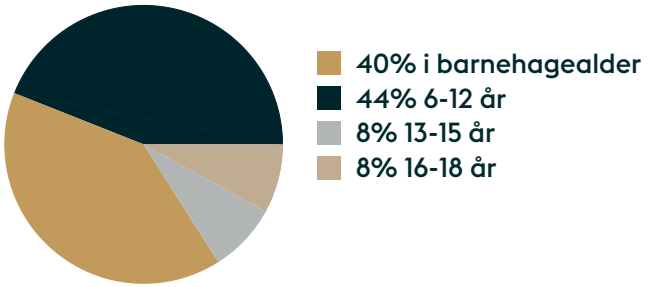
Coop Prix Herre	10 min
Joker Klovholt	15 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Frønes	143	80
Kommune: Skien	55 513	26 568
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



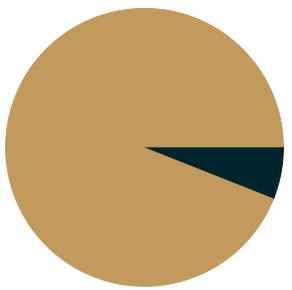
Ladepunkt for el-bil

Coop Prix Herre	10 min
Joker Klovholt	15 min

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Boligmasse



94% enebolig
6% annet

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Skien og Porsgrunn kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Tilstandsrapport

Enebolig
Høydalsvegen 14, 3739 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 237, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 234 m² BRA-i: 201 m²

Befaringsdato: 22.08.2025 **Rapportdato:** 28.05.2026 **Oppdragsnr.:** 12956-2265 **Eiendomsverdi ref nr:** TP1075

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

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Takstforum Telemark AS

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

Rapportansvarlig

Tor André Strøm
Uavhengig Takstingeniør
tor@takstforum-telemark.no
913 74 157

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. 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.

Høydalsvegen 14, 3739 SKIEN
Gnr 237 - Bnr 10
3807 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

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

Bolig fra 1904. Garasje av eldre årgang.
Gråsteinsmurer og vegger i avtatt stående plank med not og fjær.
Stående kledning er malt ca 2010.
Taket er lagt om ca 2008. Malte takplater.
Vinduer og dører fra ca 1978.
Veranda utenfor stue og trapper og utestue fra ca 2009.
Peisinnsats fra va 1998 og peisovn 2021.
Varmepumpe 2011.
Kjøkken fra 1998.
Vaskerom 1998.
Bad i 2 etasje 2004.
Ny vannledning er lagt fra pumpehus og til grunnmur i følge eier.

Enebolig - Byggeår: 1904

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget med drone.
Utvendige beslag er takrenner og nedløp av stål, vindskibeslag, heltrukket pipebeslag samt takstige og snøfangere.
Yttervegger av ukjent utførelse, utvendig kledd med stående kledning.
Vegg mot nord i stue i 1.etasje er i følge eier etterisolert innvendig.
Andre vegger er antagelig uisolerte.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør.
Veranda og platting oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord.
Utvendig trapp av tre til veranda.

INNVENDIG Gå til side

1.etg:
Overflater på gulv er flis, tregulv og parkett.
På vegger er det panel og tapet samt malte plater i bod.
I himlinger (tak) er det panel.

2.etg:
Overflater på gulv er tregulv og tepper.
På vegger er det tapet og malt brystpanel.
I himlinger (tak) er det panel og malte slette flater.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm motfall fra dør.
Det er ikke fall til sluk i dusjnisje.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne med glassbyggerstein og glassdør.
Det er elektrisk styrt vifte.
Ingen fukt målt svill mot dusj i bod.

Vaskerom:
Veggene har panel. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10. Sluk er ikke tilgjenglig og fall er ikke målt nøyaktig.
Oppkant mot dør.
Ingen tilgang til sluk, synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Overflater på gulv er parkett, på vegger og i himling (tak) er det panel.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og glass samt laminerte benkeplater.
Kjøkkenet har ikke integrerte hvitevarer.
Hvitevarer er komfyr med elektrisk stekeovn og gassbluss, oppvaskmaskin samt kjøleskap/frys.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1904.
Det er drenert med dreneringsrør på oversiden av boligen i følge eier.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.
Forstøtningsmurer er av betongstein ved parkering.
Svakt skrånende terreng og opparbeidede utearealer.
Utvendige avløpsrør av plast, skiftet i ca.2021 fra bolig og ut til septiktank ifølge eier. Det er slamavskiller med overløp til grøft og utvendige vannledninger er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent aldr. Privat brønn med naboer.
Vann og avløpsledninger er ikke kontrollert.
Avløpsledning har i følge eier blitt spylt opp ca. Hver tredje måned.
Septiktanken er av ukjent type. Septikktank er av ukjent alder og tilstand.
Det er oljetank av ukjent type. Ukjent om det er nedgravd olje tank.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

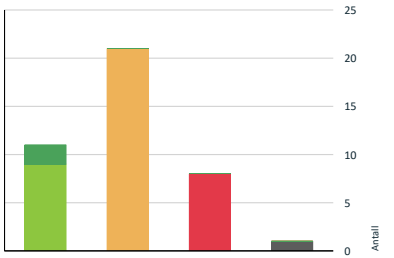
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

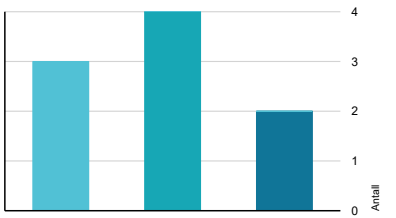
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil om mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1904

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget med drone.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert flassing på enkelte takplater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Flassende takplater bør utbedres ved å fjerne løs maling og påføre egnet overflatebehandling for å hindre videre forringelse og rustdannelse. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå korrosjon som reduserer takets levetid og kan føre til lekkasjer.

TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Kilrenner flasser.
Noe flassing i belegg på vindskibeslag.

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

Kilrenner og vindskibeslag bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger av ukjent utførelse, utvendig kledd med stående kledning. Malt utvendig ca. 2010.
Vegg mot nord i stue i 1.etasje er i følge eier etterisolert innvendig.
Andre vegger er antagelig uisolerte.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er avvik:

Etasjeskillelist ligger ned mot bakken på overside.
Vindskibord flasser i maling.
Stedvis malingavskalling i kledning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom treverk og bakken for å unngå fuktopptak og råteskader.

Vindskibord og kledning med malingavskalling bør skrapes og males på nytt for å beskytte treverket mot vær og fukt, og for å forlenge levetiden på konstruksjonen.

Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for råte, sopp og redusert levetid på ytterveggene.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Ventiler i gavler.
Loft er etterisolert.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Fuktskjolder i boder/kott i 2 etasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene i boder/kott i 2. etasje, samt forbedre ventileringen av takkonstruksjonen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1978 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

2.stk vinduer i 2. etasje er vanskelige å lukke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt justering av vinduene for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt risiko for trekk, varmetap og ytterligere skader på vinduene, noe som kan medføre behov for utskifting.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda og platting oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Avvik som ble registrert er:
- Råte i bjelke til veranda.
- Bjelker er montert i hvite materialer.
- Skjevheter i rekkverk.
- Oppklossing av bjelkelag.
- Oppsprekte terrassebord og noen skjevheter i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Råteskader i bjelker må utbedres for å hindre videre forringelse og redusert bæreevne.
Bjelker montert i hvite materialer bør vurderes skiftet ut for å sikre tilstrekkelig styrke og varighet.
Skjevheter i rekkverk og gulv bør rettes for å ivareta sikkerhet og funksjonalitet.
Oppklossing av bjelkelag bør utbedres for å sikre stabilitet og lang levetid på konstruksjonen.
Oppsprekte terrassebord bør skiftes ut for å unngå skader og redusert brukervennlighet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av tre til veranda.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Råte i trappevange mot sør.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Trappevange må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

1.etg:
Overflater på gulv er flis, tregulv og parkett.
På vegger er det panel og tapet samt malte plater i bod.
I himlinger (tak) er det panel.

2.etg:
Overflater på gulv er tregulv og tepper.
På vegger er det tapet og malt brystpanel.
I himlinger (tak) er det panel og malte slette flater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må være opp til ny eier/eiere og vurdere behov for oppgraderinger da dette er en smakssak.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

1.etg:
I stue ble det målt høydeforskjell på 30mm gjennom hele rommet.
På kjøkken ble det målt høydeforskjell på 11mm innenfor 2m.

2.etg:
I gang ble det målt høydeforskjell på 5mm innenfor 2m.
På soverom ble det målt høydeforskjell på 16mm innenfor 2m.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, peisovn fra 2021 og peis med innsats i 1.etasje. Vedovn i 2 etasje.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Andre tiltak:

Det anbefales på generelt grunnlag kontroll av lokalt feiervesen. Det anbefales på generelt grunnlag kontroll av lokalt feiervesen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur/stein. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ved regn kan det komme inn vann i kjeller i følge eier.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det er laget drenering på overside i følge eier.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Lav takhøyde i del av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
• Fuktsperre på bakken bør etableres.

Lav takhøyde i deler av krypkjelleren gjør inspeksjon og vedlikehold vanskelig, og kan føre til at eventuelle skader eller fuktproblemer ikke oppdages i tide.
Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre adkomsten, slik at tilstanden kan kontrolleres og nødvendige utbedringer gjennomføres ved behov. Manglende tilgang øker risikoen for skjulte skader og forverring av eventuelle problemer over tid.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater på vegger er tapet og malt brystpanel.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Sluk er ikke tilgjenglig og fall er ikke målt nøyaktig.
Oppkant mot dør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Manglende tilgang til hele gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Fungerer med nevnte avvik.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ingen tilgang til sluk, synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Manglende tilgang til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Sluk bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring for å sikre at eventuelle skader eller blokkeringer oppdages og utbedres i tide. Manglende tilgang til sluk medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyr er opplegg for vaskemaskin og toalett.
Innredning med skap og heldekkende servant.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Avtrekksvifte er defekt.

Den elektriske viften fungerte ikke på befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vifte må påregnes og skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ved bruk av fuktindikator ikke registrert unormale fuktvariasjoner.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater på vegger er flis. I himling (tak) er det panel.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er tilnærmet flatt med motfall lokalt ved sluk ved badekar.
I dusjnisje er det gulvet flatt.

Vurdering av avvik:

• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Flislegging bærer stedvis preg av å være utført som egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Høydalsvegen 14, 3739 SKIEN
Gnr 237 - Bnr 10
3807 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyr er toalett, boblejbad, glassdør til dusjnijse samt dusjgarnityr.
Innredning med skap/skuffer og benkeplate med 2.stk nedfelte servanter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dør til dusj lukker ikke,

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dør må justeres/monteres på nytt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ingen fukt målt svill mot dusj i kott.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Overflater på gulv er parkett, på vegger og i himling (tak) er det panel.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og glass samt laminerte benkeplater.
KJøkkenet har ikke integrerte hvitevarer.
Hvitevarer er komfyr med elektrisk stekeovn og gassbluss, oppvaskmaskin samt kjøleskap/frys.

Årstall: 1998 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avvik som ble registrert er:
- enkelte skjeve fronter.
- noe svelling i benkeplate ved oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med nevnte avvik og dagens tilstand.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Høydalsvegen 14, 3739 SKIEN
Gnr 237 - Bnr 10
3807 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.
Nytt vannintak er lagt til grunnmur fra pumpehus i følge eier.

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

Lekkasje i rør over vvtank i kjeller er utbedret etter befaring i følge eier.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av soli og plast.

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

Soilrør av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer og skjult elektrisk anlegg.
Kontroll på elanlegg 2018-19 i følge eier.
Ingen dokumentasjon er fremvist.

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.
Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

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

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

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?
Ukjent

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?
Ja Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person da jeg ikke er fagmann på området samt at det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget og at det ikke har vært noen kjent dokumentert kontroll de siste fem år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Dreneringen er fra 1904.
Det er drenert med dreneringsrør på oversiden av boligen i følge eier.

Vurdering av avvik:
• Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
Fuktinnsig i kjeller ved regnvær.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Dreneringen bør fornyes for å hindre fuktinnsig i kjeller ved regnvær. Dagens utilstrekkelige drenering medfører økt risiko for fuktskader, råte og sopp i kjellerkonstruksjonen, samt redusert bokomfort og potensielt høyere utbedringskostnader over tid.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse
Forstøtningsmurer er av betongstein ved parkering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekker og skjevheter i muren bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuell utvikling.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt skadeomfang og redusert stabilitet i muren over tid.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Svakt skrånende terreng og opparbeidede uterealer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Terrengjustering bør ses i sammenheng med skifte av drenering. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse
Utvendige avløpsrør av plast, skiftet i ca.2021 fra bolig og ut til septiktank ifølge eier. Det er slamavskiller med overløp til grøft og utvendige vannledninger er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent aldr. Privat brønn med naboer.
Vann og avløpsledninger er ikke kontrollert.
Avløpsledning har i følge eier blitt spylt opp ca. Hver tredje måned.

Vurdering av avvik:
• Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Vannkvalitet må dokumenteres

TG IU Septiktank

Beskrivelse
Septiktanken er av ukjent type. Septikktank er av ukjent alder og tilstand.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse
Det er oljetank av ukjent type. Ukjent om det er nedgravd olje tank.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Nærmere undersøkelser kreves.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår
1930

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	96			96	166
2. Etasje	81			81	
Kjeller	24			24	
Krypkjeller					
SUM	**201**				**166**
SUM BRA	**201**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entrè med trapp, spisestue, stue, kjøkken, bod		
2. Etasje	Trapperom, gang, soverom, vaskerom, kott, kott 2, bad, soverom 2, soverom 3		
Kjeller		Åpent kjellerrom, åpent kjellerrom 2	
Krypkjeller			

Kommentar

Verandaer og uteplasser på 166m2
Vaskerom er ikke målbart grunnet for lav takhøyde. Kott ikke målbare grunnet for lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
22.8.2025	Tor André Strøm	Takstingeniør
	Rose Marie Utbøen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3807 SKIEN	237	10		0	1591 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Høydalsvegen 14

Hjemmelshaver
Utbøen Rose Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger landlig til i et etablert boligområde i Kilebygda.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn. Felles brøøvann til flere eiendommer.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2013	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	21.08.2023		Fremvist		Nei
Egenerklæring	28.08.2023		Fremvist		Nei
Meglerpakke	22.08.2023		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	
2	28.05.2026	
3	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Høydalsvegen 14, 3739 SKIEN
Gnr 237 - Bnr 10
3807 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

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 brannmessige 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/TP1075

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rose Marie Utbøen	9578-5997-4-308820	2026-06-17 07:11:33

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
17. juni 2026

Oppdragsnummer
24-0161/23

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Høydalsvegen 14, 3739 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Rose Marie Utbøen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2004

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: 230930
Forsikret i: frende

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: Tom Lindahl, Stavern. støpt gulv m varmekabler, priming av hele rommet. Laget membran i dusj og badekaravløp. Elektrisitet utført av Johnsen elektro, skien. Rørlegger, faglært, kan ikke huske firmanavn. Vaskerom, dette var gjort av tidligere eier. Fungerer fint også i dag. Flislegging,egen innsats.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tom Lindahl, Stavern. Laget nytt i 2004 på bad.

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

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tom Lindahl, Stavern Lagt nye takplater på tak i 2009. Ny pipehatt og takrenner fra 2021. Terrasse med egeninnsats fra 2006, deler fornyet i 2021 av Sannes Bygg. Satt opp redskapsbod i hagen, ca 17m2, egeninnsats i 2007.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Lagt drensrør fra nedløp foran og bak huset, 2006.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Nytt elektrisk stort sett hele huset i 2004 av Johnsen elektro. Noe fra tidligere eier. Noe fornyelse i stuer og ute på veranda i 2023, utført av Johnsen elektro. Vet ikke om samsvarserklæring foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? i 2023.

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

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Nytt avløp til septiktank fra kjeller og ut, i 2019.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ja, privat vannforsyning og septiktank.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

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?

Ja

Beskriv: Tilbakeslag fra septiktank ved mye regnvær og flom, derfor har jeg lagt nytt avløp fra kjeller og ut til septik.

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: Mus i vegger, vepsebol.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: tilstandsrapport fra 2025.

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? Salgsoppgave 2004.

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: Huset ligger rett ved vannet, det hender det er flom.

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: 24-0161/23

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Rose Marie Utbøen	**2026-06-17**

Identifikasjon

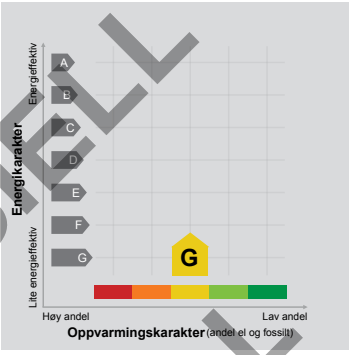
Rose Marie Utbøen

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Høydalsvegen 14
Postnummer	3739
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	237
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164652289
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	d2bf3de5-6021-4060-a47b-b688f0c9ccbe
Dato	—



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå el.apparater helt av

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

UOFFISIELL

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1904
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	175
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

UOFFISIELL

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Høydalsvegen 14
Postnummer: 3739
Sted: SKIEN
Kommune: Skien
Bolignummer: H0101
Dato:
Energimerkenummer: d2bf3de5-6021-4060-a47b-b688f0c9ccbe

Kommunenummer: 3807
Gårdsnummer: 237
Bruksnummer: 10
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 164652289

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 17: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: 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.

UOFFISIELL

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: 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.

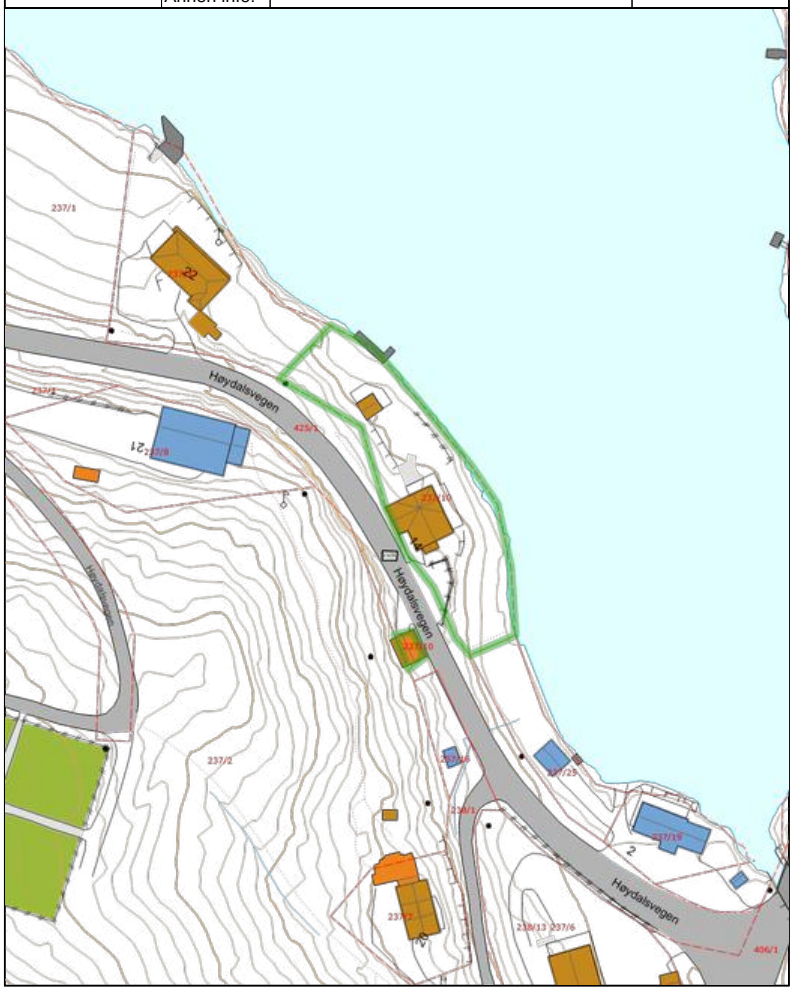
UOFFISIELL
UOFFISIELL

Skien kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 237	Bnr: 10	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Høydalsvegen 14 3739 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Målt grenselinje	Usikker grenselinje	Hekk
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Vegdekkekant på bru	Traktorveg
Sti	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	Flaggstang
Fiktiv avgrensning for anlegg	Flytebrygge landgang	Annet gjerde
Kai- og bryggekant	Loddrett mur	Flytebrygge
Kai og brygge	Trapp	Bru
Gang- og sykkelveg	Veg	Elv og bekk
Innsjøkant	Høydekurve 5m	Høydekurve
Innsjø	Gravplass	Eiendomsteig
Matrikkelnummer	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	

Vann drift/nedlagt
Vann pumpeledning drift/nedlagt
Vann tunnel drift/nedlagt
Spillvannsledning drift/nedlagt
Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
Spillvann tunnel drift/nedlagt
Avløp Felles drift/nedlagt
Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
Overvann drift/nedlagt
Overvann overløpsledning drift/nedlagt
Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
Overvann Tunnel drift/nedlagt
Drens drift/nedlagt
Tunneller
Pumperetning

Kvikkleire - risiko

Risikoklasse 5
Risikoklasse 4
Risikoklasse 3
Risikoklasse 2
Risikoklasse 1

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Skien

Torggata 8, 3724 Skien

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 området godt og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye 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 boliger vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/skien-porsgrunn

35 50 22 00

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

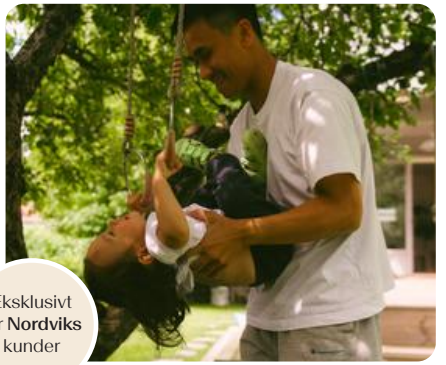
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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 med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer

eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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

Oppdragsnummer: 24-0161/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Høydalsvegen 14 3739 SKIEN

Betegnelse: Gnr 237, bnr 10 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no