NORDVIK

Luksefjellvegen 172

3 soverom | 137 kvm | Enebolig



Velkommen til

Luksefjellvegen 172

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
34	Om boligen
42	Andre vedlegg
110	Nabolagsprofil
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.08.2026

Nøkkelinformasjon



Velholdt enebolig med 3 soverom og kjellerstue. Flott utsiktstomt med nydelige sol - og utsiktsforhold. Garasje.

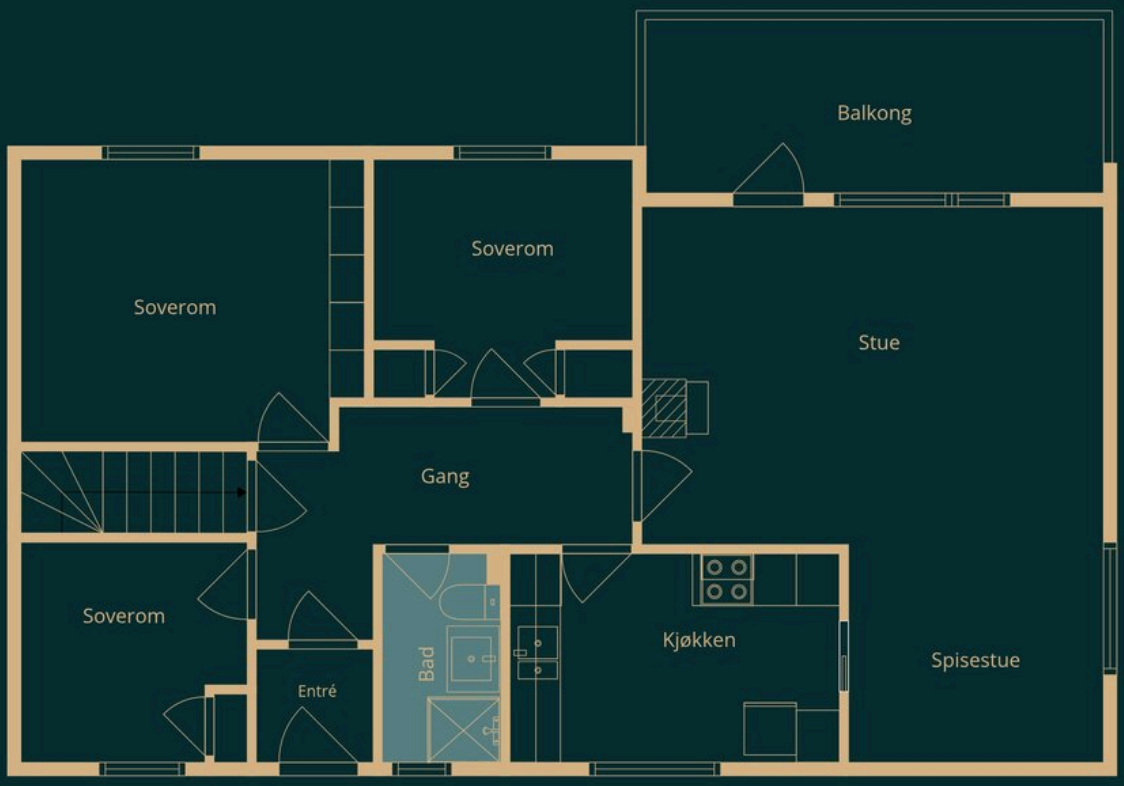
Prisantydning	**3 290 000,-**
Omkostninger	**83 340,-**
Totalpris	**3 373 340,-**
BRA-i	**137 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1966**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Eiendommen har en meget barnevennlig og attraktiv beliggenhet på Limi, ca 4 km nord for Skien sentrum. Det er kort vei til skoler, barnehager og dagligvare, samt flere flotte tur- og rekreasjonsområder. Tomten er pent opparbeidet med gruset gårdsplass og rikt beplantet hageområde med god plass til aktiviteter. Eiendommen ligger høyt og fritt i terrenget med flott utsikt mot landlige omgivelser i vest. Her kan solen nytes fra tidlig morgen til sen kveld. Boligen fremstår som velholdt og gir et godt utgangspunkt for kjøpere som ønsker å tilpasse boligen etter egne preferanser og ønsker. Det er gode romløsninger i begge etasjer og boligen har flere bruksmuligheter. Inneholder stue/spisestue, kjøkken, bad, 3 soverom, vaskerom og kjellerstue. Gode lagringsmuligheter i bodrom. Garasje.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 82 kvm
Total BRA: 82 kvm



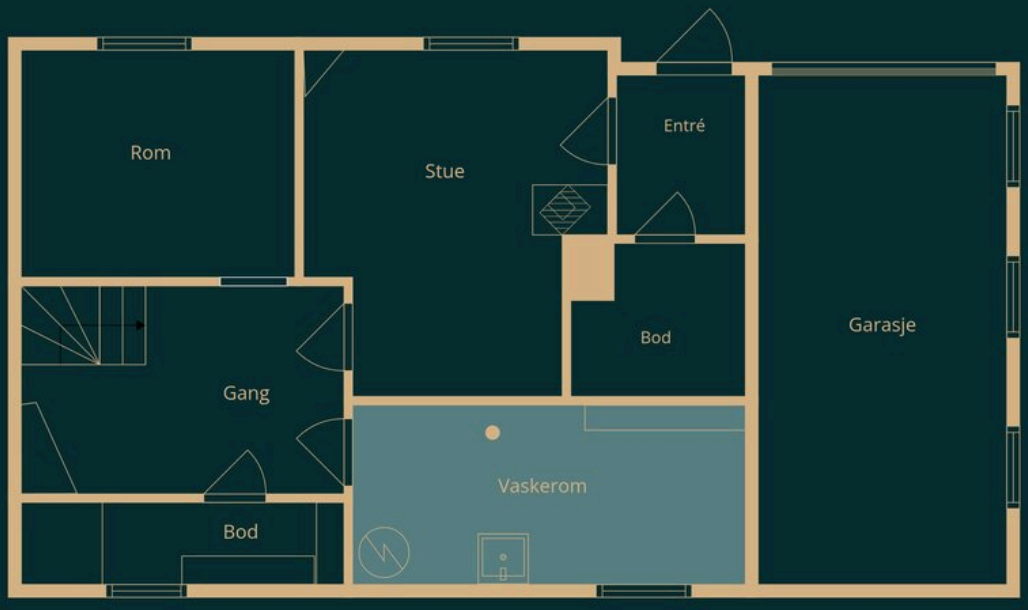
2. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 75 kvm



1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK


























































OSEC






172













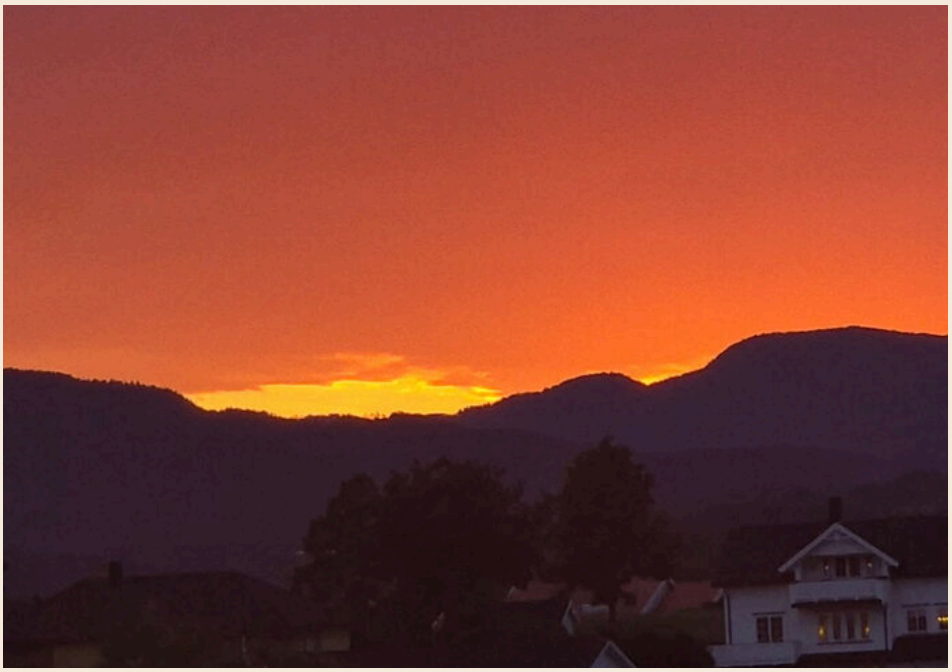
Bilde fra selger





Bilde fra selger

Bilde fra selger





Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0256/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Luksefjellvegen 172, 3721 SKIEN
Gnr 57, bnr 208 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selgere
Liv Marit Venstøp-Johansen
Gunn Berit Venstøp

Kjøpesum og omkostninger
3 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
82 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
83 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
103 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 373 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 393 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1966

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 137 kvm
BRA-e: 20 kvm
Totalt BRA: 157 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 55 kvm. Entrè, kjellerstue, vaskerom, gang, 2 bodrom og bod/disponibelt rom
BRA-e: 20 kvm. Garasje
Total BRA: 75 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Entrè, gang, stue/spisestue, kjøkken, bad og 3 soverom
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 11 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligen/leilighetens fasader.

Innhold
1. Etasje: Entrè, gang, stue/spisestue, kjøkken, bad og 3 soverom.
Underetasje: Entrè, kjellerstue, vaskerom, gang, 2 bodrom og bod/disponibelt rom. Garasje.

Standard
Denne koselige familieboligen har praktiske og funksjonelle romløsninger i begge etasjer, som dekker de fleste behov for en barnefamilie. Boligen har en solid grunnstruktur, med enkelte behov for oppgraderinger for å møte dagens krav til standard og komfort. Overflater og innredninger er i stor grad originale eller av eldre årgang. Eiendommen gir et godt utgangspunkt for kjøpere som ønsker å tilpasse boligen etter egne preferanser og ønsker.

Fra hyggelig overbygget inngangsparti kommer man inn til entrè, med mulighet for oppbevaring av yttertøy. Det er videre inngang til kjøkken, stue, bad og 3 soverom.

Boligen har også inngang fra underetasjen, med videre adkomst til kjellerstue og bodrom.

I hovedetasjen er det en romslig og lys stue, i vinkel, med god plass til flere sittegrupper. Rommet er innredet med varmepumpe og kombinert koks-/vedovn som gir god varme og stemning til boligens hovedetasje. Stuen har store vindusflater med flott utsikt og gode gjennomgående lysforhold. Fra stuen er det utgang til veranda med flott utsikt mot landlige omgivelser i vest. Her kan solen nytes fra tidlig morgen til sen kveld. Spisestuen ligger praktisk plassert i tilknytning til kjøkkenet, med god plass til langbord.

Kjøkken har inngang fra spisestuen og gangen. Enkel kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter på over- og underskap. Det er avsatt plass til frittstående komfyr og kjøleskap. Kjøkken er i funksjonell stand og fremstår som et bruksvennlig og sosialt allrom. Plass til spisegruppe ved vinduet.

Denne romslige familieboligen har baderom i hovedetasjen, samt vaskerom i underetasjen. Baderommet har våtromstapet/belegg på vegger og flis på gulv, med varmekabler. Baderomsinnredning med skap og overliggende servant. Tilhørende veggskap, speil og belysning. Rommet har gulvstående toalett og dusjkabinett. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og er innredet med utslagsvask. Baderommet har fått TG 3 om må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er totalt 3 gode soverom i boligen, alle beliggende i hovedetasjen. Hovedsoverom har god plass til dobbeltseng og integrert garderobeskap. Safe medfølger. Soverom II og III har plass til seng, skrivebord og kommode. Begge rommene har plassbygget skap.

Den praktiske kjellerstuen har god plass til sofagruppe og TV-møbler, og er et flott flerbruksrom for barnefamilien. Dette rommet kan også brukes som soverom/gjesterom. Kjellerstuen er innredet med vedovn.

For øvrig er det meget god lagringsplass i bodrom i underetasjen

Parkering
Parkering i garasje og gårdsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:
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, ufaglært. Boligen fikk nytt tak i 2007.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Vet at min far måtte grave opp ved sørveggen pga lekkasje på en avløpsledning hos naboen for mange år siden.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Opprettet ny kurs til varmepumpen med tilhørende jordfeilbryter. Skiftet noen bunnskruer i sikringsskapet. Finner ikke samsvarserklæringer etter eier.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. El-kontroll gjennomført 28/7-26 av Re Elektroinstallasjon.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Gulvvarmen fungerer kun på 3 fordi en sløyfe er ødelagt.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Det er omtalt enkelte forhold vedrørende pipa i takstrapporten. Grenland Brann og Redning har 27/7-26 gjennomført tilsyn. Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

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

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

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.
Det er gjennomført El-kontroll 28/7-26 av Re Elektroinstallasjon.

Bygningssakkyndig
Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

Byggemåte
Vedlagt følger utdrag fra takstmannens rapport:
Eldre enebolig med attraktiv beliggenhet og gode utviklingsmuligheter. Boligen bærer preg av alder og tidligere moderniseringer, det må påregnes behov for oppgraderinger av flere bygningsdeler. Taktekking, takrenner og nedløp ble oppgradert i 2007. For øvrige forhold vises det til kommentarer under overskriften "Konstruksjoner".
Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene og kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dagens krav til blant annet inneklima, isolasjon, lydforhold og våtrom er vesentlig strengere enn kravene som gjaldt da boligen ble oppført, eller ved senere rehabiliteringer. Det er ikke opplyst til bygningssakkyndig om forhold knyttet til skadedyr, maur eller lignende, utover det som eventuelt er omtalt i denne rapporten. Tilstandsgradene er fastsatt i henhold til

retningslinjene i avhendingsloven, med bestemmelser i NS 3600:2025 og gjeldende byggtekniske vurderingsprinsipper. Avvik kan være begrunnet både i forskjeller mellom byggetidens byggeskikk og forskriftskrav, dagens krav i TEK17 samt forhold knyttet til personsikkerhet.

Utvendig
Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak over rupanel. Takrenner og nedløp er av metall. Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket består av rupanel. Loftet er isolert med isolasjon fra byggetiden. Konstruksjonen er luftet med en ventil på hver gavlvegg. Ytterveggene er utført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Vinduene er malte trevinduer fra byggeåret, med koblet glass. Ytterdører av teak med malte overflater og 1-lags glass. Ytterdøren i 1. etasje er innadslående. Balkongdør av tre med koblet glass. Det er balkong med adkomst fra stue. Balkongen er en støpt konstruksjonsdel. Gulvet er flislagt. Rekkverket er av smijern fra byggeår. Tilknyttet garasje med malt treport. Gulv, vegger og himling er utført i støpt betong.

Innvendig
Gulvet i 1. etasje har belegg, parkett på stue og fliser med varmekabler på bad. Underetasjen har belegg i trapperom og vindfang, samt betong i bodrom. Kjellerstue har teppe.
Yttervegger i underetasjen er av støpt betong. Veggene i kjellerstuen har panel. Himlingen er utført med trepanel, både med og uten overflatebehandling. Yttervegger i 1. etasje har tapet, én vegg i stuen har panel, og kjøkkenet har malte plater. Baderommet har baderomstapet. Det er plassbygget garderobeskap på soverommet. Himlingene er av malte plater. Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag, tilfaregulv i stue over garasje del, som har støpt himling. Underetasjen er med støpt plate på grunn. Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, etter gjeldende krav i NS 3600:2025 (Norsk Standard). Det er en mursteinspipe fra byggeåret, med vedovn i kjelleren og kombinert koks-/vedovn i stue i 1. Rom undret terreng: Konstruksjonen må holdes jevnlig under observasjon. Det er foretatt hullboring i utlektet vegg mot terreng. Innvendig trapp er en lakkert tretrapp fra byggeår. Innvendige dører er utført med finerdører fra byggeår.

Antall TG 2 er 17 stykk og gjelder taktekking, takkonstruksjon/loft, yttervegger/veggkonstruksjon, vinduer, ytterdører, overflater gulv, overflater vegger og himling i underetasje, pipe/skorsteiner og ildsteder, andre innvendige forhold, innvendige vannledninger, innvendige avløpsrør, varmesentral, varmtvannsbereder, fuktsikring og drenering, terrengforhold, utvendige vann- og avløpsledninger og overflater og innredning på kjøkken.

Antall TG 3 er 2 stykk og gjelder rom under terreng og bad i 1. etasje.

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

Innbo og løsøre
Følgende fastmontert utstyr følger ikke med:
- Lysekrone i taket over spisestuen.
- Rosemalt hjørneskap i kjelleren.

Følgende løsøre følger med:
- Safe på hovedsoverom.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring. Vedovn i kjeller. Kombinert koks-/vedovn og varmepumpe i stue. Varmekabler i gulv på bad.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 907 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 22 268,-pr. 2026

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

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr 12 485,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 900,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 611 077,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 444 307,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 8574318

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 960 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en lett skrående tomt mot vest, pent opparbeidet med gruset gårdsplass og flott opparbeidet hageområdet. Tomten er rikt beplantet med ulike prydbusker, prydtrær og vakre blomsterbed, samt noe naturlig vegetasjon. Det er delvis gjerde og vegetasjon i tomtegrenser. Fra stuen er det utgang til vestvendt veranda med god plass til sittegruppe. Her kan man nyte en praktfull utsikt og svært gode solforhold fra tidlig morgen til sen kveld. Ved inngangspartiet er det gode muligheter for å nyte morgensolen i skjermede og private omgivelser, uten innsyn fra naboer. Den solrike tomten har god plass til lek og aktiviteter, og fremstår som særdeles barnevennlig. Mot øst strekker tomten seg oppover i terrenget og grenser mot offentlig friareal, noe som bidrar til en luftig og skjermet beliggenhet.

Adkomst
Fra Skien tar man til venstre inn Luksefjellvegen etter bensinstasjonen. Følg vegen rett frem i ca 2 km, og du vil få boligen på høyre side. Boligen er merket med "Til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en meget barnevennlig og attraktiv beliggenhet på Limi, ca 4 km nord for Skien sentrum. Det er kort vei til skoler, barnehager, dagligvare og flotte turområder, samt kort vei til Skien sentrum med alle fasiliteter. Bussforbindelser fra Luksefjellvegen og Siljanvegen til Skien sentrum. Området har flere fritidstilbud å by på som bla. flotte turområder, idrettsanlegg, ridemuligheter, skiløyper, golfbane og treningssenter. Det er flott utsikt mot vest og solen kan nytes fra tidlig morgen til sen kveld.

Skoler og barnehager
Barnehager
Limi naturbarnehage 0.9 km
Tufte barnehage 1.6 km
Venstøp barnehage 2.3 km

Skoler
Venstøp barneskole 2 km
Gjerpen barneskole 2.6 km
Gjerpen ungdomsskole 3.4 km
Telemark Toppidrett 3.7 km
Skien videregående skole 5.2 km

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av enebolig, datert 14.12.1966.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring (kjellerstue), datert 26.08.2026.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige

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

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Reguleringsplan for FV31-Luksefjellvegen. Parsell Rising Limi", "Reguleringsplan for et område mellom Sommerfryd og Tufte" og "Reguleringsplan for Kongehaugen" datert 26.05.2005, 28.08.1986 og 19.03.1968, og er regulert til frisiktsone, boliger og offentlig friområde.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende, hensyn landskap, rød sone iht. T-1442, friområde - nåværende, gul sone oht. T-1442 og veg - nåværende, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 14.11.2024.

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

23.07.1965 - Dokumentnr: 401969 - Bestemmelse om bebyggelse
Eier av gnr 57 bnr 73 gir eier av gnr 57 bnr 208 tillatelse til å oppføre sitt våningshus i en avstand av 2,3 m fra grensen mellom eiendommene. Eier forplikter samtidig til ikke å oppføre bygg nærmere tomtegrensen enn at avstanden mellom husene blir 8m, eventuelt 5m.

23.07.1965 - Dokumentnr: 401970 - Bestemmelse om bebyggelse
Eier av gnr 57 bnr 113 gir eier av gnr 57 bnr 208 tillatelse til å oppføre sitt våningshus i en av avstand av 3,5 m fra grensen mellom eiendommene. Eier forplikter samtidig til ikke å oppføre bygg nærmere tomtegrensen enn at avstanden mellom husene blir 8m, eventuelt 5m.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 57/73 i Skien kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet er følgende heftelser tinglyst:

Bestemmelse om bebyggelse
Tinglyst 10.11.1960, dokumentnr. 402789
Byggeforbud på nærmere angitt avstand

Bestemmelse om veg
Tinglyst 24.04.1965, dokumentnr. 401139
Rettighetshaver gnr 57 bnr 207

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som

skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen

· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 460,-
Grunnpakke kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
TA eiendomskarusell 1 uke kr. 1 250,-
Utlegg foto - Interiør, fasade, plantegninger og drone kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 127 910,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 31. august 2026

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

Megler 2
Hedda Lindgren, Eiendomsmegler
Tlf. 93289835

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Luksefjellvegen 172, 3721 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 57, bnr. 208

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 13.07.2026 **Rapportdato:** 27.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1216 **Eiendomsverdi ref nr:** TF4627

Autorisert foretak: Honesta Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Beathe Gundersen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Honesta Takst AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig med attraktiv beliggenhet og gode utviklingsmuligheter. Boligen bærer preg av alder og tidligere moderniseringer, det må påregnes behov for oppgraderinger av flere bygningsdeler.

Taktekking, takrenner og nedløp ble oppgradert i 2007. For øvrige forhold vises det til kommentarer under overskriften "Konstruksjoner".

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene og kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dagens krav til blant annet inneklima, isolasjon, lydforhold og våtrom er vesentlig strengere enn kravene som gjaldt da boligen ble oppført, eller ved senere rehabiliteringer.

Det er ikke opplyst til bygningssakkyndig om forhold knyttet til skadedyr, maur eller lignende, utover det som eventuelt er omtalt i denne rapporten.

Tilstandsgradene er fastsatt i henhold til retningslinjene i avhendingsloven, med bestemmelser i NS 3600:2025 og gjeldende byggtekniske vurderingsprinsipper. Avvik kan være begrunnet både i forskjeller mellom byggetidens byggeskikk og forskriftskrav, dagens krav i TEK17 samt forhold knyttet til personsikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner på rom med dette
- Elektrisk gulvvarme på bad
- Luft til luft varmepumpe installert i stue
- Vedovn montert i stue og kjellerstue som supplerende og alternativ varmekilde

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak over rupanel.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket består av rupanel. Loftet er isolert med isolasjon fra byggetiden.
Konstruksjonen er luftet med en ventil på hver gavlvegg.
Ytterveggene er utført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Vinduene er malte trevinduer fra byggeåret, med koblet glass.
Ytterdører av teak med malte overflater og 1-lags glass. Ytterdøren i 1. etasje er innadslående.
Balkongdør av tre med koblet glass.
Det er balkong med adkomst fra stue. Balkongen er en støpt konstruksjonsdel. Gulvet er flislagt. Rekkverket er av smijern fra byggeår.
Tilknyttet garasje med malt treport. Gulv, vegger og himling er utført i støpt betong.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet i 1. etasje har belegg, parkett på stue og fliser med varmekabler på bad.
Underetasjen har belegg i trapperom og vindfang, samt betong i bodrom. Kjellerstue har teppe.
Yttervegger i underetasjen er av støpt betong. Veggene i kjellerstuen har panel.
Himlingen er utført med trepanel, både med og uten overflatebehandling.
Yttervegger i 1. etasje har tapet, én vegg i stuen har panel, og kjøkkenet har malte plater. Baderommet har baderomstapet. Det er plassbygget garderobeskap på soverommet. Himlingene er av malte plater.
Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag, tilfarergulv i stue over garasje del, som har støpt himling. Underetasjen er med støpt plate på grunn.
Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, etter gjeldende krav i NS 3600:2025 (Norsk Standard).
Det er en mursteinspipe fra byggeåret, med vedovn i kjelleren og kombinert koks-/vedovn i stue i 1.
Rom undret terreng: Konstruksjonen må holdes jevnlig under observasjon. Det er foretatt hullboring i utlektet vegg mot terreng.
Innvendig trapp er en lakkert tretrapp fra byggeår.
Innvendige dører er utført med finerdører fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Sokkelflis er oppført på vegg ca. 100 mm.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er 15 mm fall fra dør til sluk, slik at lekkasjevann vil føres til sluk.
Det er våtromstapet som synlig vanntett sjikt, og det er eldre soilsluk. Det mangler skjult vanntett sjikt, eller dette er ukjent.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen, er 15 mm.
Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett og frittstående toalett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med belegg på gulv, malte plater på vegger og fuktbestandig materiale på vegger over kjøkkenbenk.
Kjøkkeninnredningen fra byggeår, har glatte fronter og benkeplate i rustfritt stål. Kjøkkenet har frittstående kjøl/fryseskap og komfyr.
Mekanisk kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør. Stoppekran er påvist i underetasjen.
Innvendige avløpsrør er av støpejern fra før 1990.
Alle rom har naturlig ventilasjon via spalte i vinduskarmen.
Varmepumpe luft til luft. Varmepumpen er montert i stue/spisestue.
Det er en varmtvannstank på ca. 150 liter. Varmtvannstanken er plassert i vaskekjelleren.
Anlegget på 230V er i hovedsak fra byggetid og sikringsskap er plassert i vindfang 1. etasje.
Det er utført en forenklet kontroll av branntekniske forhold i henhold til kravene i NS 3600.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av fjell og løsmasser.
Det er drenerende masser, med sprengsteinsfylling opparbeidet i 1965.

Beskrivelse av eiendommen

Det er kun registrert bruk av grunnmursplast mot sør. Øvrige vegger er uten grunnmursplast.
Grunnmuren er av betong, pusset utvendig og innvendig. Foran garasjeport og inngangsdør i underetasjen er grunnmuren forblendet med skiferstein.
Avløpsledningene er av ukjent type fra byggeåret. Vannledningene er av ukjent type fra byggeår og er tilknyttet offentlig vannforsyning. Det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier annet enn at utvendige bunnledninger til offentlig nett er fra boligens byggeår.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

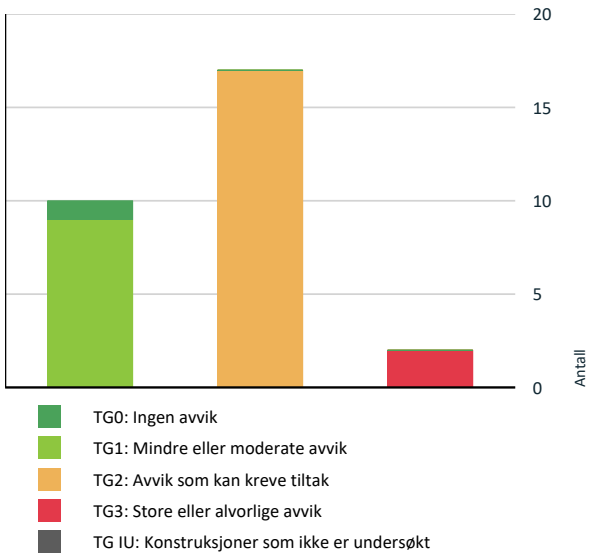
Det foreligger ferdigatest 14.12.1966

Det foreligger opprinnelige tegninger, men det er endringer i rom og bruk i kjeller, endringene er omsøkt.
Rom i underetasjen er bruksendret og det foreligger ferdigattest 26.08.2026

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

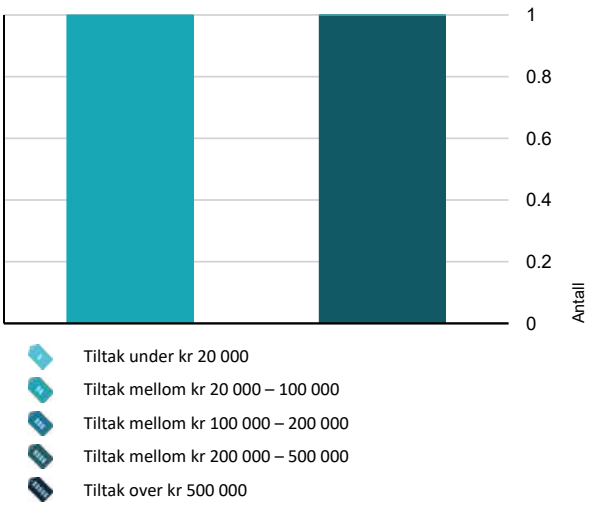
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen fast. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller
kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse.

Egenerklæringsskjemaet var ikke fremlagt for den bygningssakkyndige før befaring.
Værforholdene på befaringsdagen var som følger: Sol og pent vær, 17 til 25 grader

Elektronisk måleutstyr som er benyttes under befaringen:
- Arealene er målt med lasermåler fra EXTREME S-60G.
- Ved horisontale og vertikale mål på baderommet/ etasjeskiller, er det benyttet strek laser til formålet av typen EXTREME 360 PRO X4.
- Fuktsøk er utført med instrument Protimeter
Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra dato for førstegangs utgivelse av endelig boligsalgsrapport.
Boligsalgsrapporten kan fornyes etter avtale og ny befaring av undertegnede Takstingeniør.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er målt forhøyede fuktverdier i åpne sviller mot gulv og ved trappevange mot gulv, med maksimale utslag for fukt på ca. 26 %. Dette indikerer et fuktnivå som ligger betydelig over anbefalt nivå, og området bør følges opp med videre undersøkelser og eventuelle tiltak, dersom det observeres endringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

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

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er registrert sprekker i den elastiske fugen mellom sokkelflis og gulvfliser flere steder. Tettefunksjonen vurderes som usikker når bakenforliggende membran ikke er dokumentert. Under oppføring var det ikke krav til membran på vegger, og tettesjiktet består kun av våtromstapet. Baderomsvinduet er plassert i våtsone etter dagens forskriftskrav. Dusjkabinett er ikke en del av det fysiske og konstruksjonsmessige tettesjiktet, men fungerer som en egnet sperre mot fritt vann for å beskytte organisk materiale mot skade.

- Det er registrert avvik på varmekabler. Kontaktperson opplyser at varmekablene må stå i posisjon tre for å fungere, noe som medfører høy temperatur på gulvets overflate og lite energiøkonomisk bruk.

- Det er ikke registrert fuktsikring av gulvet. Fuktsikringen skal føres opp minimum 25 mm over ferdig gulv ved gjennomføringer i gulv og opp under dørterskel. Eldre sluk av støpejern/soilsluk er registrert med rustdannelser. Det er ikke registrert smøremembran eller annen fuktsikring i sluket.

- Våtrommet har kun naturlig avtrekk, noe som kun fungerer effektivt ved vind og større temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft. Løsningen tilfredsstilte forskriftskrav ved byggeåret, men vurderes etter dagens standard. Tilstrekkelig spalte under dør sikrer god tilluft til rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist mose på taktekking mot øst. Takflater som vender mot øst og nord er spesielt utsatt. Undertak (Diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen ved gjennomføring ved pipe.
Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er registrert enkelte kledningsbord med sprekker og nedsatt fiberkvalitet. Det er også observert begynnende råte, i nedre deler av panel mot grunnmur. Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring av berørte områder, for å hindre videre skade.

Alder på vindsperre kan medføre nedsatt funksjon og økt risiko for skjulte skader.
Yttervegger er fra byggeår og er begrenset isolert etter dagens krav, ved oppgradering av utvendig lufting og utskifting av kledning med nedsatt fiberkvalitet og sprekker bør ytterveggene etterisoleres, med ny vindsperre for å redusere energiforbruk.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Kjellervindu til garasje, har påvist glassruter som er sprukket.
Det er påvist at vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Vrider mekanismen er slitt og har nedsatt funksjon på vinduer, som er midthengslet.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering i mellomrommet mellom vindusglassene på vinduer med koblet glass.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - underetasje Gå til side

Overflatene er fra byggeåret og har normal bruksslitasje. Oppgradering eller fornyelse kan være aktuelt ut fra kjøpers egne ønsker og behov.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert en godt synlig avrening av sotvann på utsiden av pipen på kaldloftet. Forholdene ser ut til å stamme fra tiden før takomlegging og montering av nytt blikkbeslag, som ble utført av eier i 2007 (kilde: kontaktperson).
Ildfast plate på gulvet under/foran ildsteder, har ikke riktig avstand til brennbart materiale. Avstand skal være på minst 300 mm. Dette øker risikoen for at glør eller varme, kan antenne brennbart gulv/materiale. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Det er registrert fargeforskjeller på tapetet i det innvendige hjørnet på soverommets yttervegg mot stue ned mot bunnsvill. Dette kan være tegn på temperaturforskjeller og mulig kondens eller fukt. Forholdene og årsaken bør undersøkes nærmere. Det ble ikke registrert fukt ved fysisk berøring på befaringsdagen.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Det er informert om kondensvann og dryppmerker på gulvet fra åpent montert kaldtvannsrør i underetasjen.

Det er også fare for frostskader ved åpen montering av rør på yttervegg.
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Forventet brukstid på en varmepumpe er ca. 12–15 år. Tilstandsgraden er satt basert på opplyst monteringsår.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.
Det er påvist forhøyet fuktnivå i utforet kjellervegg/yttervegg.
Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt -/kalkutslag) på puss eller maling.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

På grunn av kjøkkenets alder, forventet funksjonalitet og begrenset grad av modernisering er angitt tilstandsgrad satt.
Kjøkkenet bør vurderes opp mot egne krav og forventninger.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk på balkong er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er kun montert rekkverk på én side av den utvendige trappen. Krav om rekkverk på begge sider ble innført i 1967.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate på gulvet under/foran ildsteder, har ikke riktig avstand til brennbart materiale. Avstand skal være på minst 300 mm. Dette øker risikoen for at glør eller varme, kan antenne brennbart gulv/materiale. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1966

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra selger og eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak over rupanel. Taket er besiktiget fra taket. Ifølge selger ble taket oppgradert med nytt tettesjikt, sløyfer, steinlekter og betongstein ca. 2007.

Årstall: 2007 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mose på taktekking mot øst. Takflater som vender mot øst og nord er spesielt utsatt.
- Undertak (Diffusjonsåpent) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at takflater mot øst jevnlig kontroleres for mosegroing og at dette fjerns ved jevne mellomrom. Konsekvensen for manglende vedlikehold som fjerning av mose vil redusere taktekkingens levetid.
- Ved kontroll av undertak ble undertaket vurdert på besiktigelsesstedet til å være god, etter alder, fare for kommende svekkelser og retningslinjer i NS 3600:2025 blit angitt tilstandsgraden satt. Konsekvens er svekkelser i styrke overganger mellom undertak og gjennomføringer.





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. oppgradert i 2007.
Normal brukstid for takrenner og nedløp av metall er 25-35 år.

Tilstandsrapport

Årstall: 2007 **Kilde:** Kontaktperson







Nedløpsrør har deformasjon ved falsing, som ofte kommer av frost på grunn av eventuelt bend, sen avrenning, osv.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler i tre fra byggeåret. Undertaket består av rupanel og diffusjonsåpen duk fra ca. 2007. Loftet er et kaldloft med adkomst via luke i taket med nedfellbar stige. Loftet er isolert med isolasjon fra byggetiden, ca. 100 mm.
Konstruksjonen er luftet med en ventil på hver gavlvegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen ved gjennomføring ved pipe.

• Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Observasjon: Det ble utført kontroll med fuktmåler ved synlige fuktskjolder og begynnende råte. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Konsekvens: Gjennomføringer i takkonstruksjonen er generelt utsatte områder for kondens og lekkasjer. Selv om det ikke ble påvist aktiv fukt ved befaringen, kan fremtidige lekkasjer eller kondensskader oppstå dersom disse områdene ikke følges opp.

Tiltak: Det anbefales å foreta jevnlig visuell kontroll av områder rundt gjennomføringer i takkonstruksjonen. Ved nye tegn til fukt, misfarging eller lekkasje bør nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer utføres.

• Observasjon: Takkonstruksjonen er ventilert med én ventil i hver gavlvegg. Ventileringen er i tråd med vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet, men vurderes som begrenset sammenlignet med dagens anbefalinger.

Konsekvens: Begrenset ventilasjon kan medføre opphopning av fuktig luft, noe som øker risikoen for kondens, mugg- og råteskader i takkonstruksjonen over tid.

Det anbefales å vurdere en forbedring av ventilasjonen ved etablering av større og/eller flere ventiler for å gi økt luftgjennomstrømning og redusere risikoen for fremtidig fuktbelastning.

Tilstandsrapport





W-takstoler fra byggetid.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Det opplyses at ytterveggene er utvendig overflatebehandlet i juni 2026.
Ytterveggene er besiktiget fra bakkenivå og fra balkong. Tilfeldige stikkprøver med kniv eller tilsvarende verktøy er utført, for å avdekke eventuelle avvik.

Vurdering av avvik:

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

• Det er registrert enkelte kledningsbord med sprekker og nedsatt fiberkvalitet. Det er også observert begynnende råte, i nedre deler av panel mot grunnmur. Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring av berørte områder, for å hindre videre skade.

Alder på vindsperre kan medføre nedsatt funksjon og økt risiko for skjulte skader.

• Yttervegger er fra byggeår og er begrenset isolert etter dagens krav, ved oppgradering av utvendig lufting og utskifting av kledning med nedsatt fiberkvalitet og sprekker bør ytterveggene etterisoleres, med ny vindsperre for å redusere energiforbruk.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

• Det bør foretas nærmere undersøkelser og utbedring av kledningsbord med sprekker, nedsatt fiberkvalitet og begynnende råte, spesielt i nedre deler mot grunnmur.
Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for videre råteskader og spredning til bakenforliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.
Forbedret lufting og avrenning, bør vurderes for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Tilstandsrapport





Sør og vest vegg er mest værutsatte. På tilfeldig sted ble det registrert begynnende råte i panel og enkelte panelbord, har nedsatt fiberkvalitet.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte trevinduer fra byggeåret, med koblet glass. Utvendig overflate ble behandlet i juni 2026.

Vurdering av avvik:

- Kjellervindu til garasje, har påvist glassruter som er sprukket.
- Det er påvist at vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Vrider mekanismen er slitt og har nedsatt funksjon på vinduer, som er midthengslet.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering i mellomrommet mellom vindusglassene på vinduer med koblet glass.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å skifte ut defekte glassrute for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje samt lang brukstid, og føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at vinduer må skiftes ut innen kort tid.
- Det anbefales at vinduene med koblet glass planlegges skiftet ut på grunn av alder, lang brukstid og normal bruksslitasje. Vinduene har lav energibesparende effekt samt redusert lydisolerende egenskaper.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for ytterligere funksjonssvikt, trekk, varmetap og eventuelle følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

- Kondensering på vinduer med koblet glass har ført til synlige merker etter fukt/kondens i treverket, noe som kan medføre behov for utskifting av vinduene.

Tiltak er å tette loftetasjer eller utskiftning av glass, for å unngå ytterligere skader og forringelse av tilstøtende konstruksjonsdeler.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råte og redusert levetid på vinduene og tilstøtende konstruksjon.

- Belistning rundt vindu er ført helt ned til vannbrett og fare for kapillært oppsug er derved til stede. Avstanden bør være på ca. 4-6 mm.

Tilstandsrapport







Sprekk i kjellervindu til garasje.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører av teak med malte overflater og 1-lags glass. Ytterdøren i 1. etasje er innadslående.
Balkongdør av tre med koblet glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak

• Inngangsdøren til underetasjen har utetthet mellom dørblad og karm, noe som kan føre til trekk, varmetap og økt risiko for fuktinntrenging. Døren subber også mot terskelen, noe som kan gi slitasje og redusert funksjon. Utbedring bør utføres for å sikre tetthet og funksjon, og for å unngå ytterligere skader eller energitap.

• Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.





Inngangsdør underetasje.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong med adkomst fra stue. Balkongen er en støpt konstruksjonsdel med utkragning fra grunnmur og har fall, ut fra boligens veggliv. Gulvet er flislagt. Rekkverket er av smijern fra byggeår, og ble overflatebehandlet i juni 2026 (kilde: kontaktperson).

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.



Smijernsrekkverk.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av støpt betong, hvor inntrinnene er belagt med flis. Smijernsrekkverket er overflatebehandlet i 2026. Høyden på rekkverket er i henhold til kravene som gjaldt ved byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
• Det er kun montert rekkverk på én side av den utvendige trappen. Krav om rekkverk på begge sider ble innført i 1967.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• det anbefales å montere rekkverk på begge sider for god personsikkerhet
• Rekkverk bør monteres på begge sider av trappen for å oppfylle dagens sikkerhetskrav. Manglende rekkverk på én side gir økt risiko for fall og personskader.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilknyttet garasje med malt treport og manuell åpne- og lukkefunksjon. Gulv, vegger og himling er utført i støpt betong. Veggene er pusset og overflatebehandlet. Garasjen har et areal på ca. 18 m².

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet i 1. etasje har belegg, parkett på stue og fliser med varmekabler på bad.
Underetasjen har belegg i trapperom og vindfang, samt betong i bodrom. Kjellerstue har teppe.
Kjøper bør selv vurdere overflater i henhold til sitt bruksbehov og krav til standard.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.
• På grunn av lang levetid/brukstid er det registrert slitasje og sprekker i skjøter på belegg, som vil kreve utbedring for funksjon og estetikk.
• Overflater bør utbedres eller skiftes etter behov. Slitasjegrad utover forventet kan medføre redusert estetisk standard og funksjon, men har normalt lav konsekvensgrad. Ny eier vurderer selv nødvendigheten av utbedringer ut fra egne ønsker og behov.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger - underetasje

Beskrivelse

Yttervegger i underetasjen er av støpt betong, hvor veggene mot sør er overflatebehandlet i 2026. Veggene i kjellerstuen har panel, og det er «koreaplater» på veggene i vindfanget. Himlingen er utført med trepanel, både med og uten overflatebehandling.

Yttervegger i 1. etasje har tapet, én vegg i stuen har panel, og kjøkkenet har malte plater. Baderommet har baderomstapet. Det er plassbygget garderobeskap på soverommet. Himlingene er av malte plater.

Normal bruksslitasje.
Kjøper bør selv vurdere overflatene i henhold til eget bruksbehov og krav til standard.

Vurdering av avvik:
• Overflatene er fra byggeåret og har normal bruksslitasje. Oppgradering eller fornyelse kan være aktuelt ut fra kjøpers egne ønsker og behov.

Konsekvens/tiltak
• Overflatene bør vurderes for oppgradering eller fornyelse dersom kjøper har behov for høyere standard eller ønsker et annet uttrykk. Konsekvensen av å ikke oppgradere er kun estetisk og påvirker ikke funksjonen, men eldre overflater kan ha begrenset levetid og kan være mer utsatt for slitasje over tid.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag, tilfarergulv i stue over garasje del, som har støpt himling. Underetasjen er med støpt plate på grunn, denne etasjen er ikke etasjeskillere videre kontrollert.
Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, etter gjeldende krav i NS 3600:2025 (Norsk Standard). Årsak kan være forholdene mellom spennet og dimensjoneringskravene i bjelkelaget på byggetidspunktet, setninger, eller tørk etter oppføring.

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av Stue og spisestue, registreres det et høydeavvik på ca. 16 mm. over hele rommet og ca. 3 mm. over 2 meter.

Ved enkel nivellering av kjøkken, registreres det et høydeavvik på ca. 6 mm. over hele rommet og ca. 4 mm. over 2 meter.

Radon

Beskrivelse

Bygget er oppført før krav om radon ble innført. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte radonmålinger eller undersøkelser. Ifølge aktsomhetskart fra Norges geologiske undersøkelse, ligger området i en sone med moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak, dersom forhøyede verdier påvises.



Utklipp fra aktsomhetskart for Radon.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er en mursteinspipe fra byggeåret, med vedovn i kjelleren og kombinert koks-/vedovn i stue i 1. etasje. Sotluke er plassert i boden i kjelleren.
Det er utført branntilsyn 12.08.2026

Vurdering av avvik:

• Det er registrert en godt synlig avrening av sotvann på utsiden av pipen på kaldloftet. Forholdene ser ut til å stamme fra tiden før takomlegging og montering av nytt blikkbeslag, som ble utført av eier i 2007 (kilde: kontaktperson).

• Ildfast plate på gulvet under/foran ildsteder, har ikke riktig avstand til brennbart materiale. Avstand skal være på minst 300 mm. Dette øker risikoen for at glør eller varme, kan antenne brennbart gulv/materiale. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Forholdene bør følges opp jevnlig. Dersom det registreres fukt eller ferskt sotvann, må nødvendige tiltak iverksettes for å unngå skader i tilstøtende konstruksjoner og ytterligere merker etter sotvann fra skorsteinen.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for fuktskader og forringelse av bygningsdeler rundt skorsteinen.

• Det må monteres ildfast plate med tilstrekkelig avstand til brennbart materiale under og foran ildstedene, minimum 300 mm, for å redusere risikoen for brann og ivareta sikkerheten for liv og helse.

Tilstandsrapport







TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er foretatt hullboring i utlektet vegg mot terreng med 73 mm hullbor. For trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (konstruksjoner mot terreng), bør fuktinnholdet være lavere enn 15 vektprosent for å forhindre soppangrep og forråtnelse. Målt verdi i konstruksjonen er 17,1 %, noe som indikerer at verdien er noe over anbefalt nivå. Vegg på kjellerstue bør holdes under observasjon, og dersom det merkes endringer, bør tiltak og videre undersøkelser utføres.

Normale årsaker til høyere verdi på eldre boliger er manglende diffusjonssperre mot grunn og manglende eller eldre utvendig tettesjikt og drenering. Det er ikke normalt å bruke isolasjon og diffusjonssperre under gulvstøp, på oppføringstidspunktet.

Det er målt etter fukt i åpne sviller mot gulv og trappeganger mot gulv, hvor det er registrert maksimale utslag for fukt på ca. 26 % (se bilde).

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er målt forhøyede fuktverdier i åpne sviller mot gulv og ved trappevange mot gulv, med maksimale utslag for fukt på ca. 26 %. Dette indikerer et fuktnivå som ligger betydelig over anbefalt nivå, og området bør følges opp med videre undersøkelser og eventuelle tiltak, dersom det observeres endringer.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Endringer i farge, lukt og luftfuktighet vil kreve tiltak eller nærmere undersøkelser.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak, for å unngå fuktskader.
- Det anbefales å følge med om det er endringer, årsaken kan komme utenfra og må ses i sammenheng med alder på drenering og fuktsikring.
- Det bør gjennomføres videre undersøkelser for å kartlegge årsaken til de forhøyede fuktverdiene, samt overvåke området jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av fuktskader.

Tiltak for å redusere fuktigheten, som forbedring av drenering, tettesjikt eller ventilasjon, bør vurderes. Det bør også etableres fuktsperre under sviller og andre organiske materialer som er ført ned mot grunn, for å forhindre kapillært oppsug fra grunn og betong.

Tiltakene bør iverksettes for å redusere risikoen for råte, soppvekst og skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimatet omfatter anbefalte videre undersøkelser, etablering av fuktskiller mellom bunnsvill, gulv mot grunn for å redusere risikoen for fuktopptak og nedbrytning av materialer, samt nødvendige utbedringstiltak. Dersom det avdekkes skjulte skader på organiske materialer, må disse skiftes ut. Eventuelle tilleggskostnader som følge av skjulte forhold er ikke inkludert i estimatet.

Tilstanden i rom under terreng må vurderes i sammenheng med utvendig drenering og fuktsikring. Det vises til kommentarer under «Fuktsikring og drenering».

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000






Åpen svill mot gulv på delevegg i underetasjen trapperom.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lakkert tretrapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er utført med finerdører fra byggeår og har naturlig slitasje.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke blitt informert om skadedyr til bygningskyndige, og det ble heller ikke observert forekomster av skadedyr på befaringsdagen.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det registreres merker/skjolder på tapet på innvendig hjørne på soverommets yttervegg mot stue.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fargeforskjeller på tapetet i det innvendige hjørnet på soverommets yttervegg mot stue ned mot bunnsvill. Dette kan være tegn på temperaturforskjeller og mulig kondens eller fukt. Forholdene og årsaken bør undersøkes nærmere. Det ble ikke registrert fukt ved fysisk berøring på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet og årsaken til skjolder på tapetet bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell fukt eller kondensproblematikk.
Dersom det foreligger fukt, kan dette over tid føre til skader på konstruksjonen og inneklimaet.
Videre oppfølging anbefales for å unngå utvikling av skader.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Sokkelflis er oppført på vegg ca. 100 mm.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er 15 mm fall fra dør til sluk, slik at lekkasjevann vil føres til sluk.

Det er våtromstapet som synlig vanntett sjikt, og det er eldre soilsluk. Det mangler skjult vanntett sjikt, eller dette er ukjent. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen, er 15 mm.

Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, dusjkabinett og frittstående toalett.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

• - Det er registrert sprekker i den elastiske fugen mellom sokkelflis og gulvfliser flere steder. Tettefunksjonen vurderes som usikker når bakenforliggende membran ikke er dokumentert. Under oppføring var det ikke krav til membran på vegger, og tettesjiktet består kun av våtromstapet. Baderomsvinduet er plassert i våtsone etter dagens forskriftskrav. Dusjkabinett er ikke en del av det fysiske og konstruksjonsmessige tettesjiktet, men fungerer som en egnet sperre mot fritt vann for å beskytte organisk materiale mot skade.

- Det er registrert avvik på varmekabler. Kontaktperson opplyser at varmekablene må stå i posisjon tre for å fungere, noe som medfører høy temperatur på gulvets overflate og lite energiøkonomisk bruk.

- Det er ikke registrert fuktsikring av gulvet. Fuktsikringen skal føres opp minimum 25 mm over ferdig gulv ved gjennomføringer i gulv og opp under dørterskel. Eldre sluk av støpejern/soilsluk er registrert med rustdannelser. Det er ikke registrert smøremembran eller annen fuktsikring i sluket.

- Våtrommet har kun naturlig avtrekk, noe som kun fungerer effektivt ved vind og større temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft. Løsningen tilfredsstilte forskriftskrav ved byggeåret, men vurderes etter dagens standard. Tilstrekkelig spalte under dør sikrer god tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Støpejernssluk ikke registrert eller synlig tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med belegg på gulv, malte plater på vegger og fuktbestandig materiale på vegger over kjøkkenbenk. Kjøkkeninnredningen fra byggeår, har glatte

fronter og benkeplate i rustfritt stål. Kjøkkenet har frittstående kjøl/fryseskap og komfyr. Normal bruksslitasje.
Det er foretatt fuktsøk på gulv foran vask og kjøleskap, uten noen form for avvik med tegn til fukt i gulv.

Vurdering av avvik:
• På grunn av kjøkkenets alder, forventet funksjonalitet og begrenset grad av modernisering er angitt tilstandsgrad satt.
Kjøkkenet bør vurderes opp mot egne krav og forventninger.

Konsekvens/tiltak
• Kjøkkenet bør oppgraderes dersom dagens standard og funksjonalitet ikke tilfredsstiller egne krav og forventninger.
Konsekvensen av å ikke oppgradere kan være redusert brukskomfort, økt risiko for slitasje og behov for hyppigere vedlikehold.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk kjøkkenventilator med avtrekk ut, ukjent alder. Funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen. Avtrekket ble funksjonstestet med papir for å registrere effekten.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Åpen montering i underetasjen.
Stoppekran er påvist i underetasjen, og det er dokumentert at ny stoppekran ble montert i 2016. Denne er funksjonstestet og fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er informert om kondensvann og dryppmerker på gulvet fra åpent montert kaldtvannsrør i underetasjen.

Det er også fare for frostskader ved åpen montering av rør på yttervegg.

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å isolere kaldtvannsrørene og forbedre ventilasjonen for å redusere kondensdannelse.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan vedvarende kondens føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner, økt risiko for muggdannelse og imitasjon fra bruker.

• Ingen tiltak er nødvendig, men vær klar over at skjulte eldre kobberør i vegg og
etasjeskiller, kan vær en risiko dersom det skulle bli et rør brudd.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Åpen rørføring i himling og yttervegg i underetasjen



Stoppekran og tilkomst vann inn til stoppekranen er av kobber.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejern fra før 1990.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Avløpsrør av støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Alle rom har naturlig ventilasjon via spalte i ventil på yttervegg. Denne løsningen er mest effektiv ved vind og større temperaturforskjeller mellom inne og ute.
Vurdert etter gjeldende regler på oppføringstidspunktet.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe luft til luft, montert ifølge kontaktperson i 2010. Varmepumpen er montert i stue/spisestue. Kontaktperson forteller at det nylig har vært service på varmepumpen.

Årstall: 2010 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Forventet brukstid på en varmepumpe er ca. 12–15 år. Tilstandsgraden er satt basert på opplyst monteringsår.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales jevnlig service og vedlikehold for å forlenge varmepumpens levetid og redusere risikoen for havari.
Manglende service kan føre til at feil ikke oppdages i tide, noe som øker sannsynligheten for driftsstans og kostbare reparasjoner.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannstank på ca. 150 liter. Varmtvannstanken er plassert i vaskekjelleren på betonggulv, og det er sluk i rommet.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

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

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegget på 230V er i hovedsak fra byggetid og sikringsskap er plassert i vindfang 1. etasje. Målernummer: 96914559
Det er varmekabel på bad.
Det er utørt el-kontroll av Re Elektroinstallasjon AS - 28.07.2026.

El-anlegget med skrusikringer er ved enkle tester og visuelle observasjoner, vurdert som fungerende.
Det bemerkes at anlegget kan ha skjulte feil og mangler, som faller utenfor tilstandskontrollen til takstingeniør.

Takstingeniøren sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, kabelføringenes innfesting, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installasjoner og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at denne kontrollen er utført av takstingeniøren som en forenklet og visuell kontroll, og at det ikke er utført en særskilt el-faglig kontroll av anlegget av el-takstmann på befaringsdagen. Eventuelle avvik som ble avdekket ved kontrollen, er utbedret av el-faglig person/foretak.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk eventuelt videre veiledning ved offentlig kontroll foretak (se vedlegg).



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er utført en forenklet kontroll av branntekniske forhold i henhold til kravene i NS 3600. Takstingeniøren har gjennomgått grunnleggende sjekkpunkter for å avdekke eventuelle synlige brudd på generelle HMS-krav for brannsikkerhet.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på byggegrunnen er av fjell og løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er drenerende masser, og inntegnet drenering på tegning (snitt). Drensrørene er mest sannsynlig i et annet materiale enn plast, da plast ble vanlig først på 1970-tallet. Drenerende lokale masser av sprengstein ble opparbeidet i 1965.

Det er kun registrert bruk av grunnmursplast mot sør. Denne er lagt ned av eier ved en lekkasje fra naboeiendommen som førte gråvann inn i kjelleren. Utførelse og tidspunkt for dette tiltaket er ukjent. Grunnmursplasten er ikke synlig over topp terrengnivå. Øvrige vegger har ikke grunnmursplast.

Erfaringsmessig ble det benyttet "Goudron" (svart bek som dannes som rest ved destillasjon av råolje og steinkulltjære) som tettesjikt mellom mur og utvendige jordmasser før grunnmursplasten kom på markedet i begynnelsen av 1970-tallet.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i utforet kjellervegg/yttervegg.
- Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

- Symptomer på skader eller manglende funksjon kan indikere at fuktsikringssystemet ikke fungerer som forutsatt, med risiko for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader over tid.
- Det anbefales å undersøke fuktsikringssystemet nærmere for å avklare årsak og omfang, samt utbedre eventuelle avvik for å hindre videre skadeutvikling.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.
- Forholdene må holdes under jevnlig observasjon, og det kan ikke utelukkes at drenering og fuktsikring bør oppgraderes i nær fremtid.
Det anbefales samtidig å isolere grunnmuren utvendig, da mer enn 50 % av isolasjonen bør ligge på utsiden, for å flytte kondenspunktet ut i veggen og redusere risikoen for innvendige skader.
Konsekvensen av forhøyet fuktnivå er økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling, samt redusert inneklima.
Se også anbefalinger under "Rom under terreng".
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov (se tidligere kommentarer og anbefalinger).

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong, pusset utvendig og innvendig. Det er normalt fra byggeår med stripefundament av betong under grunnmur. Foran garasjeport

og inngangsdør i underetasjen er grunnmuren forblendet med skiferstein.





Grunnmur mot sør

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
• Det bør etableres tilstrekkelig fall på minimum 1:50 i en bredde på 3 meter fra grunnmur, for å lede vann bort fra boligen og redusere risikoen for vannansamlinger mot grunnmuren. Ved en kommende oppgradering av fuktsikring og drenering vil det være naturlig å forsøke å innfri anbefalingene med terrengfall fra grunnmur. Spesielt utsatt er grunnmur mot sør og øst side.

Manglende tiltak kan føre til økt fuktbelastning, risiko for fuktskader på grunnmur og underliggende konstruksjoner, spesielt ved store nedbørsmengder.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type fra byggeåret 1965 og er tilknyttet offentlig avløp, via private stikkledninger av nyere dato, alder ukjent.
Vannledningene er av ukjent type fra byggeår 1965 og er tilknyttet offentlig vannforsyning, via private stikkledninger.
Det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier annet enn at utvendige bunnledninger til offentlig nett er fra boligens byggeår. Ledningene er nedgravde og utgjør skjulte konstruksjoner. Tilstandsgrad er vurdert med bakgrunn i anleggets estimerte alder, sammenholdt med forventet levetid for tilsvarende installasjoner.

Vurdering av avvik:
• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Det er kun montert rekkverk på én side av den utvendige trappen. Krav om rekkverk på begge sider ble innført i 1967.

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

• Ildfast plate på gulvet under/foran ildsteder, har ikke riktig avstand til brennbart materiale. Avstand skal være på minst 300 mm. Dette øker risikoen for at glør eller varme, kan antenne brennbart gulv/materiale. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

• det anbefales å montere rekkverk på begge sider for god personsikkerhet

• Rekkverk bør monteres på begge sider av trappen for å oppfylle dagens sikkerhetskrav. Manglende rekkverk på én side gir økt risiko for fall og personskader.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak, dersom forhøyede verdier påvises.

• Det må monteres ildfast plate med tilstrekkelig avstand til brennbart materiale under og foran ildstedene, minimum 300 mm, for å redusere risikoen for brann og ivareta sikkerheten for liv og helse.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	82			82	11
Underetasje	55	20		75	
SUM	**137**	**20**			**11**
SUM BRA	**157**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, trapperom, bad		
Underetasje	Gang m/trapp, vaskekjeller/teknisk rom med sluk, vindfang, bod, bod mat, bod for brensel, kjellerstue	Garasje	

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.
TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligen/leilighetens fasader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigatest 14.12.1966

Det foreligger opprinnelige tegninger, men det er endringer i rom og bruk i kjeller, endringene er omsøkt.
Rom i underetasjen er bruksendret og det foreligger ferdigattest 26.08.2026

Nyere håndverkstjenester

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.7.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør
	Gunn Berit Venstøp	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	57	208		0	960.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Luksefjellvegen 172

Hjemmelshaver
Venstøp Edel Synnøve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i naturskjønne og landlige omgivelser i Gjerpen, kun ca. 10–12 minutter fra Skien sentrum. Området er rolig og familievennlig, med nærhet til flotte turområder og et aktivt lokalmiljø. Dagligvarebutikk finnes på Gjerpen innen få minutters kjøring, og det er kort vei til Gjerpen barneskole og ungdomsskole, som tilbyr gode aktivitetsmuligheter innen blant annet fotball og håndball. Beliggenheten gir en fin kombinasjon av landlig ro og enkel tilgang til byens fasiliteter. Det er også kort vei til kollektivtransport med buss til Skien, samt togforbindelser videre til flere større byer på Østlandet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei med privat tilkomstvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Boligen er oppført på selveiertomt på ca. 960,7 m². Det er gruset innkjøring og biloppstillingsplass foran boligen. Tomten er opparbeidet med gressplen, beplantet hekk mot tomtegrensen og ulike prydbusker.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Der foreligger ingen egenerklæring og det er ikke opplyst om dert er opprettet eierskifteforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.07.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	11.07.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger	16.07.2026		Fremvist		Ja
Brukstillat./ferdigatt.	14.12.1966		Gjennomgått		Nei
Målebrev	12.07.2026	Hentet fra Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.01.1965		Gjennomgått		Nei
Skjøte	20.02.1965		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	27.08.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	27.08.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	11.11.1964		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	12.07.2026	Hentet fra Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
405-2 sertifisert bolig og brannforebyggende	28.07.2026	El-kontroll	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2026	
2	27.08.2026	
3	27.08.2026	
4	28.08.2026	Årstall rettet
5	28.08.2026	
6	31.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

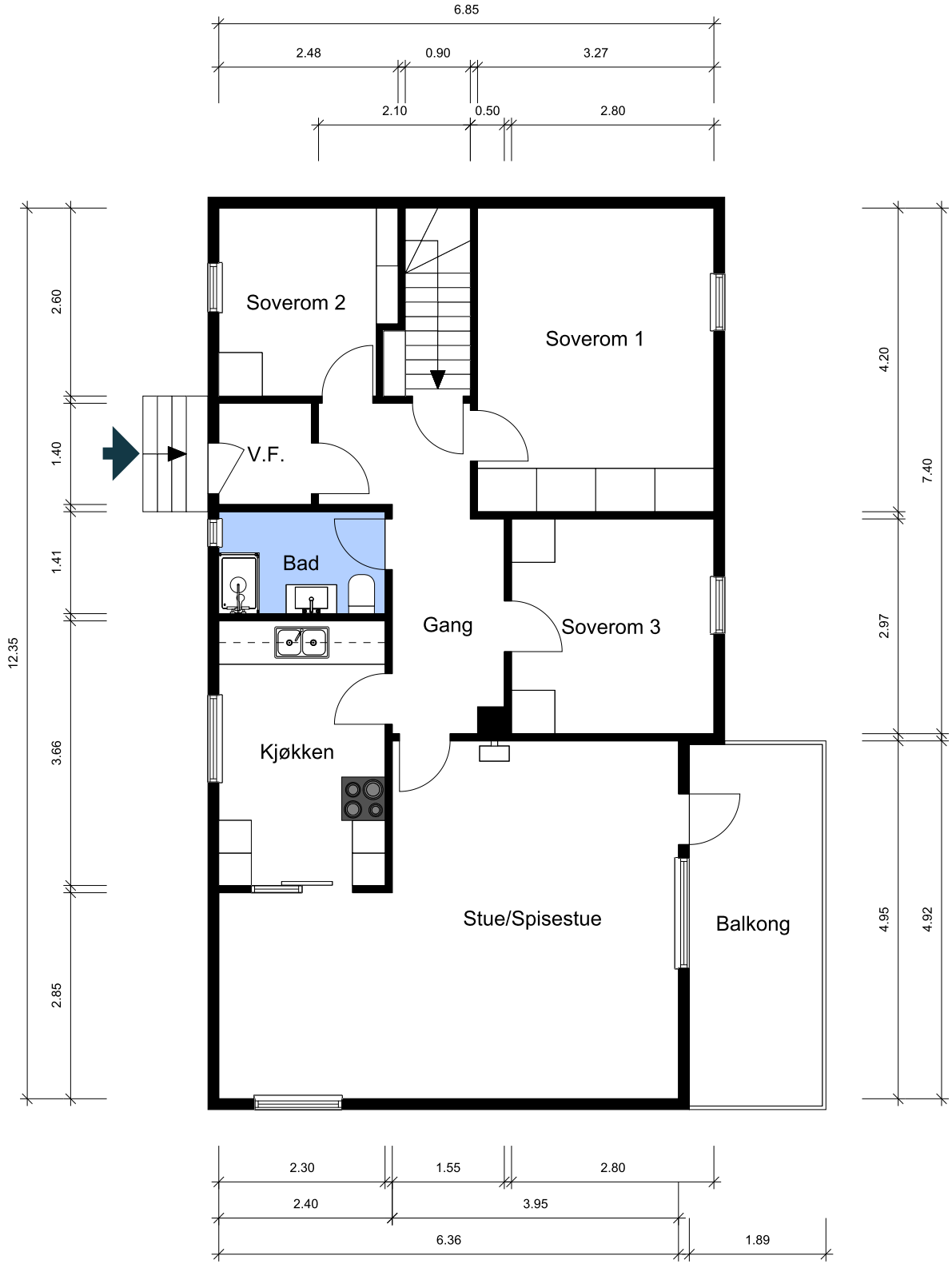
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

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

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

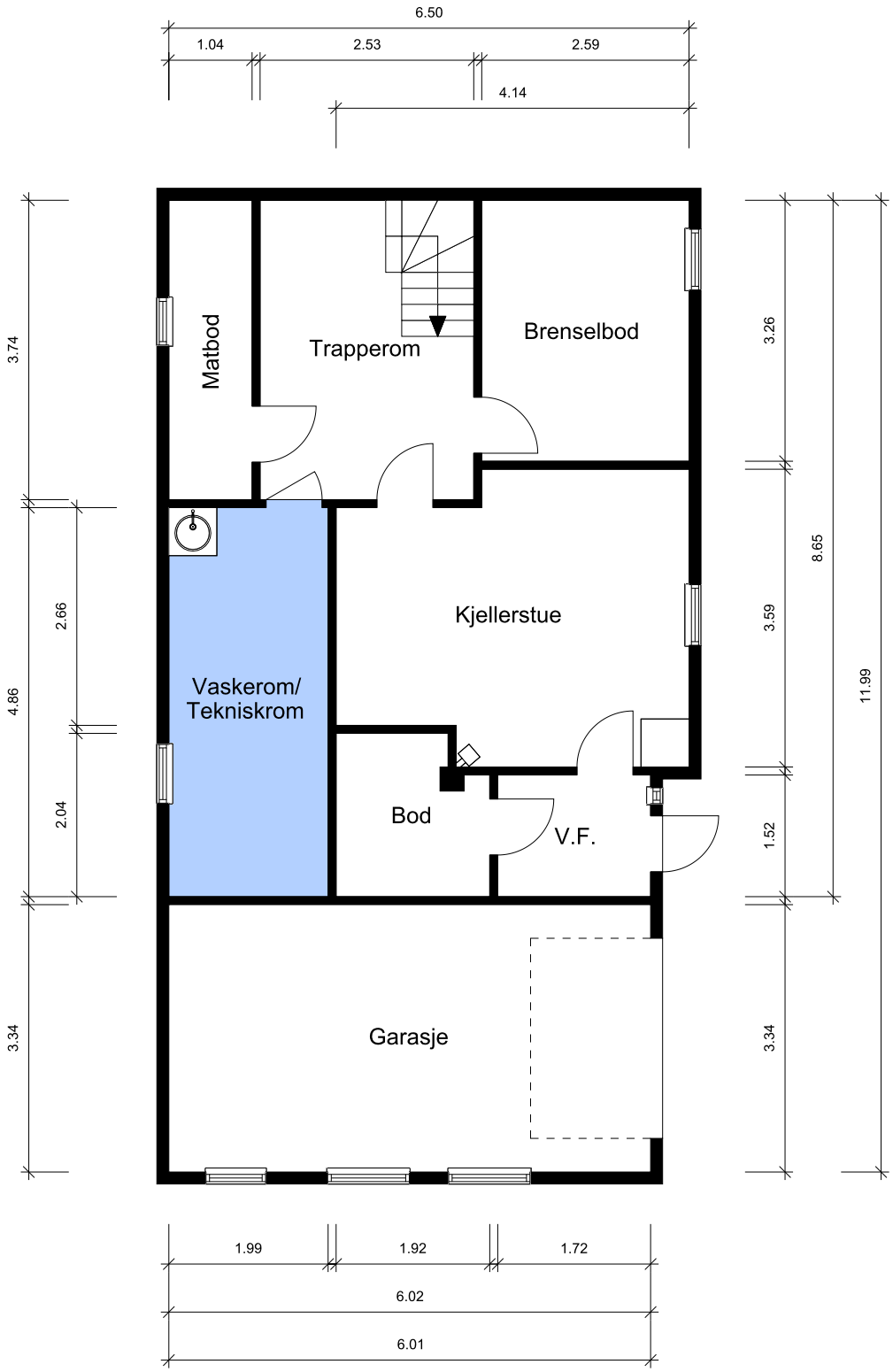
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert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

1 etasje



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Underetasje



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Re Elektroinstallasjon AS



Enebolig

Luksefjellvegen 172, 3721 Skien

Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2: 2020 avsnitt 8

Rapporten inneholder el-termografering iht. 405-1 nivå

Sjekklisten utført 28.07.2026

ID 1736086

Kunde:	Edel Synnøve Vebstøp
Kontroll utført av:	Jan Arild Gjersøe
Kontrollforetak:	Re Elektroinstallasjon AS

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	5	1	0

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	5	0	0

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	1	0

TG0 **TG0 Ingen avvik** Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre, ingen symptomer på avvik. På denne tilstandsgrad kan kontrolløren ha valgt å legge inn for eksempel bilder for å vise hva som er kontrollert men det er ingen feil og mangler som må rettes opp i ved TG 0 tilstandsgrad.

TG1 **TG1 Mindre, moderate avvik eller anbefalt sikkerhetstiltak** TG1 representerer kun små ikke alvorlige avvik eller forslag, informasjon og anbefalte sikkerhetstiltak, som kan bidra til at elsikkerhetsnivå et i anlegget blir bedre. TG 1 betyr at det er vedlikeholdt og det er ikke vesentlige mangler.

TG2 **TG2 Vesentlige avvik** Delen er sterkt nedslitt eller har vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid eller mangelfull eller feil utført vedlikehold. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. ellers bør man kontakte forsikring dersom det ikke rettes alle avvik innen en mnd.

TG3 **TG3 Store eller alvorlige avvik** Delen har nært forestående eller totalsvikt kan være fare for liv og helse. Behov for strakstiltak. Dette er alvorlig avvik som må utbedres med engang.

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

Ansvarlig person hos kunden er ansvarlig for å følge opp innehold i rapport og vurdere evt. avvik og sikkerhetsanbefalinger som er ført opp slik at den elektriske installasjon/utstyr er i sikkerhetsmessig forsvarlig stand jfr. kravene i § 2 i El-Tilsynsloven. Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. eller utbedres iht. nærmere anbefaling og avtale man må gjøre med el-virksomhet.

Konklusjon

Selv om mesteparten av det elektriske anlegget er nærmere 60 år gammel framstår det som godt vedlikeholdt. Det må påregnes en viss oppgradering for å oppnå dagens standard for en moderne enebolig. Blant annet oppgradering av sikringsskap til moderne automatsikringer med integrert jordfeilbryter.

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

Re Elektroinstallasjon AS
re-el@re-el.no
33062434
Revetalgata 6 , 3174 Revetalgata 6

Sertifiseringsnr: 804.16-5425
Utløpsdato: 03.08.2027

IK ansvarlig: Jan Arild Gjersøe
jan.arild@re-el.no
98297052

Kunde

Edel Synnøve Vebstøp
gunn.berit.venstop@outlook.com
90893559

Luksefjellvegen 172
3721 Skien

Ansvarlig person hos kunden:
Gunn Berit Venstøp
gunn.berit.venstop@outlook.com
90893559

Om rapporten

Kontroll dato: 28.07.2026
Neste kontroll: 26.07.2029

Sted: Luksefjellvegen 172 , 3721 Skien

Nettsystem: IT 230 V
Kontrollobjekt: Hele anlegget

Kontrollør

Jan Arild Gjersøe
jan.arild@re-el.no
98297052

Nivå på kontrollør:
405-2 sertifisert bolig og brannforebyggende
405-3 sertifisert næring

Sertifiseringsnr. 405 elkontroll: NEMKO 804.15-6831
Utløpsdato: 07.03.2027

Sertifiseringsnr. 405-1 elektrotermografør: NEMKO 804.13-3736
Utløpsdato: 19.10.2027

Referansenivåer

Referansenivå når installasjon ble bygget: Bygget 1966.
Rødboka eller bedre

Informasjon om elektrotermografi

Nivå B
405-1 sertifisert Elektro-termografering er utført og evt. Elektro-termografi avvik som er funnet fremkommer her i rapporten sammen med evt. 405-3 El-avvik som er funnet

Elektro-termografi opplysninger

Fabrikat: Fotric
Type: 346A
Serienummer: Z1S3LYB3002
Termisk oppløsning: 384x288
Termisk følsomhet: 0,4
Linsen: 25 grader
Siste kalibreringsdato: 02.04.2025

Måleutstyr 1

Fabrikat: Elit
Type: iFlex 3001
Serienummer: H210183241
Siste kalibreringsdato: 17.03.2022

Måleutstyr 2

Fabrikat: Elit
Type: Euromaster E2
Serienummer: 25149260052
Siste kalibreringsdato: 15.02.2022

Protokoll for objektene som ble inspisert på elektro-termograferingen

Innledning

Vi bemerker at alle avvik som evt. er funnet fra elektrotermograferingen de kommer frem med egen tellemotor og egne avvik oppsatt for elektrotermograferingen dersom det er funnet avvik.

Kontrollobjekter

Rapporten med elektrotermografering vedlegges her en oversikt / liste over inspiserte objekter jfr. krav i 405-1: 2020 avsnitt 8.2.3.

Inspisert objekt 1

Inspisert objekt	**Sikringsskap**
Hvor er objektet plassert?	**VF**
Er termografering utført under normal drift eller ikke?	**Normal**
Dato og klokkeslett	**28.07.2026 10:02**
Hvor mange avvik ble observert på objektet?	**0**
Hvilket fordelingssystem og spenning er det ved inspisert objekt?	**IT 230V**
Var det normal eller unormale vind og temperaturforhold ved termograferingen?	

Inspisert objekt 2

Inspisert objekt	**Varmtvannsbereder**
Hvor er objektet plassert?	**Kjeller**
Er termografering utført under normal drift eller ikke?	**Normal**
Dato og klokkeslett	**28.07.2026 11:00**
Hvor mange avvik ble observert på objektet?	**0**
Hvilket fordelingssystem og spenning er det ved inspisert objekt?	**IT 230V**
Var det normal eller unormale vind og temperaturforhold ved termograferingen?	

TG1

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **28.07.2026**

Avvik lukket **-**

ID 1736132 - [f] Anbefaler ombygging til jordfeilautomater

Kommentar

Det anbefales å bytte ut eksisterende uz skrusikringer med moderne kombiautomater.



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

Anbefalt sikkerhetstiltak: Ettermontere jordfeilvern på alle forbruks kurser / sikringskurser
Det anbefales og ettermontere jordfeilvern på alle forbruks-kursene i installasjonen. Dette vil øke el-sikkerheten betraktelig i installasjonen. Jordfeilvern er viktig både for å sikre mot alvorlig strømgjennomgang men det som er mindre kjent er at jordfeilbrytere / jordfeilvern i det norske spesielle IT nettet også kan hindre branner pga jordfeilvern hindrer også stående jordfeil med serielysebuer / gnist mellom faser og jord som aldri vil kunne løse ut uten jordfeilvern innmontert.

Lokasjon

Sikringsskap i vf.

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG1

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **28.07.2026**

Avvik lukket **-**

ID 1736141 - [h] Anbefaler montering av overspenningsvern.

Kommentar

Anbefaler montering av overspenningsvern.



Bilde 1 Anbefaler montering av overspenningsvern.

Paragrafer

Anbefalt sikkerhetstiltak: Overspenningsvern pga mangler i hele installasjon
Installasjon har ikke overspenningsvern. Dette var ikke et krav når anlegget ble bygget. Det er imidlertid en sterk anbefaling å ettermontere overspenningsvern i fordelings tavlen / sikringsskapet. Dette tiltaket bedrer sikkerheten betydelig mot brann og branntilløp, samt at dette også kan hindre ødelagt elektrisk utstyr dersom overspenninger skulle oppstå. (Husk at det uansett om man har overspenningsvern er anbefalt og trekke ut elektrisk utstyr ved lyn/tordenvær) Viktig info her er at også et nytt overspenningsvern bør monteres i underfordelinger, dersom det er mer enn 10 meter fra overspenningsvern og ut til el-utstyret

Lokasjon

Sikringsskap i vf.

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG1

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **28.07.2026**

Avvik lukket **-**

ID 1736148 - [i] Mangler strømpe på blanke jordledere i siktringsskapet.

Kommentar

Mangler strømpe på blanke jordledere i siktringsskapet.

Paragrafer

FEL § 19. Jordingsanlegg. Det manglet jordstrømpe på jordledere
Det ble avdekket at utjevninger / blanke jordingsledere manglet jordstrømpe. Siden 1963 har dette vært et krav alle steder det er fare for forveksling. Kravet gjelder utjevningsledere i tavler / sikringsskap men andre steder er det ikke krav feks brytere, stikk og koblingsbokser.

Lokasjon

Sikringsskap i vf.

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG1

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **28.07.2026**

Avvik lukket **-**

ID 1736157 - [o] En av to varmekabler på bad er defekt.

Kommentar

En av to varmekabler i gulv på bad er defekt.

Lokasjon

Bad

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG1

Åpent el-avvik

Avvik opprettet **28.07.2026**

Avvik lukket **-**

ID 1736167 - [I] Anbefaler montering av komfyrvakt.

Kommentar

Det anbefales å montere en komfyrvakt.

Paragrafer

Anbefalt tiltak: Komfyrvakt
En av de vanligste brannårsakene er platetopp / komfyr branner. Det er derfor sterk anbefaling om og ettermontere komfyrvakt. Dette er imidlertid ikke krav i anlegget fra elektriske regelverket. Men slikt tiltak bedrer sikkerheten i anlegget, dersom noen skulle glemme og slå av en gang

Lokasjon

Kjøkken

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet **28.07.2026**

Avvik lukket **17.08.2026**

ID 1736123 - [c] Defekte bunnskruer.

Kommentar

Selv om bunnskruene er sprukket er det ingen tegn til varmegang.



Bilde 1 Kurs 1-20A



Bilde 2 Kurs 3 - 10A

Paragrafer

FEL § 20, 21 og 22. Beskyttelse mot termiske virkninger og elektrisk sjokk. Bunnskrue / bunnskruer er defekt
Bunnskrue / bunnskruer som er beskrevet nærmere i bilde og bildekommentarene er defekt

Lokasjon

Sikringsskap i vf.

Ansvarlig person for retting av avvik

Jan Arild Gjersøe
jan.arild@re-el.no
98297052
Firma: Re Elektroinstallasjon AS

Kommentar ved lukking av avvik

Defekt bunnskruer er skiftet ut. Utbedret av Bjørbekk Elaktro AS 12.08.26

Sjekklistepunkter

a. Temperatur ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger)	OK *Kommentar: Sikringsskap: -Normale temperaturer. Liten belastning. Varmtvannsbereder: Normale temperaturer og ingen tegn til varmegang.*
b. Sikringsstørrelse og kabeltverrsnitt	OK
c. Sikringslokk, bunnskruer og renhold	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. *Kommentar: To av bunnskruene har spukket og må erstattes med nye. Dette gjelder kurs nr. 1 (20A) og kurs nr. 3 (10A).*
d. Kabelinnføring	OK
e. Isolasjonsmåling	OK *Kommentar: Hele anlegget - 100Mohm*
f. Jordfeilvern/jordfeilvarsler	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. *Kommentar: Kun en kurs med jordfeilvern - Ny kurs til varmepumpe. Det anbefales sterkt å få satt inn jordfeilvern på kurs til bad da det her også ligger varmekabel.*
g. Lysbuevern (AFDD)	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
h. Overspenningsvern	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. *Kommentar: Anbefaler montering av overspenningsvern.*
i. Jording og utjevning sikringsskap	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. *Kommentar: Mangler strømpe på blanke jordledere i siktringsskapet.*
j. Jording og utjevning installasjon	OK
k. Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv.	OK

l. Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. *Kommentar: Anbefaler montering av komfyrvakt.*
m. Lavvolt belysningsanlegg	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
n. Funksjon av røykvarslere og test	OK *Kommentar: Egen rutine følges.*
o. Skjult varme	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket. *Kommentar: Det ligger varmekabel på bad styrt via 1-2-3 regulator. En av kablene i gulvet er defekt da gulvet blir varmt kun på trinn 3.*
p. Lading av elbil	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
q. Solcelleinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
r. Batteriinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
s. Dokumentasjon	OK *Kommentar: Det foreligger dokumentasjon fra lokal elektriker på ny kurs til varmepumpe. Det øvrige elektriske anlegget er fra før 1991 og det er derfor ikke krav til dokumentasjon.*
t. Andre sjekkliste punkt som kan være aktuelle i visse installasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

Informasjonspunkter

Komfyrbranner

Vi vil informere om at dette er en av de vanligste brannårsakene og derfor anbefaler vi at dere som evt. ikke har komfyrvakt fra før kontakter oss og anordner dette tiltaket med en komfyrvakt. Vi vet at det er stor risiko til stede for at personer i huset kan glemme å slå av komfyren. Spesielt gjelder dette der det er eldre eller demente beboere eller folk som har drukket dessverre kan også glemme å slå av komfyren viser statistikk. Etter at NEK 400:2010 normen kom ut ifra året 2010/2011 er det krav om fastmontert komfyrvakt i alle bolig, hytte og leiligheter. I året 2018 var det over 3500 uttrykninger til boliger fra brannvesenet og av alle disse uttrykninger kom hele 45 % av brann eller branntilløp som startet fra komfyrbranner. Så dette er et viktig tiltak. Også barn og ungdom kan fort glemme platetoppen når de for eksempel komme hjem fra skolen skrur på platen og for eksempel går å gamer eller gjør lekser. Derfor er dette et veldig viktig brannforebyggende tiltak å ha på plass også i installasjoner før 2011 før dette tiltaket ble et absolutt krav. En annen viktig sak er at alle vifter som hører til platetopp eller de eldre komfyrer der må man rense filteret jevnlig og relativt ofte. Ellers danner det seg mye fett oppe i viften og dersom man da glemmer platetoppen på kan det bli så varmt at mye fett fra viften drypper ned og så kan faktisk en brann starte ut ifra fett i viften. Mange vifter er filteret godkjent for å vaske rett i oppvaskmaskin, men dette må man sjekke evt. med produsenten eller evt. i bruksanvisningen til viften.

Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon

Husk at eier og evt. leietaker (bruker) begge er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i orden. Husk også på at siden året 1999 er alle elektroforetak pliktig å utstede en samsvarserklæring på alle arbeider som blir foretatt. Samsvarserklæring er et verdipapir som skal oppbevares i hele anleggets levetid og at dokumentasjonen er viktig ved senere utvidelser. Det finnes elektroniske lagringsmuligheter i ulike skyløsninger som følger boligen for eksempel boligmappa.no og om det leveres i denne løsningen trenger dere ikke foreta dere noe annet enn å sjekke at dokumentasjoner blitt levert, men ikke alle elektrikere firma benytter boligmappa.no så da må man ta vare på alt som leveres av slike erklæringer i hele levetidens for anlegget. Ved både salg og elverks kontroller eller 405 kontroller eller andre el-kontroller vil det bli sjekket at dere kan fremlegge slik dokumentasjon fordi dette er myndighetspålagt og inneha siden 1999.

Tildekking av ovner og bruk av elektrisk forbrukerutstyr

Det er forbundet med stor brannfare ved tildekking av elektriske ovner. Også ved for eksempel tørking av klær i en tørketrommel som blir tatt ut og lagt i en haug oppe på et golvbelegg med varmekabel i golvet kan det bli brannfare og svidd golvbelegg med skader. Husk at også elektrisk utstyr ikke må tildekkes i noen som helst situasjon. Tørketrommel som har lofilter så skal dette renses ved jevne mellomrom iht. produsentens føring i bruksanvisningene til produktet. Informer om at elektrisk forbrukerutstyr har begrenset levetid og at dette bør skiftes ut og kasseres når det blir gammelt. Informer om at kassert elektrisk utstyr kan leveres gratis hos enhver forhandler som selger tilsvarende nytt utstyr. Informer om risikoen ved bruk av effektkrevende elektriske utstyr om natten uten tilsyn, f.eks. om natten på grunn av lengre responstid ved en eventuell brann, eksempelvis tørketrommel, vaskemaskin etc.

Fare ved bruk av for store lyskilder

Det er en stor brannfare ved bruk av for sterke lyspærer eller ved bruk av feil pæretyper i forhold til det armatur, sokkel og skjermer er beregnet for. Høy temperatur og svidde lampeskjermer kan være et tegn på dette. Husk at det er spesielt viktig at innfelte downlight med halogen pærer eller tilsvarende så er det normalt kun typen ALU pære som er egnet pga disse ALU-pærene stråler varmen i hovedsak ut av pæren og ikke opp i taket i downlight kassen slik som andre halogen pære typer ville gjort. De som selger slike pærer i butikkene rundt omkring (Clas Ohlsson – Biltema – Mega flis etc.) vet ofte ikke om at dere kun skal ha ALU pærer på innfelt downlight. Husk også at man må alltid sjekke styrken i watt hva man maks kan sette inn, er du i tvil snakk med elektriker / el-kontrollør fordi feil pære kan bety brann i ytterste konsekvens. Generelt bør man nå til dags alltid sjekke med elektroforetak om hva det vil være av kostnad og skifte til LED utførelse på hele innfelte downlight anlegg installasjonen. LED gir mye mindre varme og derav mindre brannfare og de bruker mindre strøm og de holder normalt

mye lengre før pæren ryker. I tillegg vil de på varmere årstider når det er mørkt ute ikke lage så mye varme i rommene på varme årstider som halogen gjør.

Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger

Skjøteledninger kan være både brannfeller og snublefeller. Det skal ikke benyttes skjøteledninger til apparater med høye belastninger. Og er det over 1000 W belastning sier både myndigheten DSB og DLE det lokale el-tilsynet at man da bør kun benytte skjøteledning under tilsyn hele tiden. Dette i praksis betyr at dere må sørge for at alt av VV beredere, vaskemaskiner, tørketrommel, el kjøretøy og mye annet som har over 1000 W belastning skal ha fast installasjonsopplegg. La gjerne vårt elektroforetak ta jobben med å utvide din faste installasjon med flere stikkontaktuttak. Dersom dere benytter skjøteledninger som er på store belastninger I fra NEK 400 2010 som kom i 2010/2011 er det i bolignormen 823 satt krav til antall stikkontaktuttak pr kvadratmeter i ulike rom så fra denne tiden blir det normalt nok stikkontakter ut ifra regelverket. Det lokale el-tilsynet i Norge sier ellers at skjøteledning i seg selv ikke er farlig, men de sier også at 7 av 10 nordmenn bruker skjøteledninger som er farlige. De lokale el-tilsyn anbefaler ellers at skjøteledning i skjøteledning ikke brukes, de sier at skjøteledning skal ligge mekanisk beskyttet og i samme rom. Og utvendige skjøteledninger som brukes sporadisk må være jordet i begge ender og de må også kobles til jordet kontakt før bruk.

Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom

Dette kan være en brannfelle dersom barn skulle ta lampen med seg under dynen slik at lampen blir tildekket. Det er også brannfare forbundet med både løse ovner/vifteovner samt lading av elektriske duppe dingser som smart telefon, nettbrett etc. på natten. Husk at røykvarsler som er optiske og med seriekobling kan redde et liv i din famille dersom dette er installert og det en natt skulle oppstå brann inne på et rom hvor noen sover med en lukket dør.

Risiko for TV- og monitorbranner

Flatskjermer LCD og plasma etc. dersom de har jordet støpsel og jordet kontakt skal evt. antennekabel (for eksempel fra Canal digital eller GET) med innbygget transformator ha galvanisk skille. Tilsvarende gjelder PC med TV-kort som er koblet til kabelnett/telenett. Dette kan du sjekke med din bredbånds leverandør om de har sørget for i den løsningen dere har installert. Ved vanlig fiber installasjon er ikke dette viktig kun der det er koaks antenne kabel pga det kan oppstå to forskjellige jordpotensialer inne i TV der antenne kabel og vanlig strøm kabel treffer hverandre, og dette har ført til flere branner i slike flatskjermer. I nyere anlegg er vanligvis galvanisk adskillelse på plass fra bredbåndsleverandøren.

Behov for overspenningsvern

Informer om behovet for overspenningsvern (primærvern) montert i boligens sikringsskap. I tillegg bør det i installasjonen være installert pluggvern/finvern for ekstra vern av elektronikk som PC og lignende. I boliger forsynt ved jordkabel bør det også være installert pluggvern. Krav om overspenningsvern i alle installasjoner kom NEK400:2010.

Behov for jordfeilvern/lysbuevern (AFDD)

De anlegg som det før i tiden ikke var krav til jordfeilbryter eller såkalte jordfeilautomater, så er dette sterkt anbefalt og et viktig tiltak for sikkerheten og etter montere. Både i forhold til elektrisk sjokk at noen kan henge fast, eller få alvorlig støt eller strømgjennomgang, men mindre kjent er

Tørt/sprøtt ledningsanlegg

Der det oppdages at hele eller deler av installasjonsledningene begynner å bli sprø eller tørre, slik at det er stor fare for at de skades, skal eier av anlegget informeres om dette og utskifting skal anbefales. Dersom noe er så tørt og sprøtt at det ikke holder opprinnelig stand

det at jordfeilautomaten også i de norske spesielle IT nettsystem kan hindre brann pga man for ikke stående langvarige jordfeil som ikke løser ut på vanlige skrusikringer eller vanlige eldre automater. Husk at dersom dere har jordfeilvarsler som piper ved feil bør de byttes med jordfeilbrytere fordi så lenge de bare piper er ikke dette på langt nær samme sikkerheten som en jordfeilbryter som faktisk løser ut dersom for eksempel et menneske før strømgjennomgang. Jordfeilvarsler var ellers tillatt i Norge mellom 1991 og frem til ut året 2002 i boliger. Etter NEK 400 2002 kom ut ble disse forbudt i det norske IT nettet. Det finnes nå i dag også noen egne jordfeilautomater med en tilleggs funksjon med et lysbuevern disse heter AFDD og disse vil i tillegg løse ut på serielysbuer eller dårlig kontakt på koblingspunkter.

Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere

Husk at det er maks 10 år levetid for ione røykvarslere. Viktig med renhold/støvsuge optiske røkvarslere iht. produsent anvisning. Dagens bygningsforskrifter krever at røykvarslere skal ha «backup» og tilknyttes strømforsyning. Dette gjelder bygg oppsatt etter 2010/2011 (TEK 10).

Batteribytte på røykvarslere

Kontroller at varsleren fungerer ved å bruke testknappen eller testgass. Kontroller at de er plassert i taket minst 50 cm fra vegg og minst 1 meter fra innblåsing i klima- eller ventilasjonsanlegg så sant forholdene tillater det og at det er minst en røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Ioniske varslere bør ikke være plassert på kjøkken eller for nær bad på grunn av fare for unødvendig alarm. Husk at DSB på nettsiden sikkerhverdag.no anbefaler optiske røykvarslere alle steder noen sover og på alle rom som det er en dør imellom detektorer som er i fellesarealene i hver etasje. Grunnen til optiske røykvarslere er pga de detekterer ulmebranner da de ser røyken fordi ioniske røykvarslere ser gass/flamme. Vi vet at ulmebranner med røyk er vanlig dødsårsak så dette er viktig å påpeke ovenfor kundene at optiske røykvarslere som er seriekoblet på alle soverom og andre rom med lukket dør mot fellesarealer er dette anbefalt å etablere. Det er anbefalt og gå inn på nettsiden sikkerhverdag.no der finner man utrolig mye viktig info om brann og el-sikkerhet for alle steder folk sover, oppholder seg og bor som er å lese i fra myndigheten DSB sine føringer og krav.

som forskriften det ble bygget i fra må både ledninger og utstyr skiftes ut. Generell bransjeregel er at alle kabler og utstyr som er fra før 1970 tallet ofte er i en slik stand at det må skiftes ut. Men har man blank ytterkappe av typen Kulo kabel skal denne skiftes ut ifølge det lokalet el-tilsynet sine føringer i alle rom som det er jordet omgivelser. Bad, kjøkken, vaskerom, flislagte rom, garasje eksempelvis.

Brannslukningsutstyr

Vi passer på å informere dem om at det er eiers plikt å sørge for ettersyn og kontroll av slokkemateriell. Ettersynet kan man gjøre selv. Kontroll skal utføres av kompetent person. For boliger kreves kontroll hvert femte år. Se også veileder fra Norsk Brannvernforening for mer informasjon som finnes på deres nettsider.

© Re Elektroinstallasjon AS 2026

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gunn Berit Venstøp	9578-5999-4-1021830	2026-08-27 19:37:32

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. aug. 2026

Oppdragsnummer
24-0256/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Luksefjellvegen 172, 3721 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Gunn Berit Venstøp, Liv Marit Venstøp-Johansen

Fullmektige
Gunn Berit Venstøp for Liv Marit Venstøp-Johansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. februar 1965

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Edel Synnøve Venstøp

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8574318
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

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

Arbeid som er utført: Boligen fikk nytt tak i 2007.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet at min far måtte grave opp ved sørveggen pga lekkasje på en avløpsledning hos naboen for mange år siden.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Opprettet ny kurs til varmepumpen med tilhørende jordfeilbryter. Skiftet noen bunnskruer i sikringsskapet. Finner ikke samsvarserklæringer etter eier.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? El-kontroll gjennomført 28/7-26 av Re Elektroinstallasjon.

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

Nei

---

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

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

Eventuell kommentar: Søknad om bruksendring av rom i kjeller ble godkjent 27/8-26. Ferdigattest godkjent samme dato.

---

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

Ja

Beskriv: Det er ikke noen av de ovennevnte forhold.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Gulvvarmen fungerer kun på 3 fordi en sløyfe er ødelagt.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er omtalt enkelte forhold vedrørende pipa i takstrapporten. Grenland Brann og Redning har 27/7-26 gjennomført tilsyn. Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

---

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

Eventuell kommentar: Vinduene er dårlige.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger tilstandsrapport etter befaring 13/7-26.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Dette opplyses i tilstandsrapport.

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?

Ja

Beskriv: Det er ikke nedgravd oljetank på eiendommen

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke annet enn det som står i tilstandsrapporten.

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: 24-0256/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Gunn Berit Venstøp	**2026-08-27**

Identifikasjon

Gunn Berit Venstøp

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

enova

Energiattest



Adresse **Luksefjellvegen 172, 3721 SKIEN**	
Dato for energimerking **26.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-339091**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164475026**
Gårdsnummer **57**	Bruksnummer **208**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1966**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **157,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **137,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **243,94 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **260,02 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **35 623 kWh**



Luksefjellvegen 172, 3721 SKIEN

Detaljering

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

Luksefjellvegen 172, 3721 SKIEN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

ambita

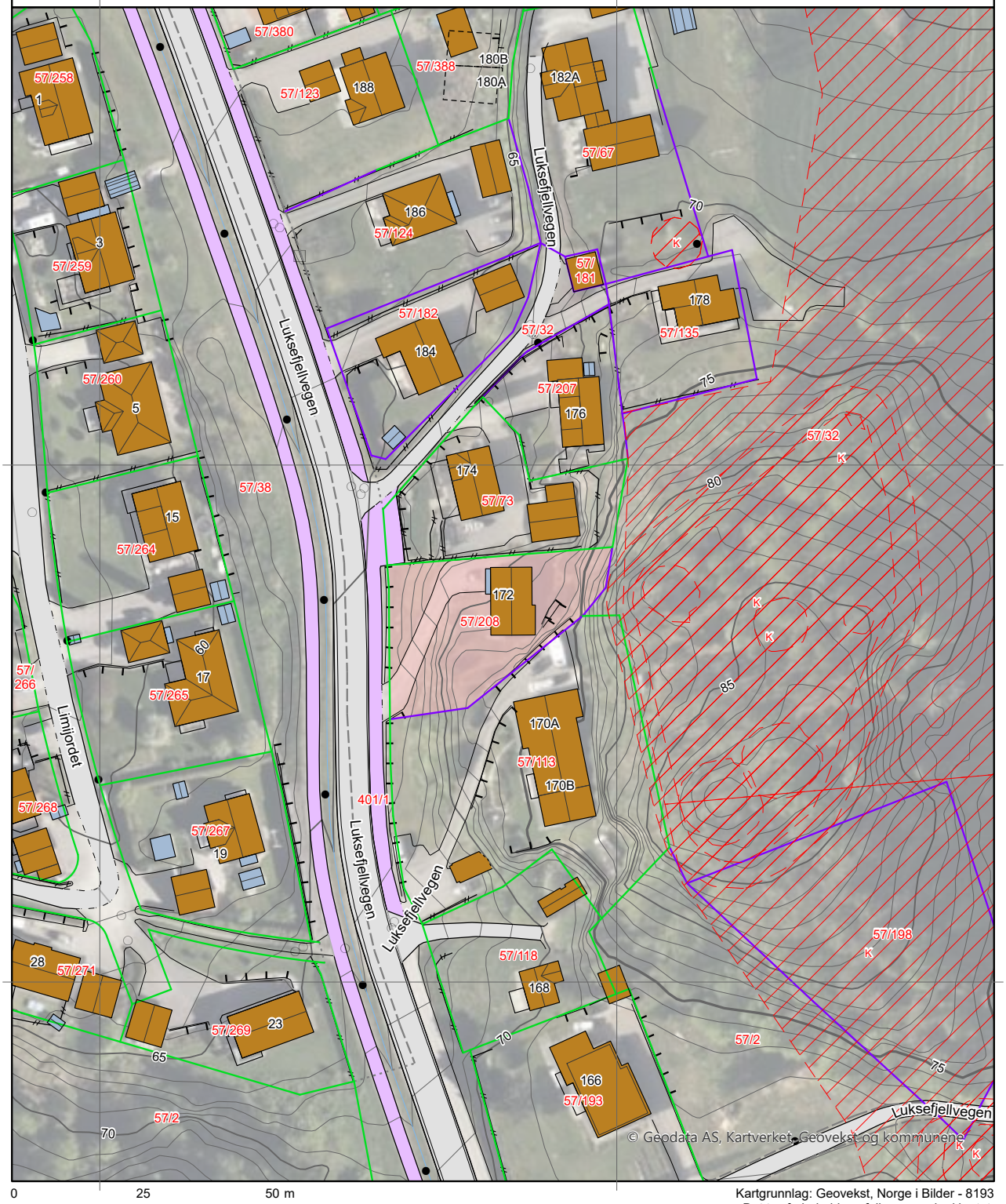
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/57/208/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 25.8.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring



Luksefjellvegen 172

Nabolaget Limi - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Venstøp skole (1-7 kl.) 244 elever, 13 klasser	3 min 2 km
Gjerpen barneskole (1-7 kl.) 312 elever, 17 klasser	4 min 2.6 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.... 345 elever, 21 klasser	6 min 3.9 km
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.... 282 elever, 16 klasser	4 min 2.6 km
Telemark Toppidrett ungdomssko... 91 elever, 6 klasser	7 min 3.7 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	7 min 3.7 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	10 min 5.2 km

Offentlig transport

Limi søndre Linje P6	3 min 0.3 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	3 min 2.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	53 min

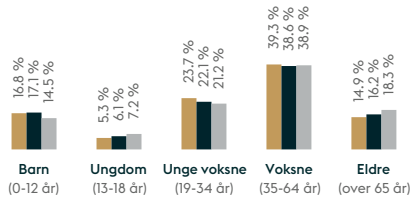
Barnehager

Limi naturbarnehage (1-5 år) 90 barn	11 min 0.9 km
Tufte barnehage (1-6 år) 20 barn	17 min 1.6 km
Venstøp barnehage (1-5 år) 72 barn	4 min 2.3 km

Dagligvare

Spar Rising	12 min
Kiwi Risingveien	3 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Limi	603	274
Sneltvedt	3 324	1 580
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

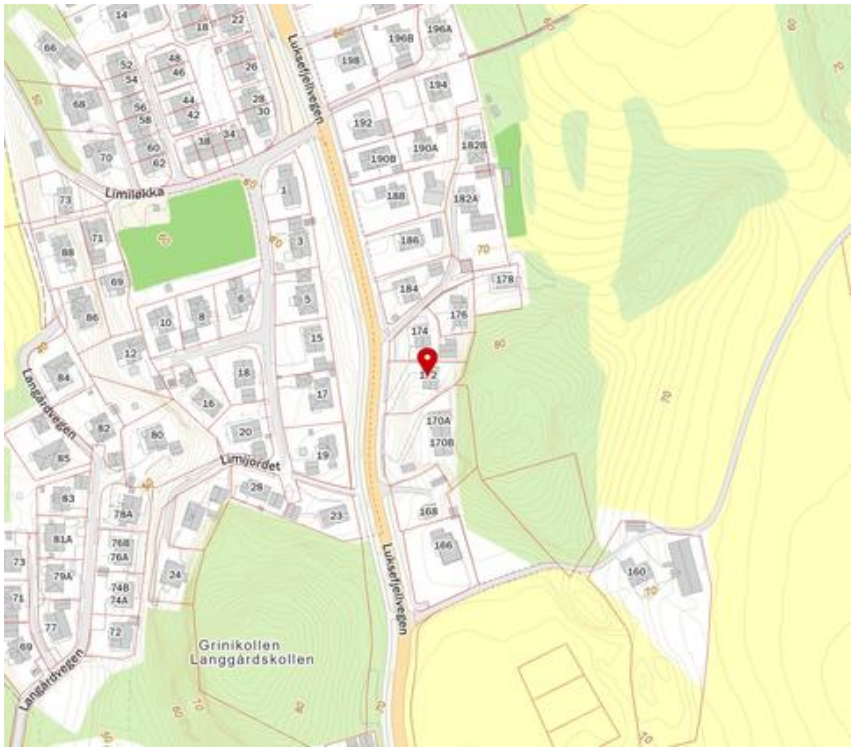
Sport

Gjerpen idrettsanlegg	21 min
Venstøp skole	3 min
Family Sports Club Sprek Friti...	7 min
SKY Fitness Skien	8 min

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100



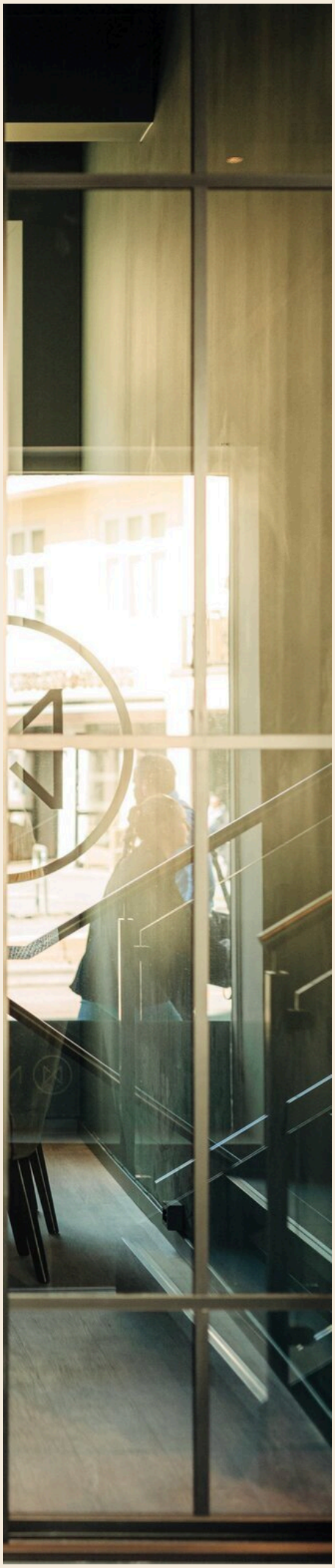
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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

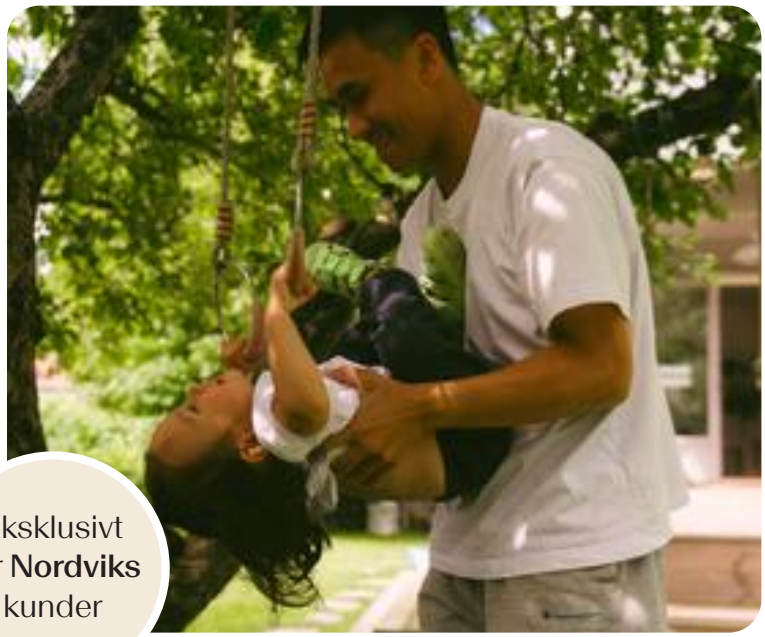


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0256/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Luksefjellvegen 172 3721 SKIEN
Matrikkel: Gnr 57, bnr 208 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Beathe Gundersen

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