

Luksefjellvegen 858



Velkommen til

# Luksefjellvegen 858



Salgsoppgaven produsert 6. mai 2025

# SKIEN - ERIKSRØD

Innholdsrik enebolig med gode solforhold. Stor tomt på ca. 1,8 mål.
Garasjer og uthus. Stort potensiale for den rette!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 1 980 000,- |
| Omkostninger | 50 850,- |
| Totalpris | 2 030 850,- |
| BRA-i | 153 kvm |
| Totalt BRA | 200 kvm |
| Soverom | 3 soverom |
| Boligtype | Enebolig |


| | |
|---|---|
| Megler | Morten Saubrekka |
| Telefon | 902 03 147 |
| E-post | m.saubrekka@nordvikbolig.no |









## Kort fortalt

Boligen har en landlig beliggenhet på Eriksrød, ca. 10 km. nord for Skien sentrum. Boligen ligger vestvendt og har svært gode solforhold. På Eriksrød er det fine turområder rett utenfor døra, kort vei til golfbanen på Jønnevald, skoler og butikk ca. 10 min. kjøretur unna og ca .15 min. kjøring til Skien sentrum.

Det er nylig skiftet tak på boligen, ellers er det behov for oppussing og et godt utgangspunkt for å skape sin egen bolig. Her antas det at man enkelt kan endre planløsning hvis man f.eks. ønsker åpen kjøkkenløsning eller større soverom.

Det er egen inngang til underetasjen som har store vinduer og god rømningsvei. Kjeller er opprinnelig benyttet som  boder, men alt ligger til rette for enkelt å kunne bruksendre til boligformål/hybel.

Enkel garasje og lite uthus på tomten.

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 153 kvm |
| BRA-e: | 47 kvm |
| Totalt BRA: | 200 kvm |
| TBA: | 41 kvm |

Beskrivelse

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 81 kvm. Entré med trapp, kjellerstue (ikke godkjent) og vaskerom
BRA-e: 16 kvm. Gang/bod, bod, innredet bod og garasjerom
Total BRA: 97 kvm.
TBA: 18 kvm.

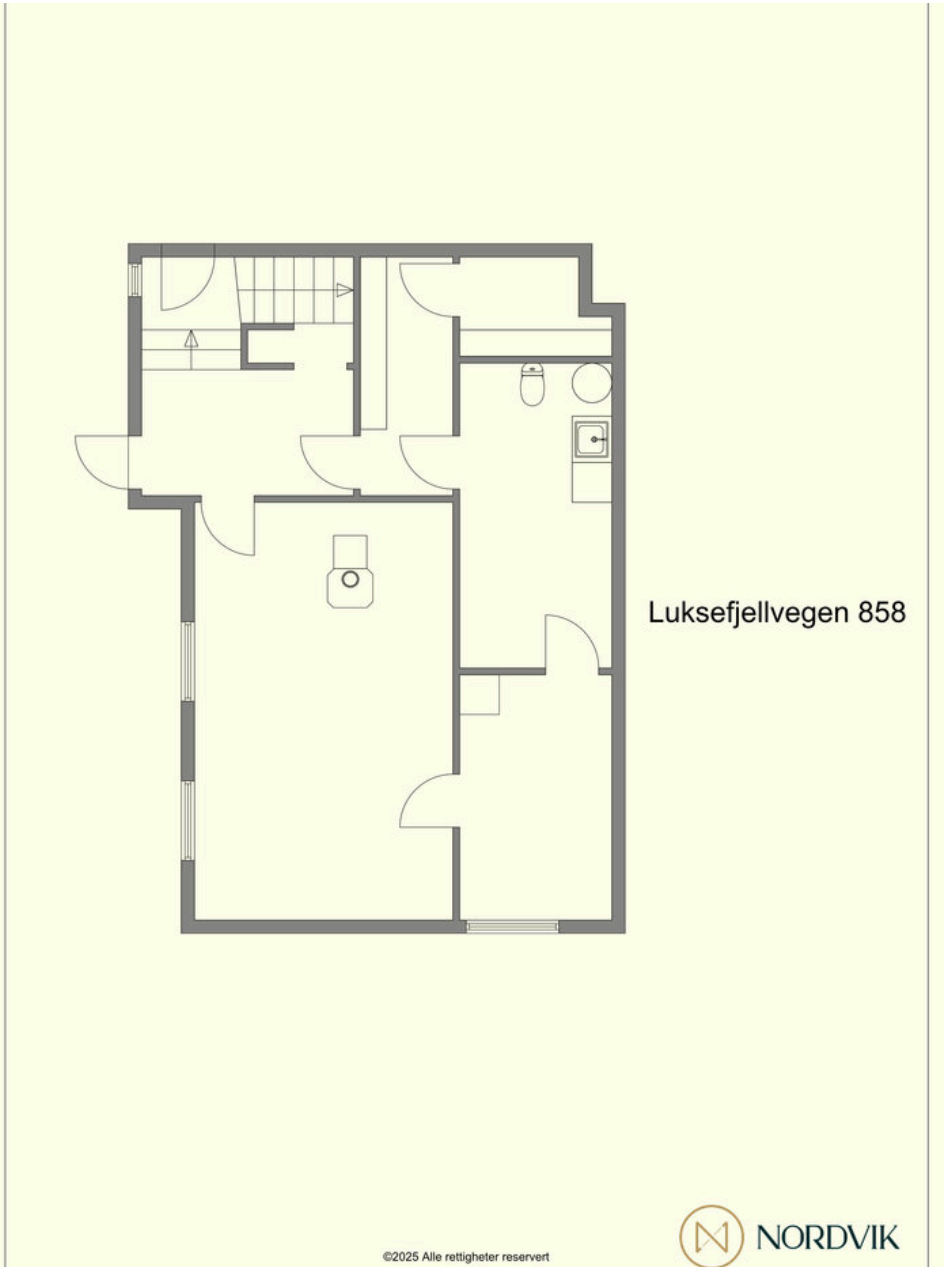
1. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Vindfang, trapperom, entré, stue/spisestue, kjøkken, baderom og 3 soverom
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 23 kvm.

Garasje med bod
1. etasje:
BRA-e: 22 kvm.
Total BRA: 22 kvm.

Anneks
1. etasje:
BRA-e: 9 kvm.
Total BRA: 9 kvm.




Planskisse hovedplan




Planskisse underetasje


























BOSCH





















Informasjon

# Luksefjellvegen 858

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
24-0070/25

### Boligtype
Enebolig

### Adresse og betegnelse
Luksefjellvegen 858, 3721 SKIEN
Gnr 48, bnr 18 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

### Selgere
Georg Holmbakken
Wenche Holmbakken
Jon Ove Holmbakken
Bente Karin Holmbakken Eide

### Kjøpesum og omkostninger
1 980 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
49 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
50 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
70 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 030 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 050 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

### Byggeår
1963

### Antall soverom
3

### Arealer
BRA-i: 153 kvm
BRA-e: 47 kvm
Totalt BRA: 200 kvm
TBA: 18 kvm

**Beskrivelse:**
Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 81 kvm. Entré med trapp, kjellerstue (ikke godkjent) og vaskerom
BRA-e: 16 kvm. Gang/bod, bod, innredet bod og garasjerom
Total BRA: 97 kvm.
TBA: 18 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Vindfang, trapperom, entré, stue/spisestue, kjøkken, baderom og 3 soverom
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 23 kvm.

Garasje med bod
1. etasje:
BRA-e: 22 kvm.
Total BRA: 22 kvm.

Anneks
1. etasje:
BRA-e: 9 kvm.
Total BRA: 9 kvm.

## Solforhold

Det er gode solforhold på vestvendt veranda og sydvendt terrasse med pergola.

## Innhold

1. etasje: Vindfang, trapperom, entré, stue/spisestue, kjøkken, baderom og 3 soverom
U. etasje: Entré med trapp, kjellerstue (ikke godkjent) og vaskerom. Gang/bod, bod, innredet bod og garasjerom.

Garasje og anneks

## Standard

Fra entréen er det inngang til boligens 3 soverom og baderom. Videre inngang til kjøkken og stue. Det er også gjennomgang fra kjøkken til stue.

Stuen er romlig, med god plass til både sofagruppe og spisestue. Vedovn i stuen sørger for god oppvarming i tillegg til varmepumpe.
Kjellerstuen er opprinnelig hobbyrom iht. originale byggetegninger og er følgelig ikke godkjent for varig opphold.

Eldre kjøkken, med plassbygd innredning og overskap til tak, med rikelig med oppbevaringsplass. Det er plass til hyggelig spisebord på kjøkkenet. Frittstående hvitevarer som komfyr, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Baderommet har belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Frittstående badekar, gulvstående toalett og baderomsinnredning. Badet har behov for oppgraderinger for å tåle dagens bruk. Vaskerom i boligens underetasje.

Det er 3 gode soverom i denne boligen, alle med god plass til dobbeltseng og tilhørende soveromsmøbler.

Stort potensiale i underetasjen, og her er det egen inngang, god takhøyde og store vindusflater slik at alt ligger tilrette for å enkelt kunne bruksendre denne etasjen til boligformål/hybel. Innredning av garasjen til boligformål er søknadspliktig hos kommunen.

## Parkering

Parkering i gruset gårdsplass og enkel frittstående garasje.

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Tak i 2011, utført av Ulf Solbakken
- Skiftet kledning/vinduer i 2014 utført av Byggmaur AS
- Det er privat brønn og septiktank på eiendommen
- Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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

## Bygningssakkyndig

Skien Takst v/ Bjørnar Krogh

## 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:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med koblet glass og 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Rom under terreng
- Inngangsparti
- Frittliggende veranda
- Uteplass av heller
- Veranda
- Vinduer og dører
- Yttervegger
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/skorstein
- Kjøkken
- Trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder
- Innvendige overflater
- Frittstående garasje
- Frittstående utestue
- Garasje i bolig

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Drenering
- Baderom i 1. etasje
- Vaskerom i sokkeletasje

## Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og

tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

### Adgang til utleie

Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for, og evt. utleie av underetasjen vil kreve bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel (fra boder til beboelse). Underetasjen er ikke godkjent for varig opphold, men det antas at dette er enkelt så lenge det er god takhøyde (krav til boliger oppført før 2011 er 2,0 meter) i tillegg til at det er store vinduer og rømingsvei (egen inngang). Evt. innredning av garasjen i underetasjen til boligformål er søknadspliktig.

Selger har ikke søkt om bruksendring og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

F - oransje
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

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Vedovn i 1. etasje og underetasje

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

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 9 754,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Eiendomsskatt, slamavskiller, tilsyn avløpsanlegg, renovasjon std, tilsynsgebyr og feiegebyr.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

### Eiendomsskatt

Kr 2 357,- pr. 01.01.2025

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Skien kommune.

### Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### Forsikring

Sparebank1/Fremtind
Polisenr: 1794463

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 813 kvm (Eiertomt)
Stor, lett skrånet tomt på i overkant av 1,8 mål. Eiendommen er velholdt og opparbeidet med gruset innkjørsel og gårdsplass. Eiendommen består ellers av store hagearealer, og er rikt beplantet med diverse prydbusker og trær. Det er svært gode solforhold og flott utsikt mot gårdslandskapet i vest fra denne eiendommen. Uteområdet er beplantet med diverse prydbusker/trær, samt. gjerde i tomtegrenser.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Denne eiendommen har en solrik og landlig beliggenhet på Eriksrød i Skien, ca. 10 km fra Skien sentrum. Det er flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet, kort veg til golfbanen på Jønnevald, skoler og butikk ca. 10 minutters kjøretur unna. Boligen ligger fredelig og usjenert til med umiddelbar tilgang til flotte og varierte turområder, herunder blant annet Slettevannet, Venstøptjern og stier til f.eks. Skrehelle. Kort avstand til populære Svanstul med flotte skiløyper på vinteren.

### Skoler og barnehager

Barnehager
Tufte barnehage 5.7 km
Limi naturbarnehage 6.1 km
Venstøp barnehage 6.7 km

Skoler
Venstøp barneskole (skolekrets) 6.5 km
Gjerpen ungdomsskole (skolekrets) 8.8 km
Mæla ungdomsskole 10.4 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole 11.1 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 11.1 km
Skien videregående skole 12.6 km

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra kommunen sitt skolekart, og nabolagsprofil som er vedlagt salgsoppgaven. Tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for informasjon.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig, datert 30.07.1966.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

## Vei, vann og avløp

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

Privat vanntilførsel via brønn. Privat avløp via septiktank/slamavskiller.

## Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger utenfor et regulert område, derfor ingen gjeldene reguleringsplan.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, LNFR for spredt boligbebyggelse - nåværende, og gul sone iht. T-1442, , og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 02.05.2024.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Bestemmelse om veg
Tinglyst 19.03.1963 - Dokumentnr: 400633
Eier av eiendommen fikk i 1963 tillatelse til å lage privat veg fra hovedvegen Luksefjellvegen, gitt at diverse bestemmelser ble overholdt. Avtalen inneholder diverse bestemmelser vedrørende oppbygging av vegen, avstander, stikkrenner og vedlikehold. Eier er også forpliktet til å bekoste de endringer som vegvesenet eventuelt pålegger.

Bestemmelse om vannledning/kloakkledning
Tinglyst 19.03.1963 - Dokumentnr: 400634
Eier av eiendommen fikk i 1963 tillatelse til å anlegge vannledning/kloakkledning/sikkrenne fra hovedvegen Luksefjellvegen, gitt at diverse bestemmelser ble overholdt. Avtalen inneholder diverse bestemmelser vedrørende anlegging av vann/kloakkledning/stikkrenner. Eier er også forpliktet til å bekoste de endringer som vegvesenet eventuelt pålegger.

Bestemmelse om vannrett
Tinglyst 21.03.1966 - Dokumentnr: 400689
Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:48 Bnr:13
Eier av Luksefjellvegen 858 gnr/bnr 48/18 har rett til vann fra brønn på naboeiendommen Luksefjellvegen 860 gnr/bnr 48/13,

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 48/13 i 1963 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.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

Det gjøres oppmerksom på at boligen er ryddet og rengjort til visning, og kjøper overtar boligen slik den fremstår på visning uten ytterligere rengjøring.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger, og det er mulig for snarlig overtagelse hvis ønskelig. Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er ryddet og rengjort til visning, og kjøper overtar boligen slik den fremstår på visning uten ytterligere rengjøring.

### Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

### 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.

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

## Tilbud på finansiering

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

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

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

få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 38 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 1 590,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 110 530,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

## Vedlegg til salgsoppgaven

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

## Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. mai 2025

## Ansvarlig megler

Morten Saubrekka, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90203147

## Megler

Jonas Pettersen, Eiendomsmegler
Tlf. 46458071

## Meglerforetaket

Nordvik Skien
Torggata 8
3724 SKIEN
Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925590711

Vedlegg

# Luksefjellvegen 858

# Luksefjellvegen 858

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Venstøp skole (1-7 kl.)**<br>247 elever, 15 klasser | 7 min<br>6.5 km |
| **Gjerpen barneskole (1-10 kl.)**<br>355 elever, 19 klasser | 9 min<br>8.9 km |
| **Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl....**<br>279 elever, 13 klasser | 9 min<br>8.8 km |
| **Mæla ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>283 elever, 21 klasser | 13 min<br>10.4 km |
| **Telemark Toppidrett ungdomssko...**<br>93 elever, 6 klasser | 13 min<br>11.1 km |
| **Toppidrettsgymnaset i Telemark**<br>230 elever | 13 min<br>11.1 km |
| **Skien videregående skole**<br>1100 elever, 40 klasser | 17 min<br>12.6 km |

## Sport

| | |
|---|---|
| **Venstøp skole** | 7 min |
| **Fossum Arena** | 8 min |
| **Family Sports Club Sprek Friti...** | 13 min |
| **SKY Fitness Skien** | 14 min |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Eriksrød**<br>Linje P6 | 1 min<br>0.1 km |
| **Nisterud stasjon**<br>Linje R55 | 11 min<br>9.1 km |
| **Sandefjord lufthavn Torp** | 59 min |

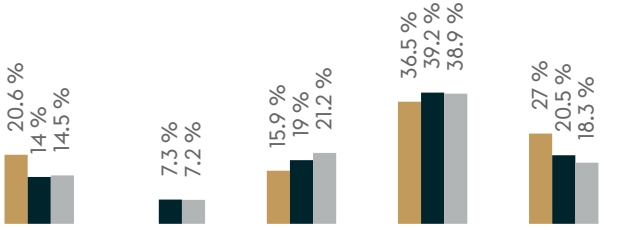
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Tufte barnehage (1-5 år)**<br>22 barn | 6 min<br>5.7 km |
| **Limi naturbarnehage (0-5 år)**<br>90 barn | 7 min<br>6.1 km |
| **Venstøp barnehage (1-5 år)**<br>75 barn | 8 min<br>6.7 km |

## Dagligvare

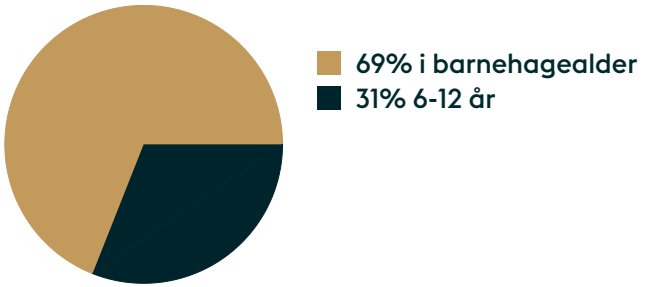
| | |
|---|---|
| **Spar Rising** | 9 min |
| **Kiwi Risingveien** | 10 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Grunnkrets: Eriksrød | 61 | 25 |
| Kommune: Skien | 55 513 | 26 568 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



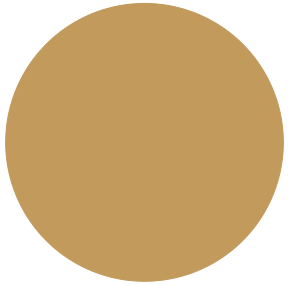
## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| Spar Rising | 9 min |
| Kiwi Risingveien | 10 min |

## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 35% | 33% |
| Ikke gift | 58% | 54% |
| Separert | 3% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |

## Boligmasse



100% enebolig




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# Luksefjellvegen 858
# 3721 SKIEN

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1963
BRA: 169 $m^2$
BRA-i: 153 $m^2$



### Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 8 | 20 | 3 | 0 |

Supertakst
GNR: 48 BNR: 18
Bjørnar Krogh
Skien takst AS
bjornar@skientakst.no
47655088
Luksefjellvegen 858
3721 Skien

## 1. Tilstandsgradene

**TG-0**

**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik**
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: Store eller alvorlige avvik**
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

**TG-IU**

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

UTKAST

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

## Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

## Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/30818

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

## Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.



# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG3

### Drenering

**Oppsummering**

Denne bygningen har mangelfull drenering i utgangspunktet da materialer og kunnskap om utførelse ikke var til stede på byggetidspunktet. Det er ingen synlige fuktsikring på grunnmuren. Etter byggetid å bedømme kan det være påsmurt tjærebelegg på grunnmur og lagt teglrør i grunnen ned mot fundamenter.

Det er ikke observert betydelig fall på terrenget mot bolig, og takvann er ledet noe vekk via rør som er montert på nedløpsrør.

Det er utført hullborring i innredet bod mot øst side og det er påvist høy fuktighet i treverk mot grunnmuren.
Avviket tilsier at fuktsikring og drenering ikke lenger fungerer.

**Anbefalte tiltak**

Fuktsikring av grunnmuren og drenering på øst, og til dels nord og sør side må byttes ut.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

### Våtrom: Bad i 1. etasje

**Oppsummering**

Bad er i hovedsak fra byggeår. Det er betongstøp på gulv med belegg i overflaten, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.
Rommet er innredet med badekar, vegghengt servantskap og gulvmontert toalett. Det er elektrisk vifte i yttervegg og tilluft via spalte ved dørterskel, samt naturlig ventilering mot loft.
Det er varme til rommet via panelovn på vegg.

Av merknader:
Gulvet har tilstrekkelig fall og oppkant av belegg på vegger og dør. For øvrig er det et eldre sluk som ikke er todelt og det er ingen mulighet for tilstrekkelig tetting av belegg mot sluk.

Overflater på gulvet og vegg er av høy alder og vanntetthet kan ikke lenger garanteres.
Til opplysning er det ikke påvist lekkasjer eller store skader på befaringsdagen.

**Anbefalte tiltak**

Ved renovering av våtrommet må alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk og andre gjennomføringer dokumenteres.

Kostnadestimat er satt på bakgunn av etablering av tettesjikt (belegg) på gulv med godkjent fall, oppkanter og slukløsning.
Det må også tilrettelegges for godkjent ventilering av rommet, med mekanisk avtrekk og tilluft.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

### Våtrom: Vaskerom i sokkeletasje

**Oppsummering**

Vaskerom fra byggetiden med betonggulv som er malt og malte vegger av mur. I himling er det malt panel. Rommet er innredet med servant på bærejern, gulvmontert toalett, utslagskum i plast og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering via ventil i yttervegg og det er montert elektrisk reflektorovn.

Av merknader:
Gulv, slukløsning og vegger er uten membran.
Rommet har høy slitasje og det må påregnes utbedring.



UTKAST UTKAST

**Anbefalte tiltak**

Ved renovering av våtrommet må alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk og andre gjennomføringer dokumenteres.

Kostnadestimat er satt på bakgunn av etablering av tettesjikt (belegg) på gulv med godkjent fall, oppkanter og slukløsning.
Det må også tilrettelegges for godkjent ventilering av rommet, med mekanisk avtrekk og tilluft.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

## Bygningsdeler med TG2

### Rom under terreng

**Oppsummering**

Etasjen oppleves ikke med vesentlig fuktig miljø, og det er ventiler i yttervegg for utlufting av rommene.

Det er utført hulltaking inforet konstruksjon, og det er påvist betydelig fukt i tre. Tilstanden må sees i sammenheng med alder og funksjon på grunnmurens fuktsikring og drenering.

**Anbefalte tiltak**

Bruken av rom terreng er avgjørende for vurdering av tilstand. Som et tiltak er det anbefalt å rive alt av treverk slik at mur og betongoverflater er åpne og fuktighet som trenger gjennom fra utsiden blir luftet tilstrekkelig vekk.

Eventuelt ny oppbygging og innredning av rom terreng kan først skje etter at boligens fuktsikring og drenering er byttet ut.

### Balkong, terrasse, platting: Inngangsparti

**Oppsummering**

Støpt konstruksjon er etablert med fall ut fra bygning slik at vannet blir ledet vekk. Det er ikke store skader, kun mindre sprekker og noe pussavflassing.

**Anbefalte tiltak**

Det er kun registrert behov for mindre tiltak over vedlikehold.

### Balkong, terrasse, platting: Frittliggende veranda

**Oppsummering**

Verandaen er bygget opp av bjelkelag fundamentert på jordholdige masser og lecablokker. Det er spaltegulv, takverk tre med duk som tekking. Enkelt rekkverk av tre.

Det er påvist betydelig skjevheter, rekkverk er ikke lenger tilstrekkelig og konstruksjonen har høy slitasje.

**Anbefalte tiltak**

Konstruksjonen må delvis rives og bygges opp igjen.

### Balkong, terrasse, platting: Uteplass av heller

**Oppsummering**

Fundamentering er ikke tilstrekkelig og det er store skjevheter på betongheller. Deler av uteplassen er grodd igjen av mose og gress.



**Anbefalte tiltak**

Skal uteplassen fortsatt brukes må betongheller rives, det må etableres tilstrekkelig fundamentering og nytt dekke kan legges.

### Balkong, terrasse, platting: Veranda

**Oppsummering**

Verandaen har ikke betydelig oppsprekking som tilsier svikt i konstruksjonen. Betongdekke er båret av betongsøyler som virker å være stødig fundamentert med betongfundament på grunn. Konstruksjonen har noe fall ut mot naturlig avrenning i front, vann blir ledet vekk fra huset. Rekkverket er slitt og er under 0,9 m. Normal slitasje for øvrig.

**Anbefalte tiltak**

Det er behov for fornying av rekkverk, tak og overflater på støpt dekke.

### Vinduer og dører: TG2

**Oppsummering**

Vinduer med koblet glass har oppbrukt sin gjennomsnittlige levetid, det er slitasje på treverk og vinduene har ikke isoleringsevne etter dagens standard.
Omramming utvendig er mangelfull og uten beslag på vannbrett. Det er fare for vanngjennomtregning som minsker levetiden til vinduer og veggkonstruksjon.

**Anbefalte tiltak**

Ny eier må påregne og bytte ut vinduer og dører.

### Yttervegger

**Oppsummering**

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, etter byggetiden var det bindingsverk med cirka 100 mm isolasjon. Utvendig panelt med liggende kledning.

Isolasjonsevnen til yttervegger er ikke lenger tilfredsstillende og det gir en redusert energiøkonomisering. Stedvis høy slitasjegrad på værutsatte områder som vindskier og på sørvegg.

Kledningen er ikke luftet, dette gjør at fukt som trenger gjennom paneler ikke tørker opp og forårsaker råte inne i vegg. Av erfaring kan det være noe skader på bærende konstruksjon, særlig utsatte områder er rundt vinduer og dører, samt nederst mot svill.
Selv om det ikke er luftespalte, kan det ikke gis garanti for at veggene er helt tette slik at mus ikke kan komme inn.

**Anbefalte tiltak**

På grunn av manglende lufting anbefales det å holde fasaden under oppsikt.
Videre anbefales det generelt vedlikehold.

Et godt å grundig tiltak vil være å rehabilitere og etterisolere yttervegger samt å etablere ny utvendig kledning.
Et slikt tiltak vil være mer kostbart men vil hindre noe varmetap.

### Loft (konstruksjonsoppbygging)

**Oppsummering**

Konstruksjon fra byggetiden med cirka 100 mm mineralull i bjelkelag og folie mot varm side. Det er ikke registrert betydelig skader eller målt fukt i treverk på befaringsdagen. Lufting er ivaretatt via ventiler gavler, det er noe sverte i bunn av undertak ned mot raft på grunn av manglende ventilering fra gesimser.

Det er registrert en del vepsebol på loftet. Til opplysning kan luftekanaler av eternit inneholde asbest, det er ingen fare om disse får ligge i ro.
Ved eventuell riving bør det gjøres nærmere undersøkelser.



UTKAST UTKAST

### Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med tiltak. Ventilering av taket/loftet bør forbedres, det bør åpnes opp fra gesimser og øke luftgjennomstrømming.

Ved eventuell oppussing av himling mot loft bør det etableres ny dampsperre, nedlekting og isolasjon på loftet etter dagens krav.

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Huset har teglsteinspipe fra byggetiden. Det er feieluke og eldre vedovn i sokkeletasje, og noe nyere vedovn i 1. etasje.
Skorsteinen er helbeslått over tak med beslag fra 2011.

Det er ikke registrert avvik som oppsprekking av pipe eller avvik i avstand fra ildsted og brennbart materiale.
For øvrig er det observert noe gulver og lister som er lagt inn til pipestokk, her skal det være avstand til treverk.
Pipa har også oppnådd en alder hvor rehabilitering vil være naturlig.

### Anbefalte tiltak

På grunn av høy alder og registrerte avvik bør fagpersonell gjøre nærmere undersøkelser og utbedringer før pipene brukes. For detaljert informasjon, krav, vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand anbefales kontakt med lokalt feievesen.

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Rommet har belegg på gulv, malte plater på vegg med fliser over kjøkkenbenk samt noe vannfaste plater og malte plater i himling.

Innredning er fra byggetiden og har slette malte fronter montert på treskrog. Benkeplate av laminat, metall og benkebeslag av stål med dobbelt oppvaskum og et greps blandebatteri. Det er opplegg for frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/fryseskap.

Det er ikke avdekket fukt ved måling med protimeter, eller påvist store skader.
Det lekker litt vann fra blandebatteriet ved bruk.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Tiltak kan ikke utelukkes og fornying vil være opp til ny eiers ønske og behov.

Mindre lekkasje i blandebatteri må utbedres.

### Oppsummering av avtrekk

Det er montert en ventilator i overskap over komfyr med utlufting via loft og yttertak.

Ventilatoren fungerer svært dårlig på befaringsdagen.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Ny eier må påregne å bytte til ny ventilator.

## Trapp

### Oppsummering

Trappen har lavt rekkverk, store åpne i rekkverket og mangler håndrekke på nederste del.



### Anbefalte tiltak

Det foreligger ikke krav om tilbakeføring av trapp til dagens forskrift.

TG2 er satt på grunn av krav til innvendige trapper i NS3600.
Trapper skal ha 0,9m rekkverk på begge sider og det skal ikke være åpninger i rekkverk eller mellom inntrinn på mer enn 0,1m.

## Avløpsrør

### Oppsummering

oligen ikke er tilkoblet offentlig avløp.
Betongtank ligger under bakken og er ikke vurdert utover alder.
Avløpsanlegg fra byggeåret har oppnådd en alder hvor skader eller lekkasjer kan oppstå.

Boligen har synlige rør av plast, det ser ut til å være et soilsluk på vaskerom.
Det er stakeluke i kum på vaskerommet og i hovedstamme på avløp. Lufting er observert at er ført over tak.

Det er ikke registrert tettheter eller lekkasjer fra avløp, men alder tilsier at det er slitasje og lekkasjer kan skje i fremtiden.

### Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med tiltak.
Ved rehabilitering av våtrom/kjøkken bør eldre vann og avløpsrør byttes ut med nye.

## Vannledninger

### Oppsummering

Boligen har inntaksrør av plast med påmontert original stoppekran. Kranen er ikke funksjonsprøvet da det erfaringsmessig kan føre til skader på slike gamle kraner. Videre er det kobberrør som er uisolert og har høy slitasje.

Det er ikke påvist betydelig skader eller aktive lekkasjer på befaringsdagen.

### Anbefalte tiltak

Anlegget er av slik alder og tilstand at det bør påregnes tiltak.
Ved rehabilitering av våtrom/kjøkken bør eldre vann og avløpsrør byttes ut med nye.
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå kondens.

## Elektrisk

### Oppsummering

Sikringsskap er originalt og er plassert i trapperom. Tradisjonelt anlegg med skrusikringer og hovedinntak over sikringsskap. Det er registrert noen løse ledninger, men ingen store avvik.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Varmtvannstank som trolig er fra byggetiden på 200 l og montert i nærheten av sluk.



UTKAST UTKAST

**Anbefalte tiltak**

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

### Øvrig: Innvendige overflater

**Oppsummering**

Hoveddelen av overflater har normal slitasje, men furugulv på soverom har høy slitasje. Deler av tapetserte vegger har skade. Det er noe merker etter fukt rundt pipe i gang og på stue. Det er ikke oppdaget fult på befaringsdagen. Det er noe sprekker i skjøter på himlingsplater.

**Anbefalte tiltak**

Overflater er i hovedsak fungerende, og oppussing får være etter ny eier ønsker og behov.

### Øvrig: Frittstående garasje

**Oppsummering**

Betonggulv og ringmur av betongblokker har betydelig oppsprekking. Bygget er skjevt og det er høy slitasje. Stedvis råte på paneler og takverk

**Anbefalte tiltak**

Det må foretas riving eller totalrehabilitering.

### Øvrig: Frittstående utestue

**Oppsummering**

Det er ikke registrert store sprekker i fundamentet, bygget virker til å stå stabilt. For øvrig er det slitasje og punktvis råte i takverk.

**Anbefalte tiltak**

Dere må foretas vedlikeholdsarbeider om bygningen skal fortsette å brukes.

### Øvrig: Garasje i bolig

**Oppsummering**

Garasjen har slitasje og sprekker i gulvet.

**Anbefalte tiltak**

Det er påregnelig med oppgradering.

UTKAST



## 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **2.5.2025** | **5.5.2025** |

### Hjemmelshavere

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Bente Karin Holmbakken Eide** | Tilstede ved inspeksjon: | **Nei** |
| Navn: | **Georg Holmbakken** | Tilstede ved inspeksjon: | **Nei** |
| Navn: | **Jon Ove Holmbakken** | Tilstede ved inspeksjon: | **Nei** |
| Navn: | **Wenche Holmbakken** | Tilstede ved inspeksjon: | **Nei** |

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæring er mottatt og gjennomlest i forkant av befaringen, undertegnede har ikke noe å tilføye utover dette.

### Informasjon om bygningssakkyndig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Bjørnar Krogh** | Telefon: | **47655088** |
| Firma: | **Skien takst AS** | Epost: | **bjornar@skientakst.no** |
| Adresse: | **Luksefjellvegen 64, 3716 Skien** | | |



**Om bygningssakkyndig:**

Bjørnar Krogh har hatt fagbrev som tømrer siden 2001, og fullførte teknisk fagskole i 2004. Han har opparbeidet seg lang og bred erfaring innenfor byggebransjen gjennom å arbeide for firrmaer som har drevet med rehabilitering, nybygg og større næringsbygg. I 2021 var han ferdig utdannet som takstmann med lisens for Verdi og Tilstand og har jobbet med tilstandsrapportering og verdisetting etter det.

**Egne premisser:**

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Luksefjellvegen 858, 3721 Skien** | | | | | | |
| Kommunenr: | **4003** | Gårdsnr: | **48** | Bruksnr: | **18** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |
| Byggeår: | **1963** - Byggeår er hentet fra fremviste byggetegninger. | | | | | | |
| Boligtype: | **Enebolig** | | | | | | |

**Generell beskrivelse av boligen:**

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med koblet glass og 2-lags isolerglass.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

| | | |
|---|---|---|
| **Internt bruksareal** | **BRA-i** | **Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.** |
| **Eksternt bruksareal** | **BRA-e** | **Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.** |
| **Innglasset balkong** | **BRA-b** | **Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.** |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| Hovedbygg | 169 | 153 | 16 | 0 | 41 |
| Garasje | 22 | 0 | 22 | 0 | 0 |
| Anneks | 9 | 0 | 9 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **200** | **153** | **47** | **0** | **41** |

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sokkel etasje** | 88 | 72 | 16 | 0 | 18 |
| **1. etasje** | 81 | 81 | 0 | 0 | 23 |
| **Totalt m²** | **169** | **153** | **16** | **0** | **41** |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sokkel etasje** | 88 | 40 | 48 | Entré med trapp, kjellerstue og vaskerom. | Gang/bod, bod, innredet bod og garasje. |
| **1. etasje** | 81 | 81 | 0 | Vindfang, entré, 3 soverom, trapperom, bad, kjøkken og stue/spisestue. | |
| **Totalt m²** | **169** | **121** | **48** | | |



## Bygning: Garasje

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | 22 | 0 | 22 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **22** | **0** | **22** | **0** | **0** |

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | 22 | 0 | 22 | | Garasje med bod. |
| **Totalt m²** | **22** | **0** | **22** | | |

## Bygning: Anneks

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | 9 | 0 | 9 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **9** | **0** | **9** | **0** | **0** |

## Kommentar til arealberegning

Garasje i forbindelse med boenhet men med egen inngang er oppmålt og inkludert i BRA-e.

TBA i sokkeletasje er en hellelagt uteplass.
TBA i 1. etasje er en veranda og en frittliggende veranda.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering



Ingen synlig fuktsikring av grunnmuren.



Øst side med ingen fungerende fuktsikring, takvann er ledet vekk via rør.

| | |
|---|---|
| Type grunnmur? | Grunnmur/ringmur |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? | Ja |
| Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? | Ja |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? | Nei |
| Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? | Nei |

**Oppsummering av drenering** — **TG-3**

Denne bygningen har mangelfull drenering i utgangspunktet da materialer og kunnskap om utførelse ikke var til stede på byggetidspunktet. Det er ingen synlige fuktsikring på grunnmuren. Etter byggetid å bedømme kan det være påsmurt tjærebelegg på grunnmur og lagt teglrør i grunnen ned mot fundamenter.

Det er ikke observert betydelig fall på terrenget mot bolig, og takvann er ledet noe vekk via rør som er montert på nedløpsrør.

Det er utført hullborring i innredet bod mot øst side og det er påvist høy fuktighet i treverk mot grunnmuren.
Avviket tilsier at fuktsikring og drenering ikke lenger fungerer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Fuktsikring av grunnmuren og drenering på øst, og til dels nord og sør side må byttes ut.

| | |
|---|---|
| **Utbedringskostnader** | **50 000 - 150 000** |

## 6.2 Grunnmur og fundament



Grunnmuren fremstår som stabil, men har noe avflassing av maling.

| | |
|---|---|
| Type Fundament/Grunnmur | Grunnmur m/underetasje |
| Type byggegrunn | Ukjent byggegrunn |
| Type grunnmur i kjeller | Betong |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Nei |

**Oppsummering av grunnmur og fundament** — **TG-1**

Grunnmur med underetasje av støpt betong med gråstein eller murte betongblokker.

Grunnmuren ser ut til å være stabil, det er kun registrert en vertikal sprekk i mur mellom garasje og bolig. Videre er det avflassing av maling og ellers normal slitasje. Ingen vesentlige skader som indikerer aktive bevegelser i grunn.

Tilstandsgrad settes på grunn av at det ikke er påvist skader av betydning. Det vil være behov for et hyppigere intervall av vedlikehold på slike gamle murer. Sprekk mellom garasje og bolig bør pusses igjen for å oppdage om det fortsatt er bevegelser.



Sprekk i mur mellom garasje og bolig.

## 6.3 Rom under terreng



Symptomer på fuktgjennomtrenging på grunnmuren.

| | |
|---|---|
| Type rom under terreng | Delvis innredet |

Sokkeletasje med østside mot terreng og gavlsider delvis mot terreng. Kjelleren er innredet med oppholdsrom, boder og vaskerom.
Deler av yttervegg mot terreng er foret inn og etablert med plater.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | Ukjent |
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? | Ja |
| Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) | Ja |

UTKAST



Treverk i innforet konstruksjon er fuktig og det er fare for sopp og råtedannelse.

| | |
|---|---|
| Er oppholdsrom manglende ventilert? | Nei |

| **Oppsummering av rom under terreng** | **TG-2** |
|---|---|

Etasjen oppleves ikke med vesentlig fuktig miljø, og det er ventiler i yttervegg for utlufting av rommene.

Det er utført hulltaking inforet konstruksjon, og det er påvist betydelig fukt i tre. Tilstanden må sees i sammenheng med alder og funksjon på grunnmurens fuktsikring og drenering.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Bruken av rom terreng er avgjørende for vurdering av tilstand. Som et tiltak er det anbefalt å rive alt av treverk slik at mur og betongoverflater er åpne og fuktighet som trenger gjennom fra utsiden blir luftet tilstrekkelig vekk.

Eventuelt ny oppbygging og innredning av rom terreng kan først skje etter at boligens fuktsikring og drenering er byttet ut.

## 6.4 Balkong, terrasse, platting: Inngangsparti



| | |
|---|---|
| Type | Annet |

Støpt dekke ved inngangspartiet og enkel trapp i betong.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Ja |

| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-2** |
|---|---|

Støpt konstruksjon er etablert med fall ut fra bygning slik at vannet blir ledet vekk. Det er ikke store skader, kun mindre sprekker og noe pussavflassing.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det er kun registrert behov for mindre tiltak over vedlikehold.

## 6.5 Balkong, terrasse, platting: Frittliggende veranda





| | |
|---|---|
| Type | Annet |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Konstruksjonen er høyst sannsynlig etablert etter byggeår og er oppført av egeninnsats.

| | |
|---|---|
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Ja |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Ja |



| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-2** |
|---|---|

Verandaen er bygget opp av bjelkelag fundamentert på jordholdige masser og lecablokker. Det er spaltegulv, takverk tre med duk som tekking. Enkelt rekkverk av tre.

Det er påvist betydelig skjevheter, rekkverk er ikke lenger tilstrekkelig og konstruksjonen har høy slitasje.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Konstruksjonen må delvis rives og bygges opp igjen.

## 6.6 Balkong, terrasse, platting: Uteplass av heller



| | |
|---|---|
| Type | Annet |

Uteplass av betongheller med tilkomst fra sokkeletasje. Tak i form av overliggende veranda.

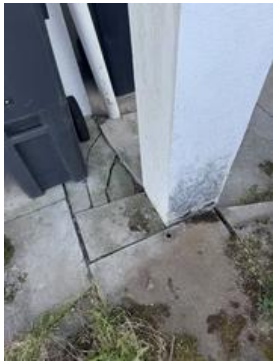
| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Ja |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Ja |

| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-2** |
|---|---|

Fundamentering er ikke tilstrekkelig og det er store skjevheter på betongheller. Deler av uteplassen er grodd igjen av mose og gress.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Skal uteplassen fortsatt brukes må betongheller rives, det må etableres tilstrekkelig fundamentering og nytt dekke kan legges.





## 6.7 Balkong, terrasse, platting: Veranda



| | |
|---|---|
| Type | Annet |
| Veranda i boligens 1. etasje og tilkomst fra stue. Konstruksjon av betongdekke, rekkverk av tre og overliggende takverk av tre med plastplater som tekking. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Takverk og solskjerming med markiser er etablert etter byggeår. | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |





Slitasje på overflate.



Lavt rekkverk.

| Oppsummering av balkong, terrasse, platting | TG-2 |
|---|---|
| Verandaen har ikke betydelig oppsprekking som tilsier svikt i konstruksjonen. Betongdekke er båret av betongsøyler som virker å være stødig fundamentert med betongfundament på grunn. Konstruksjonen har noe fall ut mot naturlig avrenning i front, vann blir ledet vekk fra huset. Rekkverket er slitt og er under 0,9 m. Normal slitasje for øvrig. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Det er behov for fornying av rekkverk, tak og overflater på støpt dekke. | |



Betongfundament ser ut til å være stabilt.

## 6.8 Vinduer og dører: TG2



| Beskrivelse | |
|---|---|
| Boligen har hovedsakelig vindu fra byggetiden med koblet glass. Et soveromsvindu er byttet og har trekarm og 2- lags isolerglass fra 1980.<br><br>Dobbel verandadør av tre med enkelt glass.<br><br>Utgangsdør fra byggetiden av malt tre og enkelt glass. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Ja |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
| **Oppsummering av vinduer og dører** | **TG-2** |
| Vinduer med koblet glass har oppbrukt sin gjennomsnittlige levetid, det er slitasje på treverk og vinduene har ikke isoleringsevne etter dagens standard.<br>Omramming utvendig er mangelfull og uten beslag på vannbrett. Det er fare for vanngjennomtregning som minsker levetiden til vinduer og veggkonstruksjon. | |
| **Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales** | |
| Ny eier må påregne og bytte ut vinduer og dører. | |

UTKAST













## 6.9 Vinduer og dører: TG1



| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| 2 nye vinduer på langvegg mot gårdsplass fra 2014. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Ja |



| | |
|---|---|
| **Oppsummering av vinduer og dører** | **TG-1** |
| Vinduer og dører er funksjonsprøvet og fremstår uten nevneverdige avvik.<br>Fungerer med dagens tilstand. | |

## 6.10 Yttervegger



Det er byttet ut felter av kledningen.



Sørvegg har slitte paneler.

| | |
|---|---|
| Type fasade | Liggende kledning |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Det er synlig byttet ut enkelte felter av kledningen, arbeidet er utført i 2014 av snekker. | |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? | Nei |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Ja |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | Ja |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Nei |

| | |
|---|---|
| **Oppsummering av yttervegger** | **TG-2** |

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner, etter byggetiden var det bindingsverk med cirka 100 mm isolasjon. Utvendig panelt med liggende kledning.

Isolasjonsevnen til yttervegger er ikke lenger tilfredsstillende og det gir en redusert energiøkonomisering.
Stedvis høy slitasjegrad på værutsatte områder som vindskier og på sørvegg.

Kledningen er ikke luftet, dette gjør at fukt som trenger gjennom paneler ikke tørker opp og forårsaker råte inne i vegg. Av erfaring kan det være noe skader på bærende konstruksjon, særlig utsatte områder er rundt vinduer og dører, samt nederst mot svill.
Selv om det ikke er luftespalte, kan det ikke gis garanti for at veggene er helt tette slik at mus ikke kan komme inn.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

På grunn av manglende lufting anbefales det å holde fasaden under oppsikt.
Videre anbefales det generelt vedlikehold.

Et godt å grundig tiltak vil være å rehabilitere og etterisolere yttervegger samt å etablere ny utvendig kledning.
Et slikt tiltak vil være mer kostbart men vil hindre noe varmetap.



Stort sett hele og fungerende fasader.

## 6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging)



| | |
|---|---|
| Type loft | Kaldtloft |
| Takkonstruksjon er bygget opp på plassen og er av selvbærende dobbelt W-takstoler.<br>Det er kaldtloft med to luker i himlinger, tilkomst til disse er uten stige. | |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? | Nei |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? | Ja |
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei |

**Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)** **TG-2**

Konstruksjon fra byggetiden med cirka 100 mm mineralull i bjelkelag og folie mot varm side. Det er ikke registrert betydelig skader eller målt fukt i treverk på befaringsdagen. Lufting er ivaretatt via ventiler gavler, det er noe sverte i bunn av undertak ned mot raft på grunn av manglende ventilering fra gesimser.

Det er registrert en del vepsebol på loftet. Til opplysning kan luftekanaler av eternit inneholde asbest, det er ingen fare om disse får ligge i ro.
Ved eventuell riving bør det gjøres nærmere undersøkelser.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det er påregnelig med tiltak. Ventilering av taket/loftet bør forbedres, det bør åpnes opp fra gesimser og øke luftgjennomstrømming.

Ved eventuell oppussing av himling mot loft bør det etableres ny dampsperre, nedlekting og isolasjon på loftet etter dagens krav.





Fuktskjolder i gjennomføringer.



Det er ikke avdekket fukt på befaringsdagen.



Ca 100mm eldre isolasjon og folie mot varm side.

## 6.12 Renner og nedløp



| | |
|---|---|
| Type | Metall |
| Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Systemet ble byttet ut ved takomlegging i 2011 etter opplysninger fra dokumentasjon. | |
| Er det synlige skader på renner/nedløp? | Nei |

**Oppsummering av renner og nedløp** — TG-1

Plastbelagt stålrenner og nedløp, ledet vekk fra bolig via utkast/rør montert på nedløpsrør.
Systemet har ingen vesentlige skader eller avvik.

Det er registrert behov for normalt vedlikehold på enkelte beslag over tak.

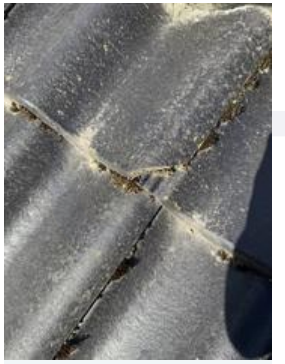


Stedvis slitasje på beslag over tak.

## 6.13 Taktekking



Fungerende taktekking.



Enkelte hjørner er knekt av, stenene kan med fordel byttes.

| | |
|---|---|
| Type tekking | Betongstein |
| Inspisert fra | På tak |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Taktekking ble skiftet i 2011 av Ulf Solbakken, det er fremvist kvittering av arbeidet. | |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? | Nei |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | Nei |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

**Oppsummering av taktekking** — TG-1

Taket er fra 2011, og er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein. Taksteinen er montert over sløyfer, lekter, og undertaksduk.

Jeg observerte slitasje på vindskier og normal slitasje etter alder på takstein. Det er ved kontroll på innvendig loft ikke oppdaget tegn på aktive lekkasjer fra yttertak.
For å bevare 2-trinns tekking og for lengst mulig brukstid vil det lønne seg med vedlikehold som vask og impregnering.

UTKAST UTKAST



Undertak av duk.

## 6.14 Utstyr på tak

| | |
|---|---|
| Er det krav til snøfanger? | Nei |
| Er det krav til stige for adkomst feier? | Ja |
| Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? | Nei |

**Oppsummering av utstyr på tak** TG-1

Takflate av ru overflate og takvinkel på under 27 grader, det er ikke krav til snøfangere.
Boligen har montert takstige for feier.

## 6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Type | Trebjelkelag |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Nei |

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** TG-1

Etasjeskiller av betong i sokkel etasje og trebjelkelag i 1. etasje.
Det er målt med nivelleleringslaser over 2 rom i hver etasje. Målinger viser ikke over 10mm over en avstand på 2m, og ikke over 15mm over hele rom.
Høydeavvik er akseptable og vanlige på etasjeskillere, det gis TG1 på punktet.



## 6.16 Ildsted/Skorstein



Eldre vedovn i sokkeletasje.



Feieluke.

| | |
|---|---|
| Type pipe | Tegl |
| Er det montert ildsted? | Ja |
| Type ildsted | Vedovn |
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? | Nei |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Ja |
| Skorstein over tak er inspisert fra: | Fra taket |
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? | Nei |
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? | Nei |

**Oppsummering av ildsted/skorstein** TG-2

Huset har teglsteinspipe fra byggetiden. Det er feieluke og eldre vedovn i sokkeletasje, og noe nyere vedovn i 1. etasje.
Skorsteinen er helbeslått over tak med beslag fra 2011.

Det er ikke registrert avvik som oppsprekking av pipe eller avvik i avstand fra ildsted og brennbart materiale.
For øvrig er det observert noe gulver og lister som er lagt inn til pipestokk, her skal det være avstand til treverk.
Pipa har også oppnådd en alder hvor rehabilitering vil være naturlig.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

På grunn av høy alder og registrerte avvik bør fagpersonell gjøre nærmere undersøkelser og utbedringer før pipene brukes. For detaljert informasjon, krav, vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand anbefales kontakt med lokalt feievesen.



Vedovn i 1. etasje.



Noe tregulv og trelister er lagt helt inntil pipestokk.

## 6.17 Kjøkken





### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |

**Oppsummering av overflater og innredning** **TG-2**

Rommet har belegg på gulv, malte plater på vegg med fliser over kjøkkenbenk samt noe vannfaste plater og malte plater i himling.

Innredning er fra byggetiden og har slette malte fronter montert på treskrog. Benkeplate av laminat, metall og benkebeslag av stål med dobbelt oppvaskum og et greps blandebatteri. Det er opplegg for frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/fryseskap.

Det er ikke avdekket fukt ved måling med protimeter, eller påvist store skader.
Det lekker litt vann fra blandebatteriet ved bruk.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Tiltak kan ikke utelukkes og fornying vil være opp til ny eiers ønske og behov.

Mindre lekkasje i blandebatteri må utbedres.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Ja |

**Oppsummering av avtrekk** **TG-2**

Det er montert en ventilator i overskap over komfyr med utlufting via loft og yttertak.

Ventilatoren fungerer svært dårlig på befaringsdagen.

**Anbefalte tiltak avtrekk**

Ny eier må påregne å bytte til ny ventilator.

## 6.18 Lovlighet

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ikke kontrollert |

Kommunepakke er ikke innhentet.

| | |
|---|---|
| Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? | Ja |

Boder er innredet til oppholdsrom i sokkeletasje.

| | |
|---|---|
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Ikke kontrollert |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |

UTKAST

| | |
|---|---|
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.19 Trapp





| Beskrivelse |
|---|
| Trapp til sokkeletasje av treverk, rekkverk på begge sider og teppe samt trappeneser av stål på inntrinn.<br>Trappen har åpne opptrinn som er dekt med teppe, nederste del er av betong. |

| | |
|---|---|
| Er det manglende rekkverk? | Nei |
| Er høyden på rekkverk under 90cm? | Ja |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm? | Ja |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? | Nei |
| Mangler håndløper i trappeløp? | Ja |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Nei |

**Oppsummering av trapp** **TG-2**

Trappen har lavt rekkverk, store åpne i rekkverket og mangler håndrekke på nederste del.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

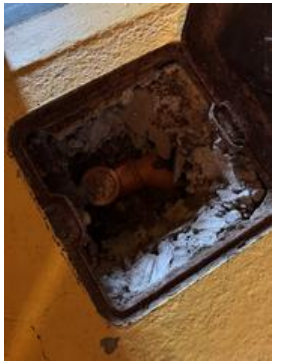
Det foreligger ikke krav om tilbakeføring av trapp til dagens forskrift.

TG2 er satt på grunn av krav til innvendige trapper i NS3600.
Trapper skal ha 0,9m rekkverk på begge sider og det skal ikke være åpninger i rekkverk eller mellom inntrinn på mer enn 0,1m.

## 6.20 Avløpsrør







| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

**Oppsummering av avløpsrør** **TG-2**

oligen ikke er tilkoblet offentlig avløp.
Betongtank ligger under bakken og er ikke vurdert utover alder.
Avløpsanlegg fra byggeåret har oppnådd en alder hvor skader eller lekkasjer kan oppstå.

Boligen har synlige rør av plast, det ser ut til å være et soilsluk på vaskerom.
Det er stakeluke i kum på vaskerommet og i hovedstamme på avløp. Lufting er observert at er ført over tak.

Det er ikke registrert tettheter eller lekkasjer fra avløp, men alder tilsier at det er slitasje og lekkasjer kan skje i fremtiden.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det er påregnelig med tiltak.
Ved rehabilitering av våtrom/kjøkken bør eldre vann og avløpsrør byttes ut med nye.

SUPERTAKST

## 6.21 Vannledninger



| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kobber |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Ja |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Ikke kontrollert |



**Oppsummering av vannledninger** **TG-2**

Boligen har inntaksrør av plast med påmontert original stoppekran. Kranen er ikke funksjonsprøvet da det erfaringsmessig kan føre til skader på slike gamle kraner. Videre er det kobberrør som er uisolert og har høy slitasje.

Det er ikke påvist betydelig skader eller aktive lekkasjer på befaringsdagen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Anlegget er av slik alder og tilstand at det bør påregnes tiltak.
Ved rehabilitering av våtrom/kjøkken bør eldre vann og avløpsrør byttes ut med nye.
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå kondens.

## 6.22 Elektrisk





Sikringsskap i trapp.



Det er endel løse kabler i boligen.

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Skrusikringer |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Det er utført enkelte arbeider med blant annet kjellerstue og garasje, undertegnede har ingen utfyllende informasjon om arbeidet.

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Nei |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Ja |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Ikke besvart |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Ikke besvart |

**Oppsummering av elektrisk** **TG-2**

Sikringsskap er originalt og er plassert i trapperom. Tradisjonelt anlegg med skrusikringer og hovedinntak over sikringsskap. Det er registrert noen løse ledninger, men ingen store avvik.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Anbefaler en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

## 6.23 Varmesentral



| | |
|---|---|
| Type anlegg | Varmepumpe |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Varmepumpen har ukjent alder men er av nyere type.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke opplyst om service som er utført.

| | |
|---|---|
| Finnes det oljetank på eiendommen? | Nei |

| Oppsummering av varmesentral | TG-1 |
|---|---|

Varmepumpe med innedel montert i stue, varmepumpe har ukjent alder men det er ingen avvik eller mangler.

## 6.24 Varmtvannsbereder



| | |
|---|---|
| Plassering bereder | |
| Vaskerom | |
| Fundament | |
| Plassert på gulv | |
| Årstall | |
| Ukjent | |
| Størrelse | |
| Ca 200 liter | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Ja |

| Oppsummering av varmtvannsbereder | TG-2 |
|---|---|

Varmtvannstank som trolig er fra byggetiden på 200 l og montert i nærheten av sluk.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

## 6.25 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|

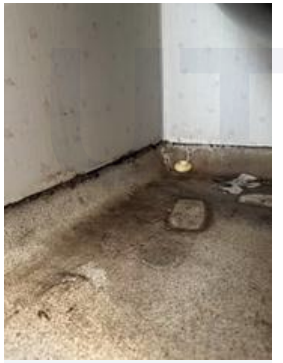
Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler montert i yttervegg og ventiler i vinduer på oppholdsrom. På befaringsdagen er det ikke observert vesentlige symptomer på manglende luftgjennomstrømming.



## 6.26 Våtrom: Bad i 1. etasje



Bad i 1. etasje.



Slitte overflater.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |

| Oppsummering av våtrom | TG-3 |
|---|---|

Bad er i hovedsak fra byggeår. Det er betongstøp på gulv med belegg i overflaten, baderomsplater på vegger og malte plater i himling.
Rommet er innredet med badekar, vegghengt servantskap og gulvmontert toalett. Det er elektrisk vifte i yttervegg og tilluft via spalte ved dørterskel, samt naturlig ventilering mot loft.
Det er varme til rommet via panelovn på vegg.

Av merknader:
Gulvet har tilstrekkelig fall og oppkant av belegg på vegger og dør. For øvrig er det et eldre sluk som ikke er todelt og det er ingen mulighet for tilstrekkelig tetting av belegg mot sluk.

Overflater på gulvet og vegg er av høy alder og vanntetthet kan ikke lenger garanteres.
Til opplysning er det ikke påvist lekkasjer eller store skader på befaringsdagen.

**Anbefalte tiltak**

Ved renovering av våtrommet må alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk og andre gjennomføringer dokumenteres.

Kostnadestimat er satt på bakgunn av etablering av tettesjikt (belegg) på gulv med godkjent fall, oppkanter og slukløsning.
Det må også tilrettelegges for godkjent ventilering av rommet, med mekanisk avtrekk og tilluft.

| Utbedringskostnader | 150 000 - 300 000 |
|---|---|



Rørføring i gulv akn ikke anses som vanntette.



Slukløsning er utdatert.





Det er utført hulltaking og måling i treverk mot våtsone uten å avdekke fukt.

## 6.27 Våtrom: Vaskerom i sokkeletasje



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |

**Oppsummering av våtrom** **TG-3**

Vaskerom fra byggetiden med betonggulv som er malt og malte vegger av mur. I himling er det malt panel.
Rommet er innredet med servant på bærejern, gulvmontert toalett, utslagskum i plast og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering via ventil i yttervegg og det er montert elektrisk reflektorovn.

Av merknader:
Gulv, slukløsning og vegger er uten membran.
Rommet har høy slitasje og det må påregnes utbedring.

**Anbefalte tiltak**

Ved renovering av våtrommet må alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk og andre gjennomføringer dokumenteres.

Kostnadestimat er satt på bakgunn av etablering av tettesjikt (belegg) på gulv med godkjent fall, oppkanter og slukløsning.
Det må også tilrettelegges for godkjent ventilering av rommet, med mekanisk avtrekk og tilluft.

| | |
|---|---|
| **Utbedringskostnader** | **10 000 - 50 000** |

UTKAST



## 6.28 Øvrig: Innvendige overflater





Beskrivelse

Vindfang har belegg på gulvet og i entré er det etablert parkettgulv. Soverom har lakkert furugulv, i stue og på kjøkken er det belegg.

Vegger er av malte plater, tapeter, strietapet og med malt kinapanel i stue.

Himlinger er av malte plater.

**Oppsummering av øvrig** **TG-2**

Hoveddelen av overflater har normal slitasje, men furugulv på soverom har høy slitasje. Deler av tapetserte vegger har skade. Det er noe merker etter fukt rundt pipe i gang og på stue. Det er ikke oppdaget fult på befaringsdagen. Det er noe sprekker i skjøter på himlingsplater.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Overflater er i hovedsak fungerende, og oppussing får være etter ny eier ønsker og behov.

UTKAST





## 6.29 Øvrig: Frittstående garasje

Beskrivelse

Garasje med støpt betongdekke og ringmur av betongblokker, vegger av bindingsverk. Utvendig er det kledd med stående panel, takverk av tre kledd med flat betongtakstein. Garasjen inneholder garasjerom og bod.

**Oppsummering av øvrig** **TG-2**

Betonggulv og ringmur av betongblokker har betydelig oppsprekking. Bygget er skjevt og det er høy slitasje. Stedvis råte på paneler og takverk

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det må foretas riving eller totalrehabilitering.

## 6.30 Øvrig: Frittstående utestue

Beskrivelse

Fundament av betong, vegger av tre med utvendig paneler og takverk av tre tekket med stålplater. Bygget inneholder innredet rom.

**Oppsummering av øvrig** **TG-2**

Det er ikke registrert store sprekker i fundamentet, bygget virker til å stå stabilt. For øvrig er det slitasje og punktvis råte i takverk.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Dere må foretas vedlikeholdsarbeider om bygningen skal fortsette å brukes.

UTKAST

## 6.31 Øvrig: Garasje i bolig



Beskrivelse

Garasje i forbindelse med bolig oppført med støpt gulv og vegger oppført i mur. Det er montert en vippeport i tre.

**Oppsummering av øvrig** **TG-2**

Garasjen har slitasje og sprekker i gulvet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det er påregnelig med oppgradering.

## 6.32 Krypkjeller

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.33 Støttemur

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.34 Takkonstruksjon

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.35 Toalettrom

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

## 6.36 Vannbåren varme

| | |
|---|---|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |

UTKAST

# 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
1. mai 2025

Oppdragsnummer
24-0070/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Luksefjellvegen 858, 3721 SKIEN

**Meglerfirma**
Nordvik Skien

**Selgere**
Wenche Holmbakken, Jon Ove Holmbakken, Bente Karin Holmbakken Eide, Georg Holmbakken

**Fullmektige**
Wenche Holmbakken for Bente Karin Holmbakken Eide, Georg Holmbakken, Jon Ove Holmbakken

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
14. september 1965

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Ja. Thor Holmbakken

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Nei

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Nei

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 1794463
Forsikret i: Sparebank 1

## Utført arbeid

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

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ulf Solbakken.:Tak. 2011. Byggmaur AS: Skiftet kledning/vinduer . 2014

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



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

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

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

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

**Beskriv:** Privat brønn. 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?**
Nei

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

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

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

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**
Nei

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

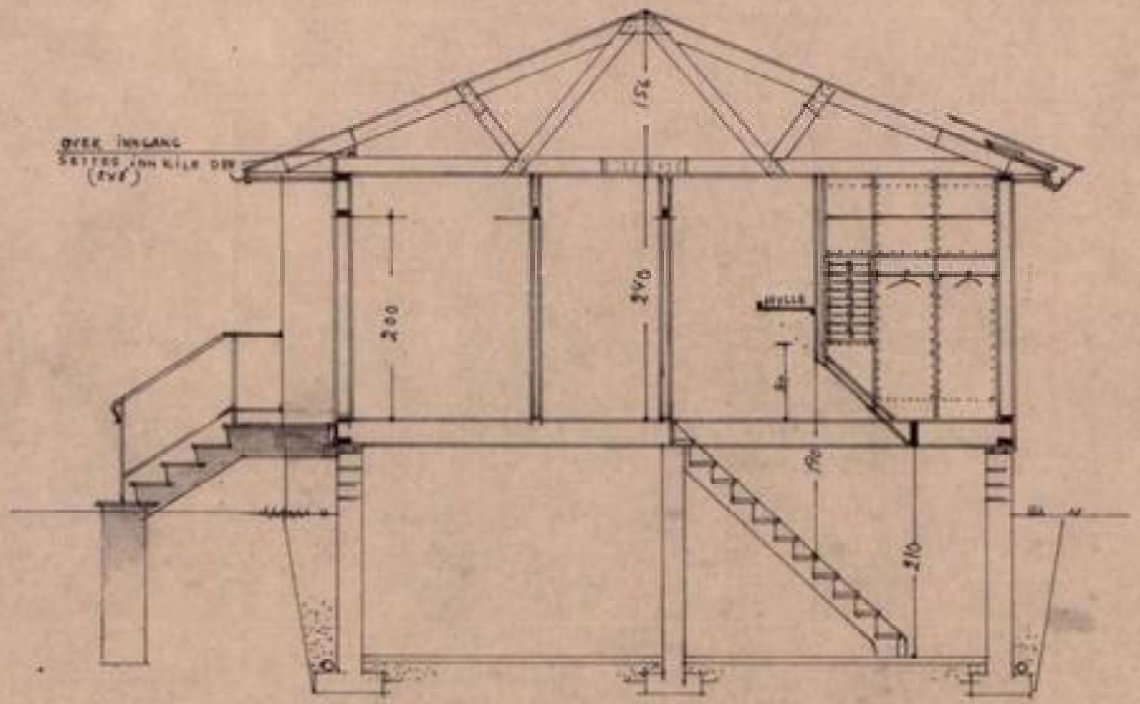
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

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

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

**Oppdragsnummer: 24-0070/25**

GJESDAL KOMMUNE
Anm. nr. ____ Jnr. 118-163

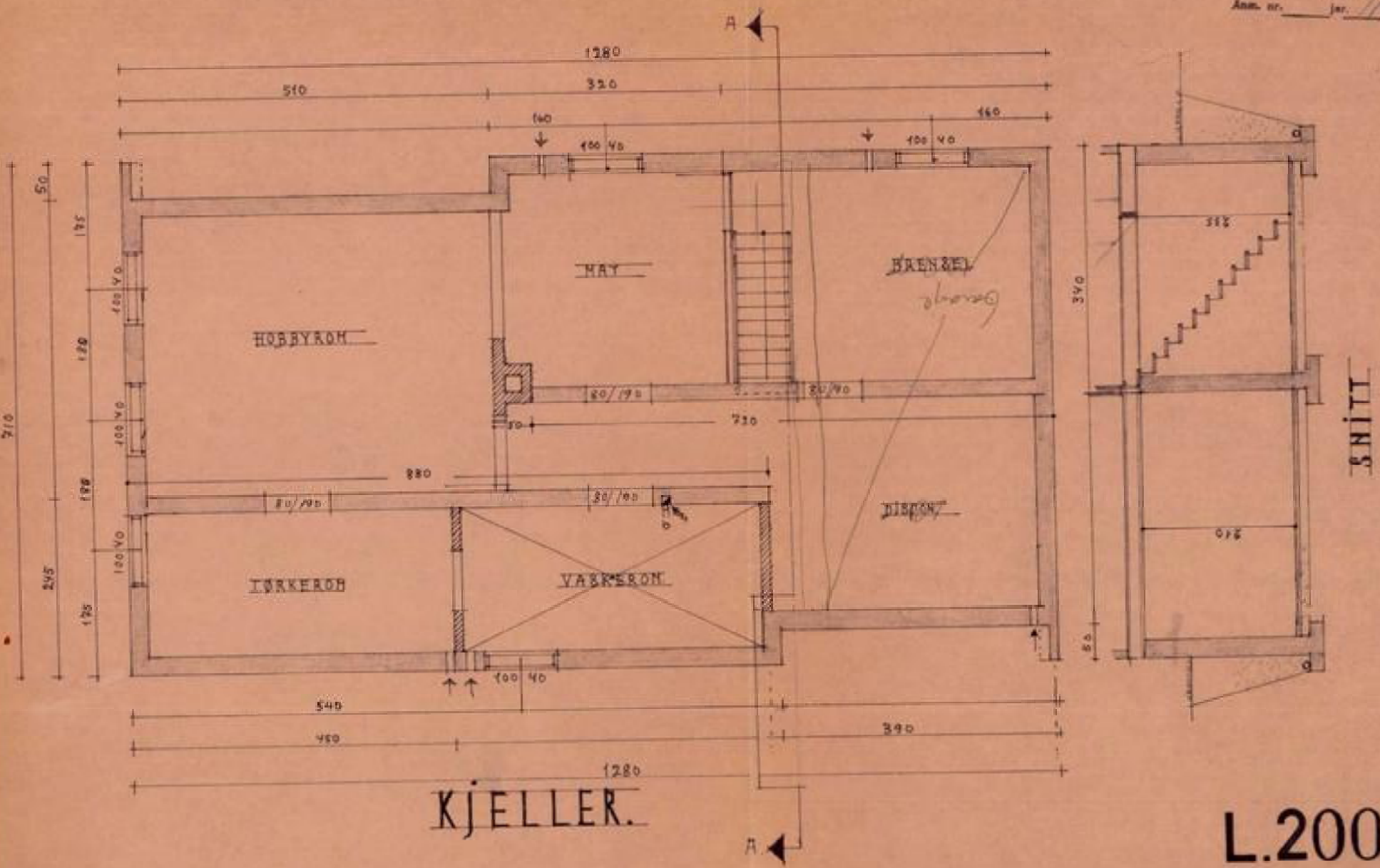



SNITT A-A

L. 2002+

| | | |
|---|---|---|
| ENEBOLIG — GRUNNFL: 87 M² | MÅL: — | TEGN. NR. |
| LEIEAREAL: 80 M² | 1:50 | L. 2002+ |
| BYGGHERRE: Per Holt | DATO | BL. NR. |
| BYGGEKOMMUNE: Gjesdal | 2-10-62 | 3 |
| UTFØRENDE ARKITEKT: TØMRERMST. Willy Solheim | | |

GJERPEN EIENDOMSRÅD
Anm. nr. _____ jnr. 1210 1963

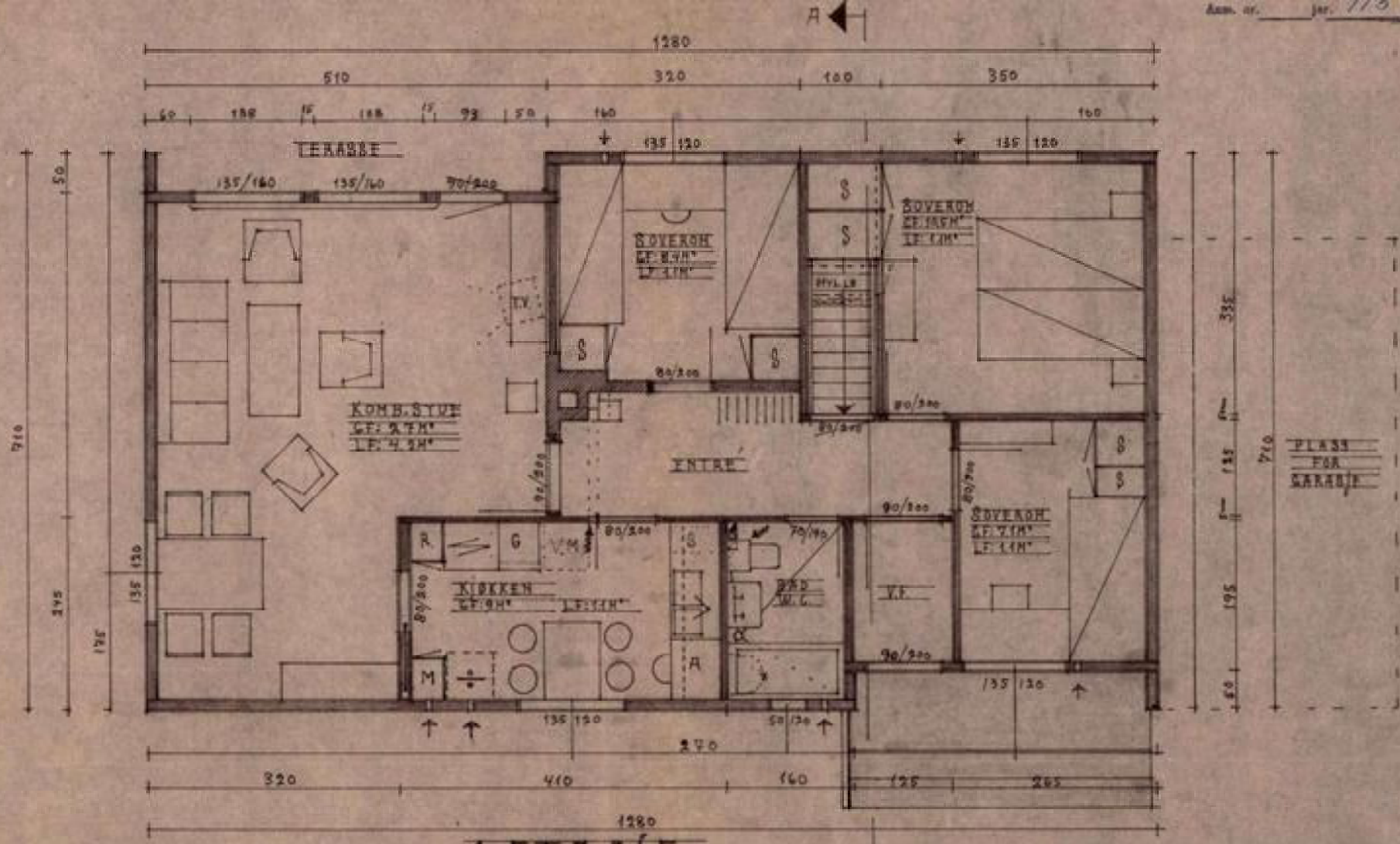



# KJELLER.

L.2002.+

| | | |
|---|---|---|
| ENEBOLIG – GRUNNFL=87M² | MÅL= | TEGN. NR |
| LEIEAREAL=80M² | 1:50 | L.2002.+ |
| BYGGHERRE: Per Holt | DATO | BL. NR. |
| BYGGEKOMMUNE: Gjerpen | 2-10-62 | 2 |
| UTFØRENDE ARKITEKT: TØMRERMST. Willy Solheim | | |

GJERDRUM KOMMUNE
Arkiv nr. ____ Jnr. 113/63




# 1. ETASJE.

L. 2002+

| | | |
|---|---|---|
| EN BOLIG – GRUNNFL.=8XM² | MÅL= | TEGN. NR. |
| LEIEAREAL=80M² | 1:50 | L.2002+ |
| BYGGHERRE: Per Holt | DATO | BL. NR. |
| BYGGEKOMMUNE: Gjerpen | 2-10-62 | 1. |
| UTFØRENDE ARKITEKT: TØMRERMST. Willy Solheim | | |

**Ferdigattest**
Gjenpart

Beh. nr.

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
KONGENSGATE 20 V
SENTRALBORD 21507
HL-AZS

Skien, den 30 / 7 19 66

ANSVARSHAVENDE

Per Asbjørn Grini,
Nordre Grini,
Skien.

SONE: Gjerpen

ARB. ART: Oppf. av enebolig.

BYGGEMELDING

Eiendom gate/vei
Matr.nr. g.nr. 48 br.nr. 18
Eier Thor Holmbakken
Dato / 19 Beh. / 19

Overnevnte byggearbeide er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningssjefens kontor, den 30 juli 1966.

Toralf Hovi.

Holf Hobnk.

Kopi til: Thor Holmbakken,
Mofossen,
Skien.

**NB!** Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller for eldre bygnings vedk. - i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

(Skjema Q2)

**Brukstillatelse**
Gjenpart

Beh. nr.

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
KONGENSGATE 20 V
SENTRALBORD 21507
OB/EA.

Skien, den 25 / 11 19 65.

ANSVARSHAVENDE

Herr Per Asbjørn Grini,
Nordre Grini,
Skien.

SONE: Gjerpen.

ARB. ART: Oppf. av enebolig.

BYGGEMELDING

Eiendom gate/vei
Matr.nr. g.nr. 48. br.nr. 18.
Eier Thor Holmbakken.
Dato / 19 Beh. / 19

Innflytning/bruk tillates

GJENSTÅENDE ARBEIDER:

1. Loftsluken må flyttes til entreen og isoleres. Må utføres straks.
2. Manglende utlagd isolasjon på loft.
3. Avtrekkskanaler på loft isoleres.
4. Kjeller: Avdeling av vaskerom og matbu. Innsetting av dører. Innvendig trapp gjøres ferdig. Pussing av pipe og vindusmyg. Rister og ventiler innpusses.
5. Garasje: Puss på vegger. Støping av gulv. Det må innsettes 2. stk. ventiler.
6. Utvendig planering.

Kopi sendt: Thor Holmbakken,
Mofossen p.å.

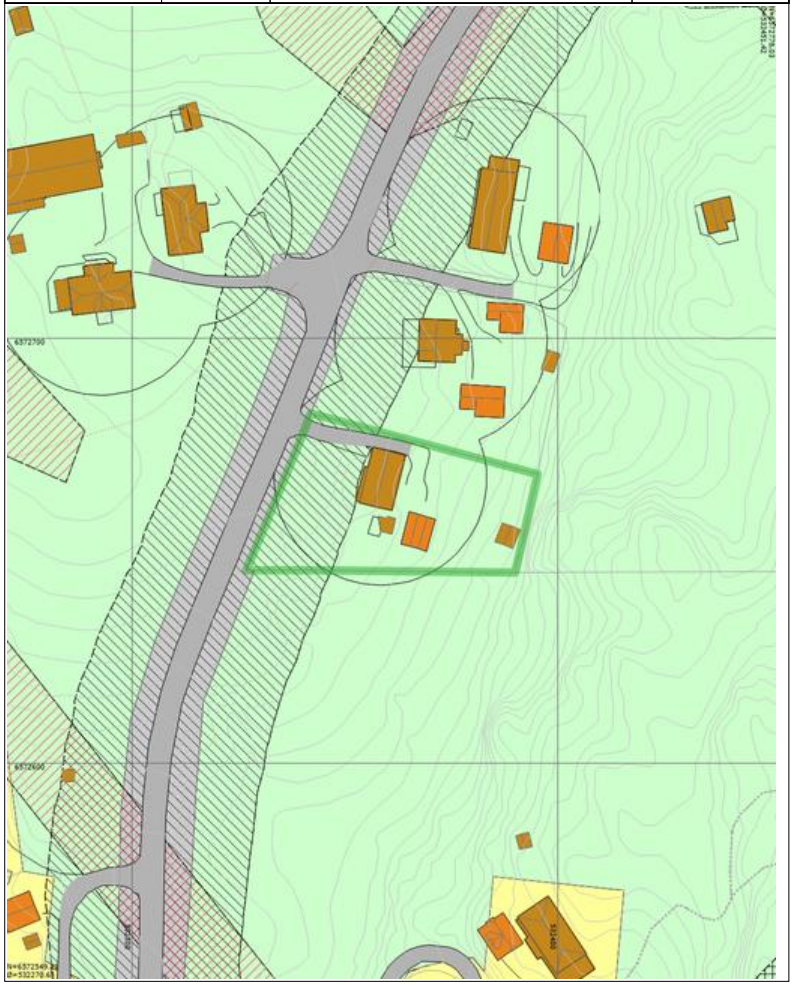
må være utført innen 30 / 4 19 66.
Bygningssjefens kontor, den 25. nov. 1965.

Toralf Hovi. Olav Botnen.

**NB!** Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller for eldre bygnings vedk. - i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

(Skjema P2)

| Skien kommune | Kommuneplanens arealdel | | | | Målestokk 1:1000 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Eiendom: | Gnr: 48 | Bnr: 18 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: | Luksefjellvegen 858<br>3721 SKIEN | | | |
| | Annen info: | Kommuneplanens arealdel | | | |





## Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- TakoverbyggKant
- BygningTiltakAreal
- Høydekurve
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Fiskeri og landbruk
- Arealbruksgrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpStøyGrense
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Veg - Nåværende
- Bygningslinje
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Traktorveg
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- KpBåndleggingGrense
- KpArealFormålOmråde_tooltip
- Båndlegging etter andre lover - Nåværende
- Gul sone iht T-1442
- LNFR for spredt boligbebyggelse - Nåværende
- Mønelinje
- Traktorveg midtlinje
- Bygning
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Bolig
- Veg
- KpBestemmelseGrense
- KpFareGrense
- Flomfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Eiendomsteig



Skien kommune

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|---|---|---|---|---|---|
| 4003 - Skien kommune | **48** | **18** | **0** | **0** | Luksefjellvegen 858, 3721 SKIEN |

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato) | Areal |
|---|---|---|
| Gul sone iht. T-1442 | Kommuneplanens arealdel (2.5.2024) | 645.88m$^2$ |
| LNFR for spredt boligbebyggelse - Nåværende | Kommuneplanens arealdel (2.5.2024) | 1813.27m$^2$ |
| spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse | Kommuneplanens arealdel (2.5.2024) | 1370.33m$^2$ |

## GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

## BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

## REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

## PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

## KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Skien kommune
**Adresse:** Postboks 158, 3701 Skien
**Telefon:** 35581148

Utskriftsdato: 24.04.2025

# Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Skien kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 4003 | **Gårdsnr.** | 48 | **Bruksnr.** | 18 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Luksefjellvegen 858, 3721 SKIEN | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| Gebyr | Fakturert beløp i 2024 |
|---|---|
| Eiendomsskatt | 2 357,01 kr |
| Feiing | 498,36 kr |
| Renovasjon | 3 937,50 kr |
| Slam | 2 497,26 kr |
| **Sum** | **9 290,13 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| Vare | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsskatt | 604400 0/00 | 3,90 kr | 1/1 | 0 % | 2 357,00 kr | 785,67 kr |
| Slamavskiller | 1 stk | 1 363,75 kr | 1/1 | 0 % | 1 363,75 kr | 454,59 kr |
| Tilsyn avløpsanlegg | 1 stk | 1 498,00 kr | 1/1 | 0 % | 1 498,00 kr | 499,33 kr |
| Renovasjon std | 1 stk | 4 055,00 kr | 1/1 | 0 % | 4 055,00 kr | 1 351,66 kr |
| Tilsynsgebyr | 1 Stk | 240,00 kr | 1/1 | 0 % | 240,00 kr | 80,00 kr |
| Feiegebyr | 1 Stk | 240,00 kr | 1/1 | 0 % | 240,00 kr | 80,00 kr |
| | | | | **Sum** | **9 753,75 kr** | **3 251,25 kr** |

*Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.*

*Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.*

*Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.*

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

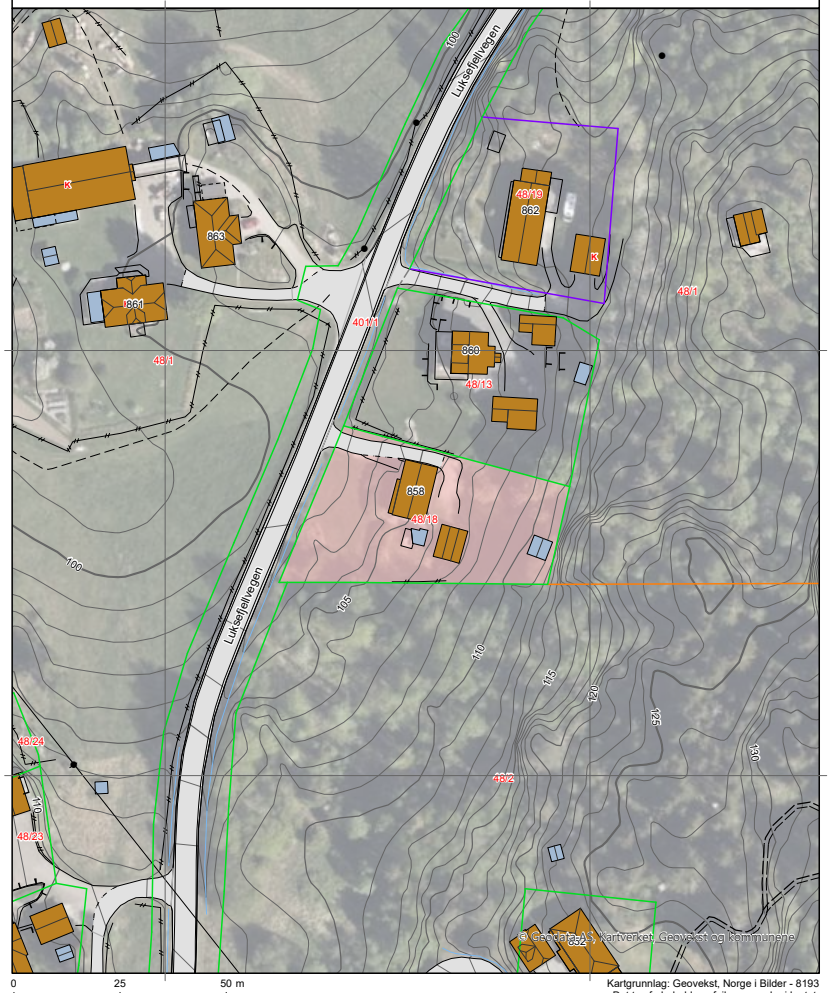
ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/48/18/0/0

**Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 24.4.2025




0 25 50 m

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

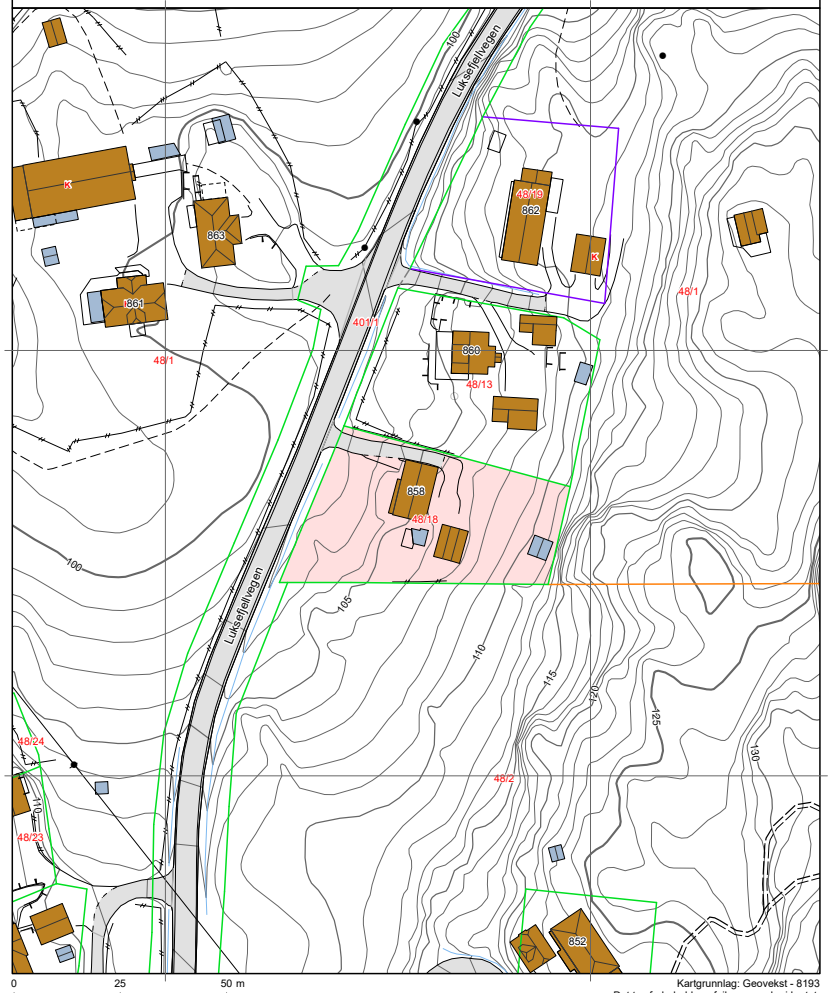
ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/48/18/0/0

**Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 24.4.2025




0 25 50 m

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

## Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

**Eiendomsgrenser**

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

**Høydekurver**

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 48, Bruksnr 18 | **Kommune:** | 4003 | Skien |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Luksefjellvegen 858, gatenr 59200 3721 Skien | **Grunnkrets:** | 1707 | Eriksrød |
| | | **Valgkrets:** | 4 | Gjerpen |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | **Kirkesogn:** | 5100601 | Gjerpen |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | Skogly | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 11.02.1963 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 1 813,3 kvm | **Skyld:** | 0,03 | | |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | | |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.





### Forretninger:

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2024 | Mottaker | 4003/48/18 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2024 | | | |
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 4003/48/18 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | | |
| Grensejustering | Forretning: | 20.06.2000 | Avgiver | 4003/48/18 | -60,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 0806/401/3 | 60,0 |
| Skyldeling | Forretning: | 11.02.1963 | Avgiver | 4003/48/13 | -1 875,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 4003/48/18 | 1 875,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Luksefjellvegen 858 | Bolig | 157,0 | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 157,0 | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 157,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 164523438 | | | Antall etasjer: | 2 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| U01 | | 76,0 | | 76,0 | | | |
| H01 | 1 | 81,0 | | 81,0 | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ingen registrert adresse | Unummerert bruksenhet | | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | 22,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 22,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 164523411 | | | Antall etasjer: | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | | | 22,0 | 22,0 | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

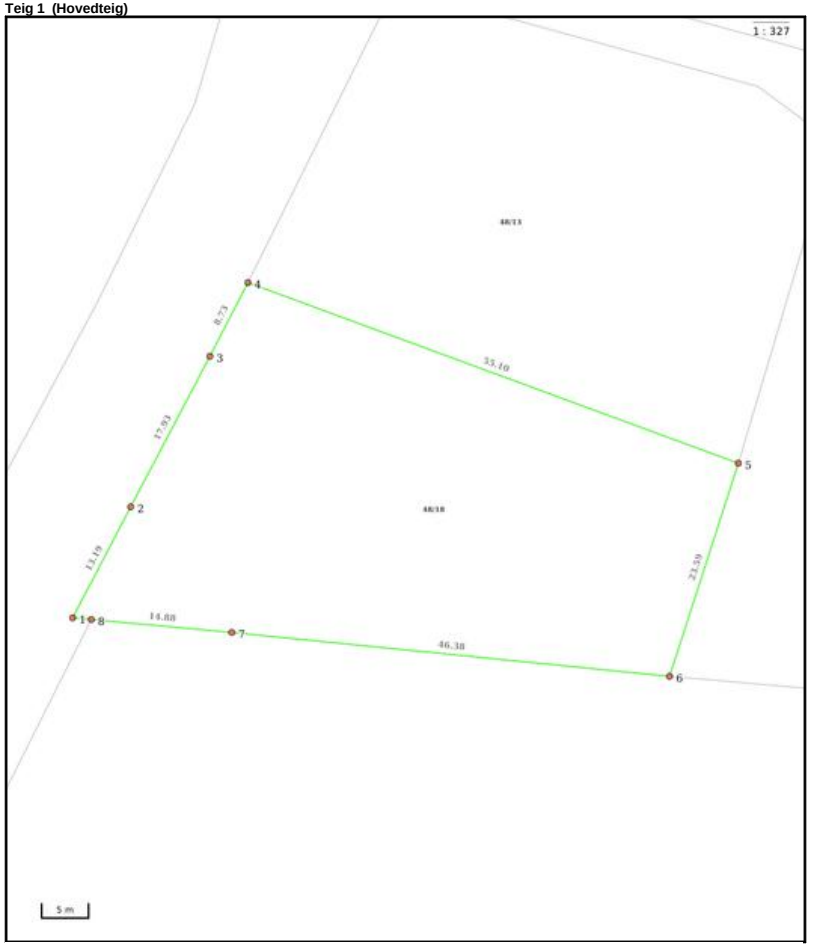




**Oversiktskart**



**Teig 1 (Hovedteig)**








## Areal og koordinater

**Areal:** 1 813,30m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 572 645,45 | 532 326,81 | 13,19m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Gjerdestolpe |
| 2 | 6 572 657,64 | 532 331,85 | 17,93m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Gjerdestolpe |
| 3 | 6 572 674,19 | 532 338,74 | 8,73m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Gjerdestolpe |
| 4 | 6 572 682,28 | 532 342,03 | 55,10m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 572 667,98 | 532 395,24 | 23,59m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 6 | 6 572 644,97 | 532 390,04 | 46,38m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 7 | 6 572 645,43 | 532 343,66 | 14,88m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 8 | 6 572 645,45 | 532 328,78 | 1,97m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

### Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

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 Skien og Porsgrunn godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

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

**35 50 22 00**

storebrand

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: 19 200,-**

## 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: 24 200,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

**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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0070/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Luksefjellvegen 858 3721 SKIEN

**Betegnelse:** Gnr 48, bnr 18 (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