NORDVIK

Luksefjellvegen 766

5 soverom | 152 kvm | Småbruk



Velkommen til

Luksefjellvegen 766

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
35	Om boligen
45	Nabolagsprofil
46	Egenerklæringsskjema
52	Vedlegg
95	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.05.2026

Nøkkelinformasjon



Usjenert idyll i naturskjønne omgivelser. Koselig bolig, dbl garasje samt uthus. Gode solforhold og ca 10 km til sentrum

Prisantydning	**4 500 000,-**
Omkostninger	**113 590,-**
Totalpris	**4 613 590,-**
BRA-i	**152 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Småbruk**
Byggeår	**1800**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Drømmer du om småbruk?

Her kan du bo idyllisk til i naturskjønne omgivelser. Dette er en flott og klassisk familiebolig, preget av materialvalg som ivaretar den sjarmerende standarden som gjenspeiler den landlige idyllen. Det er 5 gode soverom i denne familieboligen, stort baderom, romslgig kjøkken og god plass i garderober. Boligen har gjennomgående malte tregulv, malt trepanel på vegger og i himlinger.

Eiendommen fremstår som pent opparbeidet med store grøntarealer, hage og naturlige soner med god plass til både lek, rekreasjon og hageaktiviteter i naturskjønne omgivelser.

Eiendommen består av våningshus, stor garasje, lekestue og låve med hønsehus.

Velkommen til Luksefjellvegen 766!

Planløsning

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

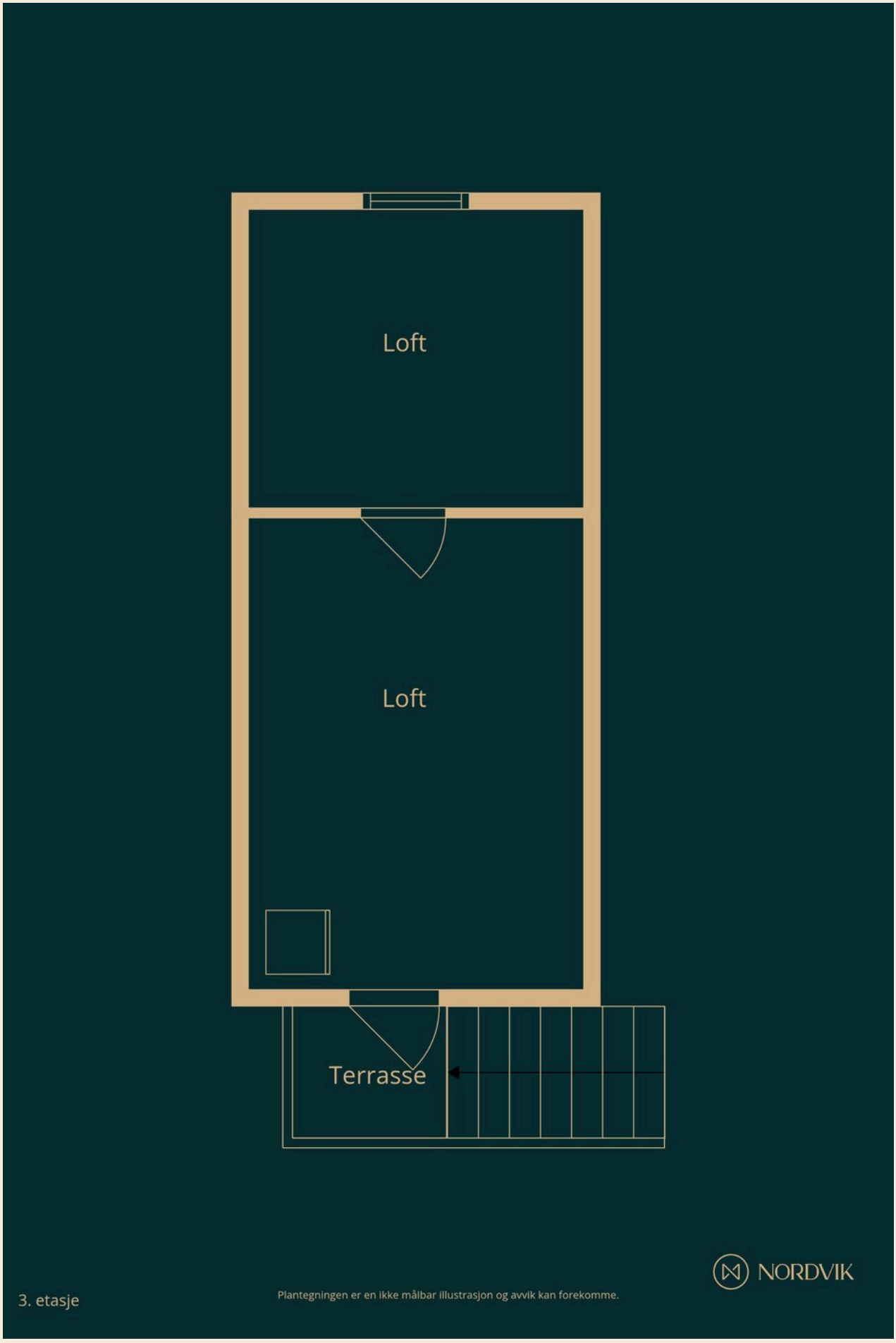


Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm



Planløsning














































Man skal ikke plage andre, man skal være glad og



















































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
24-0101/26

Boligtype og eierform
Småbruk (Eiet)

Adresse og betegnelse
Luksefjellvegen 766, 3721 SKIEN
Gnr 48, bnr 4 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selger
Siren Hårvik

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
112 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
113 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
---
4 613 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten 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
1800

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 152 kvm
BRA-e: 108 kvm
Totalt BRA: 260 kvm
TBA: 47 kvm

Beskrivelse:

Våningshus
1. etasje:
BRA-i: 100 kvm.
Total BRA: 100 kvm.
TBA: 47 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 52 kvm.
Total BRA: 52 kvm.

Låve
1. etasje:
BRA-e: 43 kvm.
Total BRA: 43 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 17 kvm.
Total BRA: 17 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 44 kvm.
Total BRA: 44 kvm.

Lekestue
1. etasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 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. Det gjøres oppmerksom på at det kan være avvik på målte arealer, da det er skjevheter i konstruksjonen.

Våningshus: Det gjøres oppmerksom på at ujevnheter i etasjeskiller og hvor målene er utført kan medføre differanser på målbare høyder og da målbart areal. Krypkjeller har ikke målbart areal.

Garasje: Bodarealet har egen inngang for tilkomst fra sør side, boden er målt til ca. 12 m2 Loft har ikke målbart areal pga. lav takhøyde (under 1,90 meter). Det foreligger melding om tiltak, men ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Solforhold
Gode solforhold på eiendommen. På sommerstid er det

sol fra kl. 08 på morgenen, sol på terrassen hele dagen fra kl. 09-20. På vinterstid kommer solen rundt 12-tiden, og forsvinner bak trærne midt på dagen.

Innhold
1. etasje: Entré, stue, tv-stue, kjøkken, soverom, baderom, toalettrom og teknisk rom
2. etasje: Trapperom/gang, loftstue/soverom, 3 soverom, garderoberom og toalettrom

Låve: Hønsehus, vedbod, utedo og lekerom

Lekestue og garasje.

Standard
Velkommen til Luksefjellvegen 766!

Her kan man bo idyllisk til i naturskjønne omgivelser. Dette er en flott og klassisk familiebolig, preget av materialvalg som ivaretar den sjarmerende standarden som gjenspeiler den landlige idyllen. Det er 5 gode soverom i denne familieboligen, stort baderom, romslgig kjøkken og god plass i garderober. Boligen har gjennomgående malte tregulv, malt trepanel på vegger og i himlinger.

Stuen har god plass til sofagruppe og øvrig møblement. Nydelig klebersteinsovn med innsats sørger for hyggelig stemning og god oppvarming. Det er installert varmepumpe, men det opplyses om at denne er defekt. Store vinduer gir fint med lys inn i denne boligen. Egen TV-stue, men god plass til sofagruppe og mediemøbler. Fra TV-stuen er det utgang til uteområdet, og inngang til baderom/vaskerom. I boligens 2. etasje er det innredet en romslig kombinert loftstue/soverom, dette er et perfekt rom for barnefamilien. Her er det god plass til sofagruppe, mediemøbler, seng og øvrige møbler.

Kjøkkenet er kombinert kjøkken og spisestue, og fremstår som innbydende og hyggelig, med god plass til spisestue. Innredningen har hvite profilerte fronter og flislagt benkeplate. Det er også fliser på langveggen mellom kjøkkenbenk og overskap. Her er det godt med oppbevaringsplass i underskap, skuffer og overskap. Frittstående hvitevarer som komfyr og oppvaskmaskin, integrert kjøl/fryseskap. Alle hvitevarer medfølger. Praktisk kjøkkenøy på hjul gir ekstra godt med arbeidsplass. Peis med innsats på kjøkkenet gir hyggelig stemning. Fra kjøkkenet er det utgang til veranda. Krypkjeller under kjøkken via luke i gulv, det er også utvendig tilkomst via en liten dør under terrassen mot vest.

Romslig baderom/vaskerom, med fliser og varme i gulv. Malt trepanel på vegger og i himling. Innredning med god oppbevaringsplass i skuffer og overliggende, heldekkende servant. Vegghengt speilskap med takhengt belysning. Dusjkabinett, frittstående badekar og vegghengt toalett. Benkeplate med vask og opplegg for vaskemaskin. Pene og dekrative detaljer på innredninger, hyller og lamper gir det lille ekstra til dette baderommet.

Det er i tillegg 2 separate toalettrom, ett i hver etasje. Toalettrommene har gulvstående toalett og servant på vegg.

Det er 5 soverom i denne boligen. Soverommene er av god størrelse, og har plass til dobbeltseng, pult og tilhørende soveromsmøbler. Hovedsoverommet har inngang til garderoberom. Soverom 2 er meget romslig, og er i dag innredet som kombinert loftstue/barnerom. Soverom 3 er innredet med bred seng og øvrige møbler, soverom 4 er innredet med køyeseng og leksepult. Soverom 5 er i dag innredet med kontorplass og hobbyhjørne, samt praktisk skyvedørsgarderobe.

Parkering
Det er parkering i stor garasje og i gruset gårdsplass.

Modernisering og påkostninger
- Nytt utvendig tak 2025
- Nymalt yttervegger 2025
- Nymalt lekestue i 2025, utvendig.
- Nymalt garasje i 2026, utvendig
- Nymalt baderom 2025, tak og vegger
- Nymalt stue 2026. tak og vegger
- Nymalt kjøkken 2025, tak og vegger. Samt nye fliser på benkeplate i 2021.
- Nymalt lekestue 2026
- Nymalt oppholdsrom 2025, vegger.
- Nymalt gjesterom 2019, vegger.
- Isolert garasjetaket, samt lagt nytt innertak. Også satt opp lettvegg så garasjeloftet har to rom. alt gjort i 2020.
- Fikset deler av trapp på terrassen 2025.

- Ny brønnpumpe november 2019.
- Ny varmtvannstank og kalkknuser januar 2020.
- I hagen har vi gjort litt forskjellig hvert år;
- Planting av frukttrær og bærbusker
- Etablering av kjøkkenhage
- Plantet prydbusker og stauder
- Selvbygget drivhus

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Tidligere eiere skal ifølge opplysninger ha fjernet badstue for å utvide badet med plass til vaskemaskin. Samt montert utvendig kaldt/varmt vann. Tidligere eiere har utført arbeidet tilbake i ca. 2010.
- Nytt taktekke er lagt i perioden 2023-2025. Ca 1/3 del av arbeidet er gjort på egeninnsats. Resterende arbeid er gjort av faglært, Byggmester Hans Storvik.
Egeninnsatsen har vært fjerne takstein fra hele taket, takstein er fjernet gradvis etter hvert som arbeidet har gått fremover, taket har aldri stått uten dekke. i regnværsperioder har taket vært dekket med presenning. Ved hjelp av faglært undervisning har vi lagt nytt undertak, papp og shingel over inngangspartiet, samt halveis opp på taket på "baksiden" av huset. Egen

innsatsen er gjort i 2023. Byggmester tatt inn og ferdigstilt taket i 2025. Firmaet sitt arbeid har vært å rive gammelt undertak, og bygge opp igjen undertak, legge papp og shingel på resten av huset. Også store deler av vinskjebordene er byttet.
- Alt arbeid på elektrisk anlegg er gjort før gjeldene eier. Antar at der er gjort arbeid på elektrisk anlegg i forbindelse med påbyggene på 90-tallet. Kontroll gjort tilbake i 2014 av BIS Production Partner AS opplyst av forrige eier.
- Sør og sør rørlegger har vært på eiendommen og byttet brønnpumpe i november 2019. Samt nyvarmtvanns tank og kalk knuser satt inn i jan/feb 2020.
- Eldste del av huset er fra ca 1750. Der er etter dette kommet to påbygg i hendholdsvis ca 1996 og 1998. Hvem som har utført arbeidet, og hvem som har gjort hva har jeg ingen kjennskap til.
- På eiendommen er det brønn til vannforsyning. Septiktank til kloakk, (tømmes av kommunen årlig). Gråvann til natur.
- I november 2019 har vi selv isolert tak og vegger på garasje loftet.
- Det kan komme litt soppbelegg i vinduskarm om en ikke benytter viften i forbindelese med dusj/bad /klestørk på baderommet.
- Ved tilsyn av ildsted er det kommentert at sikring omkring peis på kjøkken er for kort. I andre etasje er ene siden av brannmuren kledd inn.
- Svak kurs på baderom når en benytter mange apparater samtidig. (Eks. vaskemaskin + tørketrommel + støvsuger).
- Det kan forekomme mus, katt hjelper veldig.
- Varmepumpen er defekt.
- Ila sommer/høst skal skogeier ta ut skog i området. Dette vil påvirke delen av eiendommer hvor det er disposisjonsrett så lenge arbeidet pågår. Veien fra postkassen (ca 600m) vil også blir påvirket av dette, om vi har skjønt det riktig må veien utbedres noe før uttak av skog skal starte. Disse beskjedene er kun gitt til oss muntlig.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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

Bygningssakkyndig
Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Boligen er en eldre og romslig eiendom fra 1800-tallet, oppført og utvidet i flere byggetrinn. Grunnmurer består av naturstein og lettklinker i nyere tilbygg. Takkonstruksjonen er rehabilitert med forbedret lufting og utskifting på store deler av undertaket. Veggene er opprinnelig av tømmer og er kledd med behandlet trepanel både innvendig og utvendig. Det forekommer betydelige skjevheter i etasjeskillerne, noe som er vanlig for bygninger av denne alder. Badet har en eldre utførelse, og det må påregnes behov for oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav til fuktsikring og teknisk standard. Krypkjeller er tilgjengelig, og som for eldre konstruksjoner må det forventes risiko for fukt, begrenset ventilasjon og behov for jevnlig kontroll. Enkelte mindre bygninger på eiendommen, som lekestuen, er ikke tilstandsvurdert etter forskrift og standard. Eiendommen har et stort potensial, men det må påregnes videre oppgraderinger og løpende vedlikehold i årene fremover.

Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven med bestemmelser i NS 3600:2018 og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og
krav til personsikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk gulvvarme på bad, TV-stue og soverom 1. etasje
- Luft til luft varmepumpe installert i stue (defekt)
- Vedovn montert i stue som supplerende og alternativ varmekilde

Utvendig
Taktekking er av pappshingel. Blikk, takrenner og nedløp er delvis rehabilitert. Opprinnelig bygg er av laftet tømmer, dette er godt synlig innvendig og på loftet fra inspeksjonsluke. Utvendig er bygget kledd med stående faspanel, etterisolert og med vindsperre av asfaltplater. Tilbygget er oppført i flere etapper, sist i 1998, i bindingsverk isolert med mineralull. Utvendig kledd med stående faspanel. Opprinnelig takkonstruksjon er av fagverk med åser for feste av undertak, tilbygg fra 1998 er av sperretak opplagret på yttervegg og limtredragere i møne. Malte trevinduer med 2-lags glass og sprosser. Vinduene er sidehengslet. Koblede glass med utvendige sprosser i trappegang og på kjøkken. Overlysvindu på loftet er med solfilter fra 2005. Overlysvindu på TVstue er fra 2013. To-fløyet inngangsdør i malt utførelse med 2-lags glass. Terrassedør i tre med malt utside og innside 2-lags glass inn til TVstue. Terrassedør til terrassen fra kjøkken med profil i malt treverk innvendig og utvendig. Døren har gjennomgående sprosser og 2-lags glass. Balkong oppført over dragere av konstruksjonsregel.

Søylepunkter i betong og tre.

Innvendig
1. etasje:
Gulv i boligen består av overflatebehandlet heltregulv, samt fliser på toalett, bad og teknisk rom. Det er gulvvarme på soverom, bad og TV-stue. Stor skyvedørsgarderobe på soverom. Vegger med malt panel og enkelte synlige laftede tømmervegger. Innvendige himlinger (tak) er med malt panel.

2. etasje:
Gulvene er av malt heltre i alle rom, vegger med malt panel, samt himlinger av malt panel. Etasjeskiller av tre, over krypkjeller, og mellom 1. og 2. etasje. Etasjeskiller er fra byggeår og det er gjennomgående synlige skjevheter/høydeforskjeller.

Mursteinspipe fra byggeår. Stor klebersteinsovn med glassdør i stue. På kjøkkenet er det en peis med innsats.

Liten krypkjeller under boligens kjøkken, med utvendig tilkomst via en liten dør under terrassen mot vest. Innvendig lukket trapp med malte vanger og trinn. Malte fyllingsdører med ukjent alder og malt utførelse.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Tomteforhold > Septiktank
- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Krypkjeller
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Innbygd kjøl/frys på kjøkkenet
- Komfyr på kjøkkenet
- Oppvaskmaskin på kjøkkenet

Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen:
- Lite kjøleskap i boden
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Gardiner i stue, kjøkken, soverom.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet
- Ved
- Varmepumpen er defekt.

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. 16 908 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 17 000,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: eiendomskatt, tilsyn avløpsanlegg, felles renovasjon

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr 11 000,- pr år.
- Privat brøyting ca. 2000 - 4000 ,- pr år.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 755 321,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 3 021 284,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Forsikring
Fremtind forsikring
Polisenr: 26604649

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 016 kvm (Eiertomt)
Stor eiendom på i overkant av 3 mål. Denne eiendommen fremstår som pent opparbeidet med store grøntarealer, hage og naturlige soner med god plass til både lek, rekreasjon og hageaktiviteter i naturskjønne omgivelser. Eiendommen er beplantet med plen, trær, busker og blomstrende vegetasjon, hyggelige uteområder med veranda og gode oppholdsplasser, perfekt for rolige dager og sosiale sammenkomster. De landlige omgivelsene gir både privatliv og nærhet til naturen.

Det gjøres oppmerksom på at garasje er opparbeidet utover eiendommens tomtegrenser.

Adkomst
Følg veien fra Sentrum mot Gjerpen Skole. Ta av ved Wattenberg og følg Luksefjellvegen 7,7 km. til avkjøring på høyre side. Følg deretter grusveien 1,1 km. frem til eiendommen (hold venstre etter ca. 0,8 km).

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Sjarmerende og idyllisk eiendom omgitt av vakker natur og frodige omgivelser. Her bor du fredelig til med skogen som nærmeste nabo, samtidig som eiendommen byr på store uteområder med plass til både lek, hagearbeid og gode stunder med familie og venner.

Boligen har et klassisk og innbydende uttrykk, stor veranda og lune uteplasser som skaper en varm og hjemmekoselig atmosfære. Den romslige tomten gir mange muligheter for både avslapning og aktivitet.

Dette er et perfekt sted for deg som ønsker en landlig livsstil i naturskjønne omgivelser – med følelsen av ro, frihet og ekte norsk idyll.

Skoler og barnehager
Barnehager:
Tufte barnehage - 5,3 km
Limi naturbarnehage - 5,7 km
Venstøp barnehage - 6,3 km

Skoler:
Venstøp barneskole - 6,1 km
Gjerpen ungdomsskole - 8,4 km

Toppidrettsgymnaset i Telemark - 10,7 km
Skien videregående skole - 12,2 km

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

Offentlige forhold

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

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

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger tegninger , og melding om arbeid for oppføring av garasje, datert 14.03.2000,

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet privat veg, vann og avløp.

Privat adkomst over gnr/bnr 48/2. Det er ikke tinglyst noen rettighet over denne eiendommen.
Selger opplyser om at brøyting har kostet mellom 2000-4000 kr årlig, det kommer an på hvor ofte det må brøytes. Det er nabo som har utført brøyting. Da det er privat veg vil også kostnader til vedlikehold forkomme. Vi har betalt 4000 totalt siden 2019, og bidratt med noe tid til arbeid i felleskap med naboene.

Vann:
Har eiendommen privat vanntilførsel bør det opplyses om kilden til vannet (bekk, borehull, oppkomme, brønn etc). Selger må opplyse om det har blitt tatt vannprøver og legge frem resultatet av disse. På generelt grunnlag bør det undersøkes om det har vært problemer med vanntilførselen, men det bør ikke gis lovnader om mengde vann eller kvalitet.

Privat avløp til septiktank, som tømmes om høsten av kommunen og er en del av kommunale utgifter.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til flomfare, spredt bolig-, fritids-, eller næringsbebyggelse, LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet
basert på gårdens ressursgrunnlag, nåværende ,og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 14.11.2024.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

Skjønn - elektriske kraftlinjer
Tinglyst 20.12.1965 - Dokumentnr: 403466
Justering av eiendomsgrenser

Erklæring/avtale
Tinglyst 11.08.1966 - Dokumentnr: 401785
Justering av eiendomsgrenser, bestemmelse om hogst med mer.

Erklæring/avtale
Tinglyst 19.07.2002 - Dokumentnr: 11236
Bestemmelsen sier:
Undertegnede, som er eier av GNR. 48, BNR. 2 i Skien, overdrar herved vederlagsfritt arealet som beskrevet nedenfor og inntegnet på vedlagt kart, til eier av GNR: 48 - BNR 4. Ny grense følger gammel traktorvei nord for eksisterende grense. Fra tomten nord-vestre hjørne følger ny grense veien nordover 21 meter til gammel traktorvei, derfra følger grensen veien østover 24 meter. Fra grensepåle på østre side av garasjen følger ny grense parallelt med garasjen ca. 27 meter nordover til den treffer traktorveien.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 48/1 i Skien kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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

Verneklasse/SEFRAK
Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av

budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 250,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. med megler tilstede kr. 2 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør, fasade og drone kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport - kommer i tillegg - faktureres direkte fra takstmann kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 127 050,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 21. mai 2026

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

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.

Luksefjellvegen 766

Skoler

Venstøp skole (1-7 kl.) 244 elever, 13 klasser	8 min 6.1 km
Gjerpen barneskole (1-7 kl.) 312 elever, 17 klasser	9 min 8.5 km
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.... 282 elever, 16 klasser	9 min 8.4 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 264 elever, 18 klasser	14 min 10 km
Telemark Toppidrett ungdomssko... 91 elever, 6 klasser	14 min 10.7 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	14 min 10.7 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	17 min 12.2 km

Sport

Venstøp skole	8 min
Fossum Arena	8 min
Family Sports Club Sprek Friti...	14 min
SKY Fitness Skien	15 min

Offentlig transport

Sandbrekka Linje P6	14 min 1.4 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	10 min 9.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t

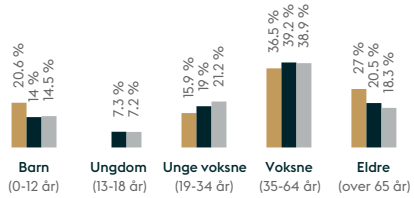
Barnehager

Tufte barnehage (1-6 år) 21 barn	7 min 5.3 km
Limi naturbarnehage (1-5 år) 90 barn	7 min 5.7 km
Venstøp barnehage (1-5 år) 74 barn	9 min 6.3 km

Dagligvare

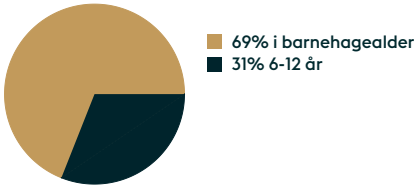
Spar Rising	9 min
Kiwi Risingveien	10 min

Aldersfordeling



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

Aldersfordeling barn (0-18 år)



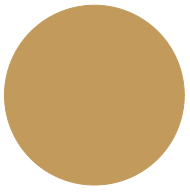
Ladepunkt for el-bil

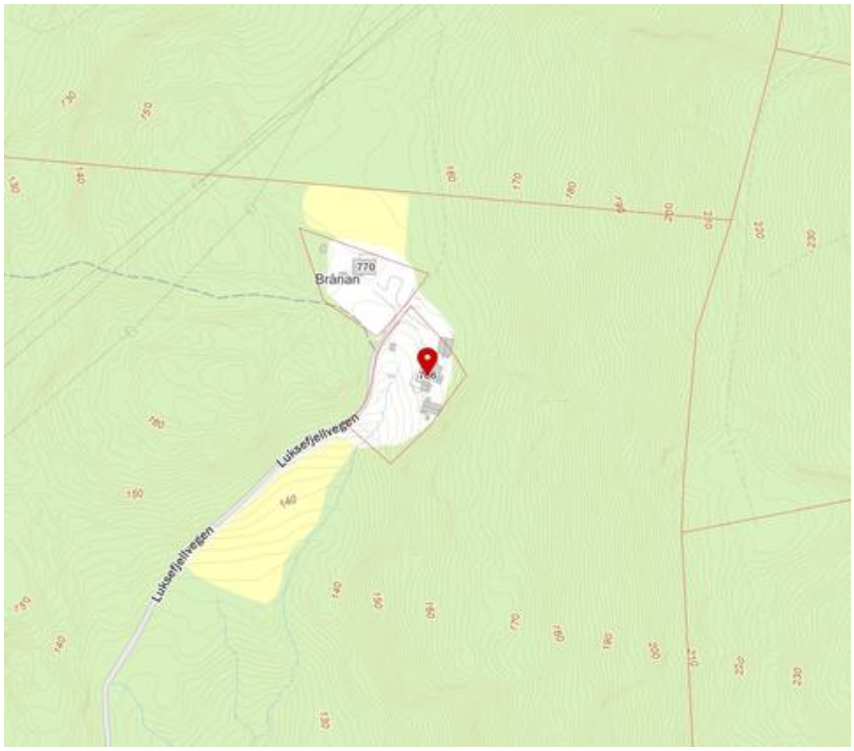
Spar Rising	9 min
Kiwi Risingveien	10 min

Sivilstand

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

Boligmasse





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

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
26. apr. 2026

Oppdragsnummer
24-0101/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Luksefjellvegen 766, 3721 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Siren Hårvik

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 26604649
Forsikret i: Fremtind forsikring

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Tidligere eiere skal ifølge opplysninger ha fjernet badstue for å utvide badet med plass til vaskemaskin. Samt montert utvendig kaldt/varmt vann. Tidligere eiere har utført arbeidet tilbake i ca 2010

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

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

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt taktekke er lagt i perioden 2023-2025. Ca 1/3 del av arbeidet er gjort på egeninnsats. Resterende arbeid er gjort av faglært, Byggmester Hans Storvik. Egeninnsatsen har vært fjerne takstein fra hele taket, takstein er fjernet gradvis etter hvert som arbeidet har gått fremover, taket har aldri stått uten dekke. i regnværsperioder har taket vært dekket med presenning. Ved hjelp av faglært undervisning har vi lagt nytt undertak, papp og shingel over inngangspartiet, samt halveis opp på taket på "baksiden" av huset. Egen innsatsen er gjort i 2023. Byggmester tatt inn og ferdigstilt taket i 2025. Firmaet sitt arbeid har vært å rive gammelt undertak, og bygge opp igjen undertak, legge papp og shingel på resten av huset. Også store deler av vinskjebordene er byttet.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Alt arbeid på elektrisk anlegg er gjort før gjeldene eier. Antar at der er gjort arbeid på elektrisk anlegg i forbindelse med påbyggene på 90-tallet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll gjort tilbake i 2014 av BIS Production Partner AS opplyst av forrige eier.

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

Nei

Eventuell kommentar: Kun ordinære stikk i garasjen.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sør og sør rørlegger har vært på eiendommen og byttet brønnpumpe i november 2019. Samt ny varmtvanns tank og kalk knuser satt inn i jan/feb 2020.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eldste del av huset er fra ca 1750. Der er etter dette kommet to påbygg i hendholdsvis ca 1996 og 1998. Hvem som har utført arbeidet, og hvem som har gjort hva har jeg ingen kjennskap til.

---

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

Ja

Beskriv: På eiendommen er det brønn til vannforsyning. Septiktank til kloakk, (tømmes av kommunen årlig). Gråvann til natur.

---

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?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: I november 2019 har vi selv isolert tak og vegger på garasje loftet.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Kan komme litt soppbelegg i vinduskarm om en ikke benytter viften i forbindelse med dusj/bad /klestørk på baderommet.

---

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

Ja

Beskriv: Ved tilsyn av ildsted er det kommentert at sikring omkring peis på kjøkken er for kort. I andre etasje er ene siden av brannmuren kledd inn.

---

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: Tak byttet på huset, har vært en vannlekkasje ned til soverom i 2.etasje.

---

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

Ja

Beskriv: Svak kurs på baderom når en benytter mange apparater samtidig. (Eks. vaskemaskin + tørketrommel + støvsuger).

---

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

Ja

Beskriv: Der er skjevheter i gulv i 2.etasje jmf byggets alder.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Mus forekommer. Katt hjelper veldig.

---

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

Ja

Beskriv: Varmepumpen er defekt.

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave oktober 2018, Tilstandsrapport oppført av Bjørndalen Boligtakst 09/10/18.

---

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?

Ja

Beskriv: Ila sommer/høst skal skogeier ta ut skog i området. Dette vil påvirke delen av eiendommer hvor det er disposisjonsrett så lenge arbeidet pågår. Veien fra postkassen (ca 600m) vil også blir påvirket av dette, om vi har skjønt det riktig må veien utbedres noe før uttak av skog skal starte. Disse beskjedene er kun gitt til oss muntlig.

---

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

Eventuell kommentar: PÅ slutten av 90-taller/tidlig 2000 har deler av veien blitt skylt bort i et voldsom uvær har blitt oss fortalt av naboer. Veien brøytes av en selv eller avtale med nabo/firma.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0101/26

Tilstandsrapport

Våningshus
Luksefjellvegen 766 , 3721 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 48, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 260 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 20.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1177 **Eiendomsverdi ref nr:** VR2120

Autorisert foretak: Honesta Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Morten Saubrekka

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en eldre og romslig eiendom fra 1800-tallet, oppført og utvidet i flere byggetrinn. Grunnmurer består av naturstein og lettklinker i nyere tilbygg. Takkonstruksjonen er rehabilitert med forbedret lufting og utskifting på store deler av undertaket.
Veggene er opprinnelig av tømmer og er kledd med behandlet trepanel både innvendig og utvendig. Det forekommer betydelige skjevheter i etasjeskillerne, noe som er vanlig for bygninger av denne alder.
Badet har en eldre utførelse, og det må påregnes behov for oppgraderinger for å tilfredsstille dagens krav til fuktsikring og teknisk standard. Krypkjeller er tilgjengelig, og som for eldre konstruksjoner må det forventes risiko for fukt, begrenset ventilasjon og behov for jevnlig kontroll.
Enkelte mindre bygninger på eiendommen, som lekestuen, er ikke tilstandsvurdert etter forskrift og standard. Eiendommen har et stort potensial, men det må påregnes videre oppgraderinger og løpende vedlikehold i årene fremover.
Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven med bestemmelser i NS 3600:2018 og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til personsikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk gulvvarme på bad, TV-stue og soverom 1. etasje
- Luft-til-luft varmepumpe installert i stue
- Vedovn montert i stue som supplerende og alternativ varmekilde

Våningshus - Byggeår: 1800

UTVENDIG Gå til side

Taktekking er av pappshingel. Blikk, takrenner og nedløp er delvis rehabilitert.
Opprinnelig bygg er av laftet tømmer, dette er godt synlig innvendig og på loftet fra inspeksjonsluke.
Utvendig er bygget kledd med stående faspanel, etterisolert og med vindsperre av asfaltplater.
Tilbygget er oppført i flere etapper, sist i 1998, i bindingsverk isolert med mineralull. Utvendig kledd med stående faspanel.
Opprinnelig takkonstruksjon er av fagverk med åser for feste av undertak, tilbygg fra 1998 er av sperretak opplagret på yttervegg og limtredragere i møne.
Malte trevinduer med 2-lags glass og sprosser. Vinduene er sidehengslet. Koblede glass med utvendige sprosser i trappegang og på kjøkken.
Overlysvindu på loftet er med solfilter fra 2005. Overlysvindu på TV-stue er fra 2013.
To-fløyet inngangsdør i malt utførelse med 2-lags glass.
Terrassedør i tre med malt utside og innside 2-lags glass inn til TV-stue. Terrassedør til terrassen fra kjøkken med profil i malt treverk innvendig og utvendig. Døren har gjennomgående sprosser og 2-lags glass.
Balkong oppført over dragere av konstruksjonsregel. Søylepunkter i betong og tre.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje:
Gulv i boligen består av overflatebehandlet heltregulv, samt fliser på toalett, bad og teknisk rom. Det er gulvvarme på soverom, bad og TV-stue. Stor skyvedørsgarderobe på soverom.
Vegger med malt panel og enkelte synlige laftede tømmervegger.
Innvendige himlinger (tak) er med malt panel.
2. etasje:
Gulvene er av malt heltre i alle rom, vegger med malt panel, samt himlinger av malt panel.
Etasjeskiller av tre, over krypkjeller, og mellom 1. og 2. etasje.
Etasjeskiller er fra byggeår og det er gjennomgående synlige skjevheter/høydeforskjeller.
Mursteinspipe fra byggeår. Stor klebersteinsovn med glassdør i stue. På kjøkkenet er det en peis med innsats.
Liten krypkjeller under boligens kjøkken, med utvendig tilkomst via en liten dør under terrassen mot vest.
Innvendig lukket trapp med malte vanger og trinn.
Malte fyllingsdører med ukjent alder og malt utførelse.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom oppført før 1997. Ingen dokumentasjon. Badet er oppført med fliser på gulv 30x30 cm, elektrisk gulvvarme, sokkelflis ført opp på vegg ca. 10 cm, sluk under badekar og dusjkabinett. Malt panel på vegger og malt panel i himling.
Badet er innredet med servantskap, nedsenket servant med to håndsbetjening for vann, innebygget sisterne med vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, hvor overskapene har glassfronter. Benkeplate i heltre forseglet med fliser. Følgende hvitevarer er integrert: kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Frittstående komfyr.
Det er nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.
Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Mekanisk avtrekk er ført ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM Gå til side

1. etasje:
Toalett har fliser og sluk på gulv. Malt panel på vegger og malte plater i himling. Innredet med frittstående toalett, servant med tohåndsbetjening for vann. Naturlig avtrekk.
2. etasje:
Toalett med overflatebehandlet heltregulv, overflatebehandlet panel på vegger og malt panel i himling. Innredet med frittstående toalett og servant med enhåndsbetjening for vann. Naturlig avtrekk via ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger er av kobber og har en ukjent alder. Stoppekran er plassert på teknisk rom. Ny trykktank fra 2017.
Det er kun avløpsrør inne i boligen som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen. Avløpet er tilknyttet septiktank, luftet over tak.
Naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.
Luft-til-luft varmepumpe fra MITSUBISHI, montert i stue.
Varmtvannstank på ca. 200 liter er plassert på teknisk rom.
230V anlegg, eldre sikringsskap i metall plassert i gang 2. etasje.
Sikringene er oppdatert med automatsikringer.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser
Det ble ikke registrert fuktsikring rundt opprinnelig bolig fra 1800-tallet, som står på naturstein. Tilbygget fra 1996 er oppført med lettklinkerblokker, og det er ikke registrert fuktsikring på pusset utside. Rundt opprinnelig bolig er det ikke drenering. Drenering ned i grunnen er utført ved bruk av drenerende masser.
Opprinnelig grunnmur er av naturstein fra byggeår, fundamentert ned på lokale grunnforhold, fjell eller stedlige løsmasser. Tilbygg med grunnmur av lettklinkerblokker utvendig pusset/slemmet, normalt fundamentert ned på løsmasser med stripe av betong. Forstøtningsmurer som er stablet av blokkstein.
Boligen ligger på et naturlig platå i terrenget, og terrengfallet går fra øst mot vest.
Vannforsyning skjer fra privat brønn, hvor det er opplyst at det er god vannmengde.
Avløpsrør av plast er ført til lukket septiktank av glassfiber, med avtalt tømming. Overgang til spredegrøft for gråvann.

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Lekestue

• Det foreligger ikke tegninger

Bygget er ikke søknadspliktig.

Landbruksbygning

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen opplysninger om dette bygget i kommunens arkiver.

Garasje

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

MELDING OM ARBEID 14.03.2000. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Våningshus

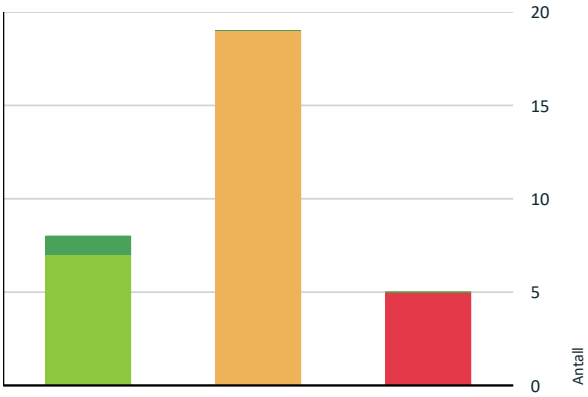
• Det foreligger ikke tegninger

I følge opplysninger fra kommunen, foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10). Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiv.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

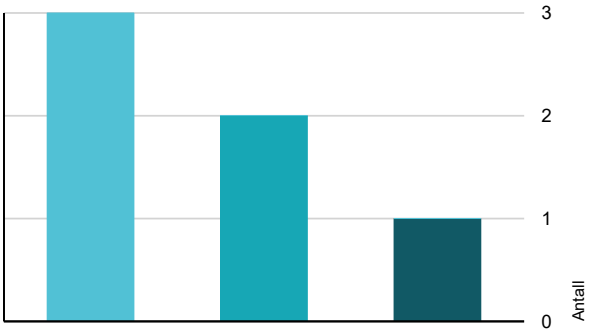
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: Lettskyet oppholdsvær, 7 til 17 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.

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist andre avvik:
Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.

Kaldtloft som er besiktiget fra takluke har begrenset adkomst, og blir registrert med begrenset luftsirkulasjon, med antydning til svertesopp i nytt undertak. Det er ikke registrert diffusjonssperre mellom varm og kald side.
Det er registrert god aktivitet av skadedyr. Omfanget er ukjent men eier forteller at sist høst 2025 og vinter var en merkbar økning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendrag av boligens tilstand

Målte verdier 1. etasje:
Ved enkel nivellering av stue og spisestue registreres et høydeavvik på ca. 33 mm. over hele rommet, og ca. 10 mm. over 2 meter.
Kjøkken registreres et høydeavvik på ca. 15 mm. over hele rommet, og ca. 13 mm. over 2 meter.

Målte verdier 2. etasje:
På soverom øst registreres et høydeavvik på ca. 13 mm. over hele rommet, og ca. 13 mm. over 2 meter.
På soverom sør registreres et høydeavvik på ca. 38 mm. over hele rommet, og ca. 18 mm. over 2 meter.

Det er rom som har knirk og rystelser ved bevegelse over gulvet innvendig, samt noen rystelser ved passerende større kjøretøy på utsiden. Disse symptomene og forholdene er naturlige for bygg fra denne byggetiden.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
Det er påvist andre avvik:
Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Ved bruk av fuktmåler ble det målt fuktinnhold i organiske materialer med verdier mellom 17,8 og 19,0 %, på befaringsdagen.
Trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (konstruksjoner mot terreng) bør ha et fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent for å forhindre soppangrep, skadedyr og forråtnelse.

Det er registrert skader i vindsperre i bjelkelaget mot første etasje. Vindsperre/stubbeloftet består av svart papp med lekter som tetting mot isolasjon av mineralull. Dette gir mus fri tilgang til isolasjonen og bjelkelaget.

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjelleren med utvendig tilkomst fra vest side.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskille.
- Det er registrert symptomer på aktivitet fra skadedyr.

Manglende inspeksjonsmulighet av kryperom under tilbyggs del mot nord med inngangsparti, er uheldig for kontroll av tilstand og begrenser mulighetene for å sette inn tiltak ved avvik i krypkjeller. Konstruksjon med krypkjeller regnes som en utsatt konstruksjonsdel.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Forventet brukstid for en varmepumpe er ca. 12–15 år. Varmepumpen har nå passert denne alderen, noe som medfører økt risiko for feil og behov for utskifting eller reparasjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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

På grunn av alder og krav til våtrom før 1997 bør badet oppgraderes opp til gjeldende forskrift, for å tåle normalt bruk og forventninger.
Ved bruk av laser blir det ikke registrert fall til sluk, siden fliser og fuger er i grov kvalitet kan det være lokalt fall mellom flisene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det er påvist andre avvik:

Takrennen mot sørøst ved takstigen er slitt og har punktvise lekkasjer.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Det er påvist andre avvik:

Bordkledningen går stedvis nesten helt ned i terreng.
Anbefalt avstand ned til grunn er minimum 30 cm. for å redusere faren for kapillært oppsug.
Kledningen ved inngangspartiet mot øst er stedvis noe oppsprukket og bør utbedres, for å forhindre vanninntrenging og skadedyr.
Bordkledningen går helt ned til sålbenk, noe som kan redusere luftingen av veggen. Det anbefales en spalte på 4–8 mm. for å sikre tilstrekkelig lufting.
Musebånd må være etablert bak kledningen.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det registreres at utvendig belistning går ned til vannbrett under vinduene. Det anbefales en spalte på minimum 4 mm. for å forhindre kapillært oppsug, som kan føre til sprekker og redusert fiberkvalitet i trevirket.
Det er fuktmerker over innvendig pakning på soveromsvinduet mot sør, noe som over tid vil kunne redusere tetningsevnen til pakningen.
Vinduer med koblet glass har begrenset energibesparende effekt. Utvendig kitt mot karm og sprosser har lett for å sprekke opp.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Gulvet er værslitt og har sprekkdannelser, noe som er naturlig etter flere år utendørs. Det er behov for jevnlig vedlikehold og utskiftning av enkelte deler. Søylepunkter i tre viser tegn til aldring og nedsatt fiberkvalitet. Utskifting bør vurderes i løpet av de nærmeste årene for å opprettholde konstruksjonens sikkerhet og funksjon.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater på gulv er slitt der det er naturlig å ferdes. Det må forventes skjevheter i gulv og himling på bygg fra 1800-tallet, og skjevhetene er godt synlige.

Knirk i gulv med heltre er vanlig, og årsaken er normalt bevegelse i gulvbordene som beveger seg på innfestingen (spiker/nagler) til underliggende bjelkelag.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Trappen har smale inntrinn, noe som reduserer komforten ved ferdsel. Trappen er ikke utført etter anbefalt trappeformel.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

På grunn av skjevheter i etasjeskillerne kan enkelte dører være ute av diagonal, noe som gjør dem vanskelige å lukke. Det anbefales å foreta lokale justeringer.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Normal brukstid for tynnveggede kobberrør er 25–75 år.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Avløpsanlegg har nådd en alder hvor skader / lekkasjer kan oppstå. Normal levetid for PVC rør er 25 – 50 år (avløpsrør).

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke sluk i rommet, noe som medfører økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje fra varmtvannstanken.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er påvist andre avvik:

På grunn av bygningens alder og manglende dokumentasjon på utført drenering og fuktsikring, settes angitt tilstandsgrad.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekkdannelser er observert mellom to forskjellige konstruksjonstyper, naturstein og grunnmur av lettklinker. Grunnmuren er utvendig pusset.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Det er påvist nedsatt fall eller delvis flatt terreng inn mot grunnmuren på nord- og østsiden, noe som gir mulighet for vannansamlinger på disse sidene.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både utvendige vann- og avløpsledninger.

I henhold til anerkjente levetidsbetraktninger (ref. Byggforskserien og NS 3600:2018) er det gitt TG, for nedgravde røranlegg som er eldre enn 25 år, selv om det ikke foreligger konkrete tegn til svikt.

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Glassfiber tanker har vanligvis en forventet levetid på 30–40 år, avhengig av ytre forhold og vedlikehold. Materialet er generelt svært holdbart, men levetiden påvirkes av installasjonsforhold og vedlikeholdsrutiner. (Kilde: https://cdn.byggtjeneste.no/)

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

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

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

Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet fremstår som slitt, og det er registrert noe skjevhet i skapdørene mellom kjøleskap og fryseskap. Det er sprekker i de elastiske fugene rundt vasken, samt symptomer på fukt på organiske materialer ved vasken.
Det er symptomer på at nedsenket vask av porselen på kjøkken, har riss i emaljen.

Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1800

Kommentar
Byggeår er videreført av opplysninger på byggeår fra tidligere tilstandsrapport, eier og eiendomsverdi.no

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1996	Tilbygg	Inngangsparti
1998	Tilbygg	

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er av pappshingel, besiktiget fra bakkenivå og på tak. Deler av rehabilitering på taktekking og undertak er utført av eier i 2023 (over inngangsparti) som egeninnsats, mens resten av arbeidet er utført av faglært, Byggmester Hans Storvik.

Det er viktig at relativt flate tak holdes rene for mose, selv om taktekkingen er relativt ny. Områder med mye pollen, barskog og på skyggesider er spesielt utsatt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport







TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Blikk og beslag er blitt byttet innenfor samme tidsperspektiv som taktekking. Takrenner og nedløp er delvis rehabilitert, noen takrenner har ukjent alder og en slitasje som ikke samsvarer med resten av oppgraderingene på tak.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Takrennen mot sørøst ved takstigen er slitt og har punktvise lekkasjer.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Det anbefales likevel å etablere snøfangere der det er naturlig ferdsel for å ivareta personsikkerheten, da manglende snøfangere kan medføre fare for snø- og isras som kan skade personer eller bygningsdeler.

Takrenner med punktvise lekkasjer og synlig slitasje bør vurderes skiftet for å unngå vannskader på fasade og grunnmur, samt redusert levetid på bygningsdeler.

Tilstandsrapport







TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Opprinnelig bygg er av laftet tømmer, dette er godt synlig innvendig og på loftet fra inspeksjonsluke.
Utvendig er bygget kledd med stående faspanel, etterisolert og med vindsperre av asfaltplater.
Tilbygget er oppført i flere etapper, sist i 1998, i bindingsverk isolert med mineralull. Utvendig kledd med stående faspanel, etterisolert og med vindsperre av asfaltplater.
Sålbenk som kledningen blir ført ned til, rundt hele boligen.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er påvist andre avvik:

Bordkledningen går stedvis nesten helt ned i terreng. Anbefalt avstand ned til grunn er minimum 30 cm. for å redusere faren for kapillært oppsug.
Kledningen ved inngangspartiet mot øst er stedvis noe oppsprukket og bør utbedres, for å forhindre vanninntrenging og skadedyr.
Bordkledningen går helt ned til sålbenk, noe som kan redusere luftingen av veggen. Det anbefales en spalte på 4–8 mm. for å sikre tilstrekkelig lufting.
Musebånd må være etablert bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen, samt sørges for at avstanden mellom kledning og terreng er minimum 30 cm, for å redusere risiko for kapillært oppsug og råteskader.
Oppsprukket kledning ved inngangspartiet bør utbedres for å forhindre vanninntrenging og skadedyr.
Det bør også etableres musebånd bak kledningen for å hindre inntrenging av skadedyr.
Manglende lufting og utilstrekkelig avstand til terreng kan føre til fuktproblemer, råtesopp, muggvekst og skadedyrangrep.

Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Opprinnelig takkonstruksjon er av fagverk med åser for feste av undertak, tilbygg fra 1998 er av sperretak opplagret på yttervegg og limtredragere i møne. Utvendig luftet , isolert med mineralull. Takkonstruksjonen er observert fra inspeksjonsluke og innvendig himling samt fra utvendig tak. Taket er etter tilbygg i 2025 oppgradert og er nå luftet over tak og ventiler, i gavlvegg inn til opprinnelig kaldtloft.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

• Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.

Kaldtloft som er besiktiget fra takluke har begrenset adkomst, og blir registrert med begrenset luftsirkulasjon, med antydning til svertesopp i nytt undertak.
Det er ikke registrert diffusjonssperre mellom varm og kald side.
Det er registrert god aktivitet av skadedyr. Omfanget er ukjent men eier forteller at sist høst 2025 og vinter var en merkbar økning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utføres nærmere undersøkelser for å kartlegge omfanget av skadedyraktivitet og eventuelle skader dette har medført.
Tiltak for å hindre videre inntrengning av skadedyr bør iverksettes, for eksempel ved å tette potensielle adkomstpunkter og kontrollere isolasjon og overflater for skade.

Det anbefales å forbedre luftsirkulasjonen på kaldloftet og vurdere tiltak mot svertesopp, for å redusere risiko for fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Manglende diffusjonssperre mellom varm og kald side gir økt risiko for kondens og fuktskader i takkonstruksjonen.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til ytterligere skader på bygningen og redusert levetid for takkonstruksjonen.

Estimatet gjelder kun konsultasjon og ytterligere undersøkelser fra fagperson. Eventuelle tiltak kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport





Begynnende forekomst av svertesopp i undertak.



Pipe og eldre opprinnelige sperrer og undertak har fuktmerker.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass og sprosser. Vinduene er sidehengslet.
Boligen er registrert med 2 stk. koblede glass med utvendige sprosser i trappegang og på kjøkken.

Årstall: 1996

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det registreres at utvendig belistning går ned til vannbrett under vinduene. Det anbefales en spalte på minimum 4 mm. for å forhindre kapillært oppsug, som kan føre til sprekker og redusert fiberkvalitet i trevirket.
Det er fuktmerker over innvendig pakning på soveromsvinduet mot sør, noe som over tid vil kunne redusere tetningsevnen til pakningen.
Vinduer med koblet glass har begrenset energibesparende effekt. Utvendig kitt mot karm og sprosser har lett for å sprekke opp.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres en luftespalte på minimum 4 mm. mellom utvendig belistning og vannbrett, for å hindre kapillært oppsug som kan føre til sprekker og redusert levetid, på treverket.
Fuktmerker over innvendig pakning på soveromsvinduet mot sør bør utbedres for å opprettholde tetningsevnen og unngå ytterligere fuktskader.
Vinduer med koblet glass har begrenset energibesparende effekt, og utvendig kitt bør kontrolleres og vedlikeholdes for å forhindre oppsprekking og redusert beskyttelse mot fuktinntrengning.

Tilstandsrapport



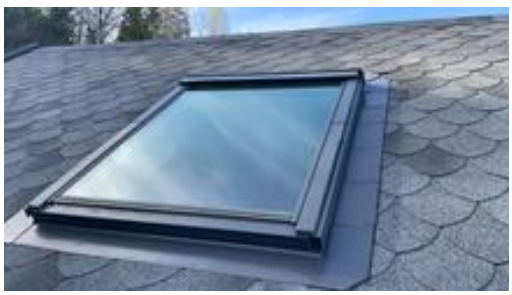



TG 1 Vinduer - Overlysvindu

Beskrivelse

Overlysvindu på loftet er med solfilter fra 2005 og er i god forfatning. Vinduet fungerte godt på befaringsdagen.
Overlysvindu på TV-stue er fra 2013. Ingen avvik ble registrert, og vinduet ble besiktiget fra tak.

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




TG 1 Dører

Beskrivelse

To-fløyet inngangsdør i malt utførelse med 2-lags glass. Døren er opplyst å være fra 2004.

Terrassedør i tre med malt utside og innside, med ca. 50 % 2-lags glass inn til TV-stue. Døren er overbygget med tak og står derfor meget beskyttet. Denne døren er opplyst å være fra ca. 2007.

Terrassedør til terrassen fra kjøkken med profil i malt treverk innvendig og utvendig. Døren har gjennomgående sprosser og 2-lags glass. Døren er fra 1996, er overbygget og står relativt beskyttet i ytterveggen. Døren har tegn til bruksslitasje etter normalt bruk.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong oppført over dragere av konstruksjonsregel. Søylepunkter i betong og tre. Dragerne er opplagrings punkter for impregnert bjelkelag og terrassebordgulv av tre. Gulvet er værslitt og har sprekkdannelser som er helt naturlig etter flere år ute

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Gulvet er værslitt og har sprekkdannelser, noe som er naturlig etter flere år utendørs. Det er behov for jevnlig vedlikehold og utskiftning av enkelte deler. Søylepunkter i tre viser tegn til aldring og nedsatt fiberkvalitet. Utskifting bør vurderes i løpet av de nærmeste årene for å opprettholde konstruksjonens sikkerhet og funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke for å forhindre ytterligere forringelse og redusert bæreevne.
Søylepunkter i tre bør følges opp og skiftes ut, innen 3 til 5 år for å unngå risiko for svekket konstruksjon og potensielle sikkerhetsproblemer.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Stor utvendig trapp i buet form fra terrasse på sørside av boligen.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

1. etasje:
Gulv i boligen består av overflatebehandlet heltregulv, samt fliser på toalett, bad og teknisk rom. Det er gulvvarme på soverom, bad og TV-stue. Stor skyvedørsgarderobe på soverom.
Vegger med malt panel og enkelte synlige laftede tømmervegger. Innvendige himlinger (tak) er med malt panel.

2. etasje:
Gulvene er av malt heltre i alle rom, vegger med malt panel, samt himlinger av malt panel.

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

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

Overflater på gulv er slitt der det er naturlig å ferdes. Det må forventes skjevheter i gulv og himling på bygg fra 1800-tallet, og skjevhetene er godt synlige.

Knirk i gulv med heltre er vanlig, og årsaken er normalt bevegelse i gulvbordene som beveger seg på innfestingen (spiker/nagler) til underliggende bjelkelag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes overflatebehandling av gulv for å utbedre slitasje og forbedre utseende.
Skjevheter og knirk er vanlig i eldre bygg, men bør overvåkes for å unngå forverring som kan påvirke komfort og bruk.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av tre, over krypkjeller, og mellom 1. og 2. etasje.
Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, etter gjeldende krav i NS 3600:2018 (Norsk Standard).

Etasjeskiller er fra byggeår og det er gjennomgående synlige skjevheter/høydeforskjeller, som er helt naturlig for byggets alder og byggetiden.
Det er ikke foretatt målinger, utover det som er lett synlig for takstingeniør på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målte verdier 1. etasje:
Ved enkel nivellering av stue og spisestue registreres et høydeavvik på ca. 33 mm. over hele rommet, og ca. 10 mm. over 2 meter.
Kjøkken registreres et høydeavvik på ca. 15 mm. over hele rommet, og ca. 13 mm. over 2 meter.

Målte verdier 2. etasje:
På soverom øst registreres et høydeavvik på ca. 13 mm. over hele rommet, og ca. 13 mm. over 2 meter.
På soverom sør registreres et høydeavvik på ca. 38 mm. over hele rommet, og ca. 18 mm. over 2 meter.

Det er rom som har knirk og rystelser ved bevegelse over gulvet innvendig, samt noen rystelser ved passerende større kjøretøy på utsiden. Disse symptomene og forholdene er naturlige for bygg fra denne byggetiden.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppretting av gulv kan vurderes dersom det er behov for bedre komfort eller funksjonalitet, men dette vil medføre betydelige inngrep og kan redusere takhøyde og målbart areal.

Ved møblering av rom anbefales det å bruke møbler med lavere egenvekt, og tyngre møblement bør trekkes ut til vegger.

Konsekvensen av å ikke utbedre er at skjevheter, knirk og rystelser vil vedvare, noe som kan påvirke bokomfort og bruksmuligheter, men forholdene anses som naturlige for byggets alder.

Angitt estimat er satt med bakgrunn i en vurdering av forholdene og bruksegenskapene. Eventuelle andre tiltak kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe fra byggeår. Stor klebersteinsovn med glassdør i stue. På kjøkkenet er det en peis med innsats, og sotluke er plassert i pipen på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Pipe: Teglsteinspiper i eldre bygg er ofte utsatt for slitasje og kan ha behov for rehabilitering. For å øke sikkerheten og forlenge levetiden på pipeløpet, bør det vurderes innsetting av rustfritt stålrør eller annen godkjent løsning. Dette vil kunne gi bedre trekk og redusere risikoen for brann.

Dokumentasjon: Ved rehabilitering av pipe eller installasjon av nytt ildsted, skal tiltaket meldes til brannvesenet. Rehabilitering av skorstein er søknadspliktig og skal utføres av fagperson med ansvarsrett. Manglende dokumentasjon kan medføre usikkerhet om utførelsen er forskriftsmessig, noe som øker risikoen for feil og brannfare.





TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Liten krypkjeller under boligens kjøkken, med utvendig tilkomst via en liten dør under terrassen mot vest. Krypkjellerens høyde er ca. 0,90 meter, med støpt dekke mot grunn og vegger av naturstein.
Det er luke i kjøkkengulvet til krypkjelleren, som opprinnelig ble benyttet som lager for tørrmat. Denne luken kan ikke benyttes i dag, da bjelkelaget er isolert med mineralull.

Under tilbygget fra 1996 mot nord, over ringmur av lettklinkerstein, er det registrert ventiler i muren for lufting. Dette tyder på at det er et lavt kryprom under denne delen, men det er ikke registrert inspeksjonsluke verken utvendig eller innvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
• Det er påvist andre avvik:
• Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Tilstandsrapport

Ved bruk av fuktmåler ble det målt fuktinnhold i organiske materialer med verdier mellom 17,8 og 19,0 %, på befaringsdagen.
Trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (konstruksjoner mot terreng) bør ha et fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent for å forhindre soppangrep, skadedyr og forråtnelse.

Det er registrert skader i vindsperre i bjelkelaget mot første etasje. Vindsperre/stubbeloftet består av svart papp med lekter som tetting mot isolasjon av mineralull. Dette gir mus fri tilgang til isolasjonen og bjelkelaget.

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjelleren med utvendig tilkomst fra vest side.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskille.
- Det er registrert symptomer på aktivitet fra skadedyr.

Manglende inspeksjonsmulighet av kryperom under tilbyggs del mot nord med inngangsparti, er uheldig for kontroll av tilstand og begrenser mulighetene for å sette inn tiltak ved avvik i krypkjeller. Konstruksjon med krypkjeller regnes som en utsatt konstruksjonsdel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Stubbeloftet bør utbedres med nye plater (asfaltplater) som tettesjikt, samt kontrollere og eventuelt utbedre isolasjon og bjelkelag for å redusere risiko for skadedyr og varmetap.
- Ventileringen av krypkjelleren bør forbedres for å sikre tilstrekkelig luftskifte og redusere risiko for fuktskader, sopp og råte.
- Fuktmålinger bør følges opp, og eventuelle skader utbedres for å hindre videre skadeutvikling i konstruksjonen.
- Provisoriske understøttelser av etasjeskille bør erstattes med varige og forskriftsmessige løsninger for å sikre bæreevne og stabilitet.
- Tiltak mot skadedyr bør vurderes og gjennomføres for å unngå ytterligere skader på konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, råte, sopp, skadedyrangrep og svekket bæreevne i konstruksjonen.

Det bør etableres muligheter for inspeksjon av krypkjeller under tilbygg fra 1996. Ved kritiske konstruksjonsdeler kan skader plutselig utvikles og bør derfor jevnlig kontrolleres. Tiltak bør iverksettes om det registreres endringer.

Estimatet er for å utbedre skade på stubbeloft, eventuelt forbedre lufting slik at luftfuktigheten blir lavere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktmåling i synlig bjelkelag og stubbeloft.



Natursteins grunnmur. Kan være svært krevende å etablere bedre lufting i disse murene.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig lukket trapp med malte vanger og trinn. Trinnene er belagt med teppe for å redusere sklifare.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Trappen har smale inntrinn, noe som reduserer komforten ved ferdsel. Trappen er ikke utført etter anbefalt trappeformel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Trappen har smale inntrinn og er relativt bratt, noe som kan oppleves som utrygt og øker risikoen for fall og skader.
Det bør vurderes tiltak for å bedre sikkerheten, for eksempel montering av håndløper og eventuelt utbedring av trinnbredde, for å redusere risikoen for ulykker.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører med ukjent alder og malt utførelse. Det er registrert en ubehandlet tredør i entréen.

Vurdering av avvik:

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

På grunn av skjevheter i etasjeskillerne kan enkelte dører være ute av diagonal, noe som gjør dem vanskelige å lukke. Det anbefales å foreta lokale justeringer.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dører som er vanskelige å lukke bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre økt slitasje på dør og karm.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for skader på dør eller omkringliggende bygningsdeler.





VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderom oppført før 1997. Ingen dokumentasjon gir automatisk angitt tilstandsgrad, grunnet alder og at det ikke var krav til membranløsninger i vegg.
Badet er oppført med fliser på gulv 30x30 cm, elektrisk gulvvarme, sokkelflis ført opp på vegg ca. 10 cm, sluk under badekar og dusjkabinett. Malt panel på vegger og malt panel i himling.
Badet er innredet med servantskap, nedsenket servant med to håndsbetjening for vann, innebygget sisterne med vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

På grunn av alder og krav til våtrom før 1997 bør badet oppgraderes opp til gjeldende forskrift, for å tåle normalt bruk og forventninger.
Ved bruk av laser blir det ikke registrert fall til sluk, siden fliser og fuger er i grov kvalitet kan det være lokalt fall mellom flisene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Sluk under badekar.



Sluk under dusjkabinett

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det mest sannsynlig er tømmervegg som er påforet med panel på to sider mellom TV-stue og bad mot badekar. Det ble derfor benyttet hammerelektrode med lange pigger, for sjekk av bakenforliggende konstruksjoner. Ingen unormale fuktverdier ble registeret.

Årstall: 1996



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, hvor overskapene har glassfronter. Benkeplate i heltre forseglet med fliser. Følgende hvitevarer er integrert: kjøl -/fryseskap og oppvaskmaskin. Frittstående komfyr.
Det er nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.
Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenet fremstår som slitt, og det er registrert noe skjevhet i skapdørene mellom kjøleskap og fryseskap.
Det er sprekker i de elastiske fugene rundt vasken, samt symptomer på fukt på organiske materialer ved vasken.
Det er symptomer på at nedsenket vask av porselen på kjøkken, har riss i emaljen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres utbedring av skjeve skapdører og utskifting eller reparasjon av elastiske fuger rundt vasken, for å hindre videre fuktinntrengning.

Symptomer på fukt ved organiske materialer bør undersøkes nærmere og eventuelle skader utbedres, for å unngå risiko for råte, muggdannelse og ytterligere skade på kjøkkeninnredningen.





Vask kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er ført ut gjennom yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen. Avtrekket ble testet med papir for å registrere effekten.

Årstall: 1800



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Toalett har fliser og sluk på gulv. Malt panel på vegger og malte plater i himling.
Innredet med frittstående toalett, servant med tohåndsbetjening for vann.
Naturlig avtrekk, ikke registrert spalte under dør for god luftsirkulasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning.
Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader, dårlig luftkvalitet og luktproblemer.





2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalett med overflatebehandlet heltregulv, overflatebehandlet panel på vegger og malt panel i himling.
Innredet med frittstående toalett og servant med enhåndsbetjening for vann.
Naturlig avtrekk via ventil i vegg. Det blir ikke registrert spalte under dør for god luftsirkulasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, for eksempel luftespalte ved dør eller tilsvarende løsning.
Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader, dårlig luftkvalitet og luktproblemer.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vannledninger er av kobber og har en ukjent alder, boligen er tilbygget og endret flere ganger, inkludert installering av nye rom for bruk av vann (bad, toaletter og kjøkken) Stoppekran er plassert på teknisk rom. Ny trykktank fra 2017 (Kilde: tidligere tilstandsrapport)
Utekran montert på vegg mot nord med varmt og kalt vann, etablert i 2013 (kilder: eier og tidligere tilstandsrapport).

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

Normal brukstid for tynnveggede kobberrør er 25–75 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Ved oppgradering av våtrom anbefales det å skifte ut rørene og legge opp til rør-i-rør-system, for å redusere risikoen for vannskader som følge av aldrende rør.



Kobberrør under vask på kjøkken

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er kun avløpsrør inne i boligen som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.
Det registreres god avrenning fra servant på bad og vask på kjøkken. Alder er basert på opplysninger fra tidligere eier i tilstandsrapport.
Avløpet er tilknyttet septiktank, luftet over tak. Det er registrert Durgo-ventil i benkeskap under vask på kjøkken, som fungerer som sekundær lufting.

Årstall: 1996 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Avløpsanlegg har nådd en alder hvor skader / lekkasjer kan oppstå. Normal levetid for PVC rør er 25 – 50 år (avløpsrør).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Konsekvensen av å ikke foreta tiltak er økt risiko for lekkasjer eller skader på avløpsanlegget, noe som kan medføre vannskader på bygningen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg. Denne løsningen er mest effektiv ved vind og større temperaturforskjeller mellom inne og ute. Vurdert etter gjeldende regler på oppføringstidspunktet.

Tilstandsrapport



TG 3 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe fra MITSUBISHI, montert i stue. Eier opplyser at varmepumpen kun blåser kald luft.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Forventet brukstid for en varmepumpe er ca. 12–15 år. Varmepumpen har nå passert denne alderen, noe som medfører økt risiko for feil og behov for utskifting eller reparasjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er behov for utbedringstiltak siden varmesentralen ikke fungerer som tiltenkt i dag. Det må utføres service eller varmepumpen må byttes ut. Det anbefales å kontakte en fagperson for vurdering og eventuelt utskifting.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er redusert komfort, økt energiforbruk og risiko for total funksjonssvikt. Estimatet gjelder konsultasjon fra fagperson og eventuelt bytte av varmepumpe.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter er plassert på teknisk rom.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke sluk i rommet, noe som medfører økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje fra varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres en sikker løsning for håndtering av lekkasjevann, for eksempel lekkasjesikring med automatisk avstenging, avløpsslange fra sikkerhetsventil til rom med sluk/avløp, eller oppsamlingstrakt.

Manglende sluk medfører økt risiko for vann- og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner ved eventuell lekkasje fra varmtvannstanken.

Kostnadsestimat: Under 20 000



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

230V anlegg, eldre sikringsskap i metall plassert i gang 2. etasje. Sikringene er oppdatert med automatsikringer fra 1996 (Kilde tidligere tilstandsrapport/opplysninger fra tidligere eier). Kombinert synlig kabelføring og noe skjult.
Målernummer: 97084800

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1999 Opprinnelig anlegg har en ukjent alder derfor er alderen satt til når dokumentasjon ble påkrevet.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Kontroll gjort tilbake i 2014 av BIS Production Partner AS opplyst av forrige eier. (Kilde: egenerklæring).

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Det foreligger ingen opplysninger for slike problemer

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anlegget har mangler på dokumentasjon (samsvarserklæringer), ikke dokumentert kontroll av anlegget siden 2014

Generell kommentar

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





VVB er fast tilkoblet boligens el-nett

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell og lokale løsmasser

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det ble ikke registrert fuktsikring rundt opprinnelig bolig fra 1800-tallet, som står på naturstein. Tilbygget fra 1996 er oppført med lettklinkerblokker, og det er ikke registrert fuktsikring på pusset utside. Rundt opprinnelig bolig er det ikke drenering, og det er erfaringsmessig ikke drenering på lave ringmurer med krypkjeller. Drenering ned i grunnen er utført ved bruk av drenerende masser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På grunn av bygningens alder og manglende dokumentasjon på utført drenering og fuktsikring, settes angitt tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at forholdene holdes under observasjon og fører vann bort fra boligen, eller legge ned drenering og fuktsikre murene for å få senket luftfuktighet i krypkjeller.

Tilstandsrapport





Ikke registrert fuktsikring over terrengnivå på tilbygg fra 1996

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Opprinnelig grunnmur er av naturstein fra byggeår på 1800-tallet, fundamentert ned på lokale grunnforhold som fjell eller stedlige løsmasser. Tilbygg oppført i 1995 og 1996 er med lettklinkerblokker utvendig pusset/slemmet, normalt fundamentert ned på løsmasser med stripe av betong.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekkdannelser er observert mellom to forskjellige konstruksjonstyper, naturstein og grunnmur av lettklinker. Grunnmuren er utvendig pusset.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Lokal utbedring må utføres for å hindre videre utvikling av sprekkene, redusere risiko for vanninntrenging og skader på konstruksjonen.



Sprekker i utvendig puss på natursteinsmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Lave natursteinsmurer for opparbeidelse av platåer mot øst. Forstøtningsmurer som er stablet av blokkstein, har naturlige sprekker og forskjellige fasonger.





Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på et naturlig platå i terrenget, og terrengfallet går fra øst mot vest. Fallforholdene tilsier at vann vil komme fra fjellet mot boligens østre side. Det er ca. 1,5 til 2 meter flatt terreng mellom forstøtningsmur og grunnmur. Området mellom forstøtningsmur og grunnmur er pukket, noe som vil drenere og redusere vannets hastighet mot grunnmuren.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist nedsatt fall eller delvis flatt terreng inn mot grunnmuren på nord- og østsiden, noe som gir mulighet for vannansamlinger på disse sidene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales for å vurdere behovet for tiltak.

Ved observasjon av vann inn mot boligens grunnmur bør det etableres hjelpegrøft som leder vannet til sikkert sted i terrenget. Alt takvann bør samles og føres ut i terreng, og utvendig areal bør gruses opp i tilgjengelig bredde fra grunnmur med drenerende masser.

Tiltak bør gjennomføres for å unngå vannansamlinger mot grunnmuren, da dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vann- og avløpsanlegg er en skjult konstruksjon og vurderes på bakgrunn av tilgjengelige opplysninger og alder.

Vannforsyning skjer fra privat brønn, hvor det er opplyst at det er god vannmengde. Ny trykktank ble installert i 2017, og grunnvanns pumpe er nedsenket i brønnen. Det foreligger ikke dokumentasjon på vannkvalitet.

Avløpsrør av plast er ført til lukket septiktank av glassfiber, med avtalt tømming. Overgang til spredegrøft for gråvann.

Årstall: 1996 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både utvendige vann- og avløpsledninger.

I henhold til anerkjente levetidsbetraktninger (ref. Byggforskserien og NS 3600:2018) er det gitt TG, for nedgravde røranlegg som er eldre enn 25 år, selv om det ikke foreligger konkrete tegn til svikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Det anbefales å foreta kontroll av brønnvannet, og vannkvaliteten bør dokumenteres for å redusere risikoen for helseskadelige forhold eller uforutsette driftsproblemer.

Tilstandsrapport



Brønn

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank nedgravd på sør- vest side av boligen, tanken fra 1996 og er av glasfiber. Det foreligger ingen opplysninger om avvik eller kommunale opplysninger om tilstand ved siste tømming.

Årstall: 1996

Vurdering av avvik:

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

Glassfiber tanker har vanligvis en forventet levetid på 30–40 år, avhengig av ytre forhold og vedlikehold. Materialet er generelt svært holdbart, men levetiden påvirkes av installasjonsforhold og vedlikeholdsrutiner. (Kilde: https://cdn.byggtjeneste.no/)

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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



Septiktank

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav, for å redusere risikoen for fallulykker.
Det bør monteres rekkverk på utvendige trapper, for å ivareta sikkerheten og hindre fall.
Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet, for å sikre trygg ferdsel og redusere risikoen for personskade.
Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.
Manglende radonsperre gir økt usikkerhet rundt radonnivåene i bygget.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Bygninger på eiendommen

Lekestue



Anvendelse

Byggeår
2000

Kommentar
Opplysninger fra tidligere tilstandsrapport

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Lekestuen er oppført i trekonstruksjon med bjelkelag av tre, fundamentert på lettklinkerblokker ved alle fire hjørner. Veggene er utført som bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning med not og fjær, og innvendig kledd med overflatebehandlet stående panel. Taket er et saltak med fritt opplagte taksperrer, undertak av rupanel og utvendig tettesjikt av asfaltpapp. Over dette er det lagt sløyfer og lekter av tre, med taktekking av enkeltkrummede teglsteinspanner. Det er ikke etablert takrenner eller nedløp. Vinduer er fra 2004 med 2-lags isolerglass, en mindre dør fra 2009 med ca. 50 % 2-lags glassfelt fra Nordan. Innvendig gulv består av overflatebehandlet heltre.

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



Landbruksbygning



Anvendelse

Byggeår
1850

Kommentar
Byggeår er videreført fra tidligere tilstandsrapport.

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Driftsbygningen har noe begrenset tilgjengelighet og benyttes i dag til lagerformål, oppbevaring av ved samt hønsehus. Bygget er fundamentert på grunnmurer av naturstein. Veggene er oppført i en kombinasjon av reisverk og tømmer, og utvendig kledd med tradisjonell låvepanel.
Taket er et saltak (fall til to sider), oppført som fagverk etter byggetidens standard. Bæringen består av liggende åser av tømmer, med spikerslag for taktekking. Taktekking er av stålplater som fremstår værslitte, med synlig rust og enkelte små hull. Det er montert takrenner og nedløp i stål av ukjent alder.
Innvendig består gulvet av støpt dekke i det tidligere fjøsrommet, tregulv i hønsehuset og lagerrommet, mens vedlageret har gruset overflate direkte mot grunn. Innvendige skillevegger er utført i stående reisverk. Det er innlagt strøm i bygget.
Adkomst til lagerrommet over fjøs/hønsehus skjer via en provisorisk trapp. Dette området må benyttes med forsiktighet, da gulvet viser tegn til svikt og antydning til råte, i enkelte gulvbord. Det mangler også rekkverk mot underliggende åpne arealer.
Bygningen har betydelige skjevheter, og det må påregnes behov for utbedringer. Driftsbygningen er ikke videre tilstandsvurdert utover det som er beskrevet.

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



Garasje



Anvendelse

Byggeår
2000

Kommentar
Melding om arbeid

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er oppført på støpt plate mot mark, med ringmur av lettklinkerblokker rundt hele byggets lengde og bredde. På nordsiden er ringmuren ført opp som fullverdig vegg av lettklinker, utvendig pusset. Yttervegger er utført i bindingsverk og kledd med stående fas-/perlepanel. Garasjen har en stor leddport av stål, utstyrt med elektrisk portåpner.

Taket er et saltak, oppført med prefabrikkerte A-takstoler. Over garasjen er det innredet et loftsrom med panelte vegger og himling, samt gulv av sponplater. Loftsrommet har ikke målbart areal og er derfor ikke nærmere vurdert. Adkomst skjer via utvendig trapp med repos og rekkverk oppført ved bruk av egeninnsats, rekkverket har mangler i henhold til gjeldene byggeforskrift. Trappeløpet er ikke bygget etter god trappeformel, trappen fremstår bratt med korte inntrinn.

Undertaket består av rupanel, med utvendig tettesjikt av asfaltpapp, sløyfer og steinlekter. Taktekking er av enkeltkrummede teglsteinspanner. Garasjedelen har et innvendig areal på ca. 32 m² og er innvendig kledd med gipsplater, på både vegger og himling. Garasje gulvet er tilnærmes flatt med antydning til stedvis fall inn i garasjen (kilde: eier).

Tilbygget bod/verksted på ca. 12 m² har støpt dekke mot grunn, gulv av tre, vegger kledd med malt panel og himling i malt panel. Det er ytterdør med 2-lags glassfelt på sørside, under et overbygget inngangsparti. Mot vest og gårdsplass er det et stort sidehengslet vindu med sprosser og 2-lags glass. Bod og lagerdel har god lagringskapasitet.

Garasjen har innlagt strøm.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Lekestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		4		4	2
SUM		**4**			**2**
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Bygget er ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Landbruksbygning

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		43		43	
Loft		17		17	
SUM		**60**			
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Høne hus, utedo, lekerom, ved bod	
Loft		Lagerrom	

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.
Det gjøres oppmerksom på at det kan være avvik på målte arealer, da det er skjevheter i konstruksjonen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ingen opplysninger om dette bygget i kommunens arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		44		44	
SUM		**44**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

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

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.
Bod arealet har egen inngang for tilkomst fra sør side, boden er målt til ca. 12 m2
Loft har ikke målbart areal pga. lav takhøyde (under 1,90 meter).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: MELDING OM ARBEID 14.03.2000. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Våningshus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	100			100	47
2. Etasje	52			52	
Krypkjeller					
SUM	**152**				**47**
SUM BRA	**152**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, toalettrom, soverom, teknisk rom, stue, kjøkken, tv-stue, bad		
2. Etasje	Loftstue, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, garderobe, toalettrom		
Krypkjeller		Kryperom	

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.
Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde (under 1,90 meter).
TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligen/leilighetens fasader.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Det gjøres oppmerksom på at ujevnheter i etasjeskiller og hvor målene er utført kan medføre differanser på målbare høyder og da målbart areal.
Krypkjeller har ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I følge opplysninger fra kommunen, foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søk før 01.01.1998. Ferdigattest utstedes ikke for bygg det er søkt om før 1998 (jf. plan- og bygningslovens § 21-10). Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	48	4		0	3016.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Luksefjellvegen 766

Hjemmelshaver
Hårvik Siren

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en landlig og idyllisk beliggenhet, den ligger usjenert og meget solrikt til i naturskjønne omgivelser mellom Jønnevald og Eriksrød. Med denne eiendommen bor du i naturen, samtidig som det ikke er langt til Skien Sentrum. Eiendommen ligger ca. 1,5 km. nord for Golfbanen på Jønnevald. Flotte turområder i umiddelbar nærhet, bl.a. Venstøptjenn.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 3.700 kvm. Pent opparbeidet hage som er svært barnevennlig. Gruset gårdsplass og adkomst.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	26604649			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	16.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	26.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VR2120

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

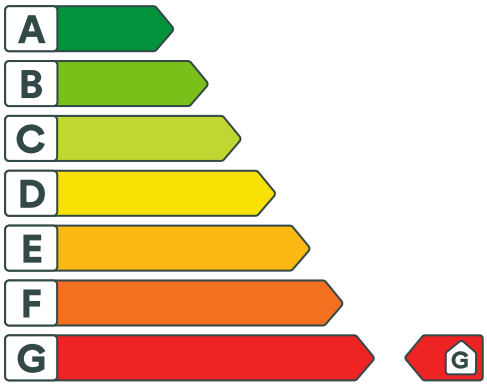
opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

enova

Energiattest



Adresse **Luksefjellvegen 766, 3721 SKIEN**	
Dato for energimerking **19.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283435**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164523497**
Gårdsnummer **48**	Bruksnummer **4**
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 **1800**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **141,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **139,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **540,24 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **583,51 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **86 815 kWh**



Luksefjellvegen 766, 3721 SKIEN

Detaljering

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

Luksefjellvegen 766, 3721 SKIEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: 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 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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.

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

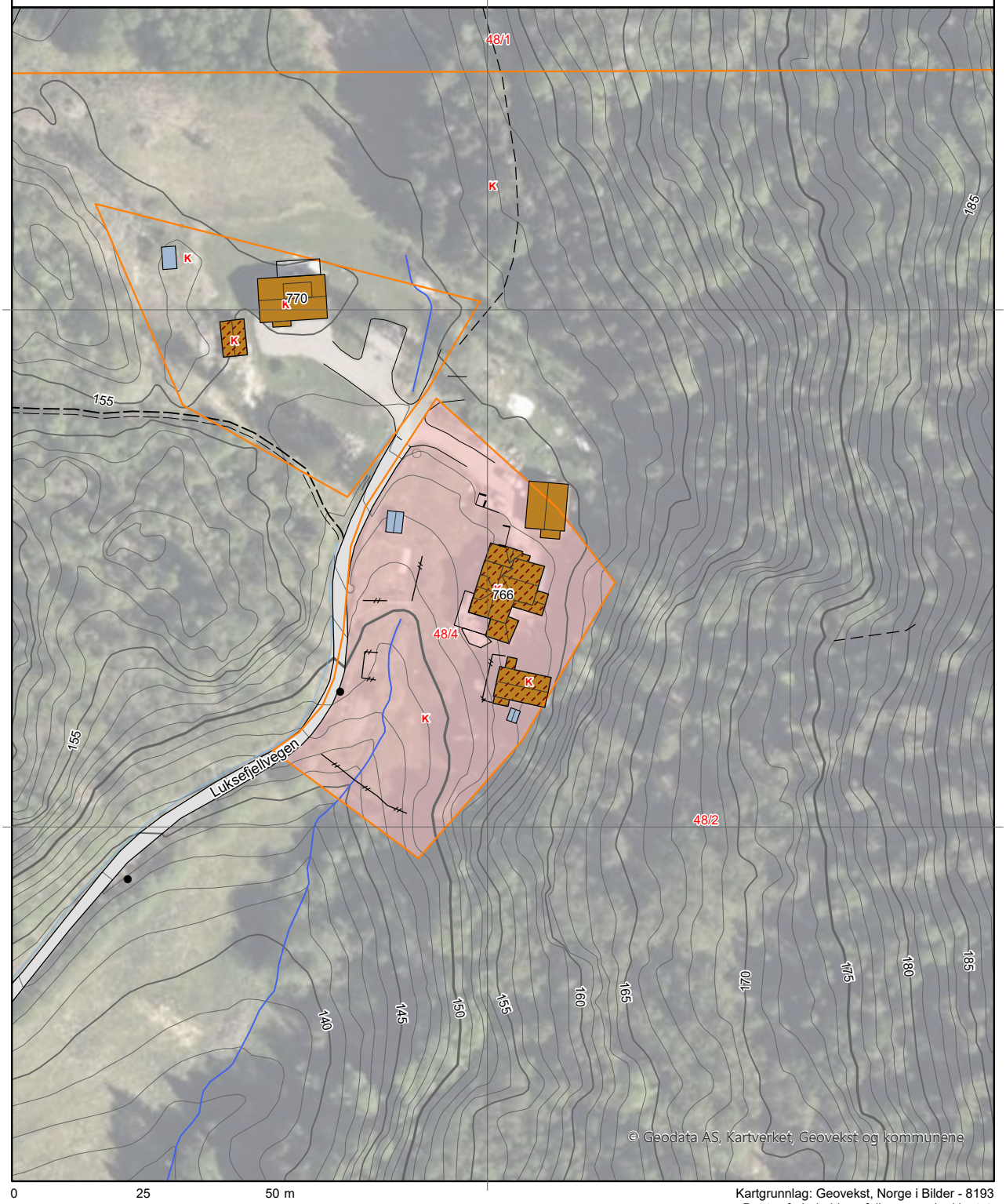
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/48/4/0/0

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: 17.4.2026



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.

ambita

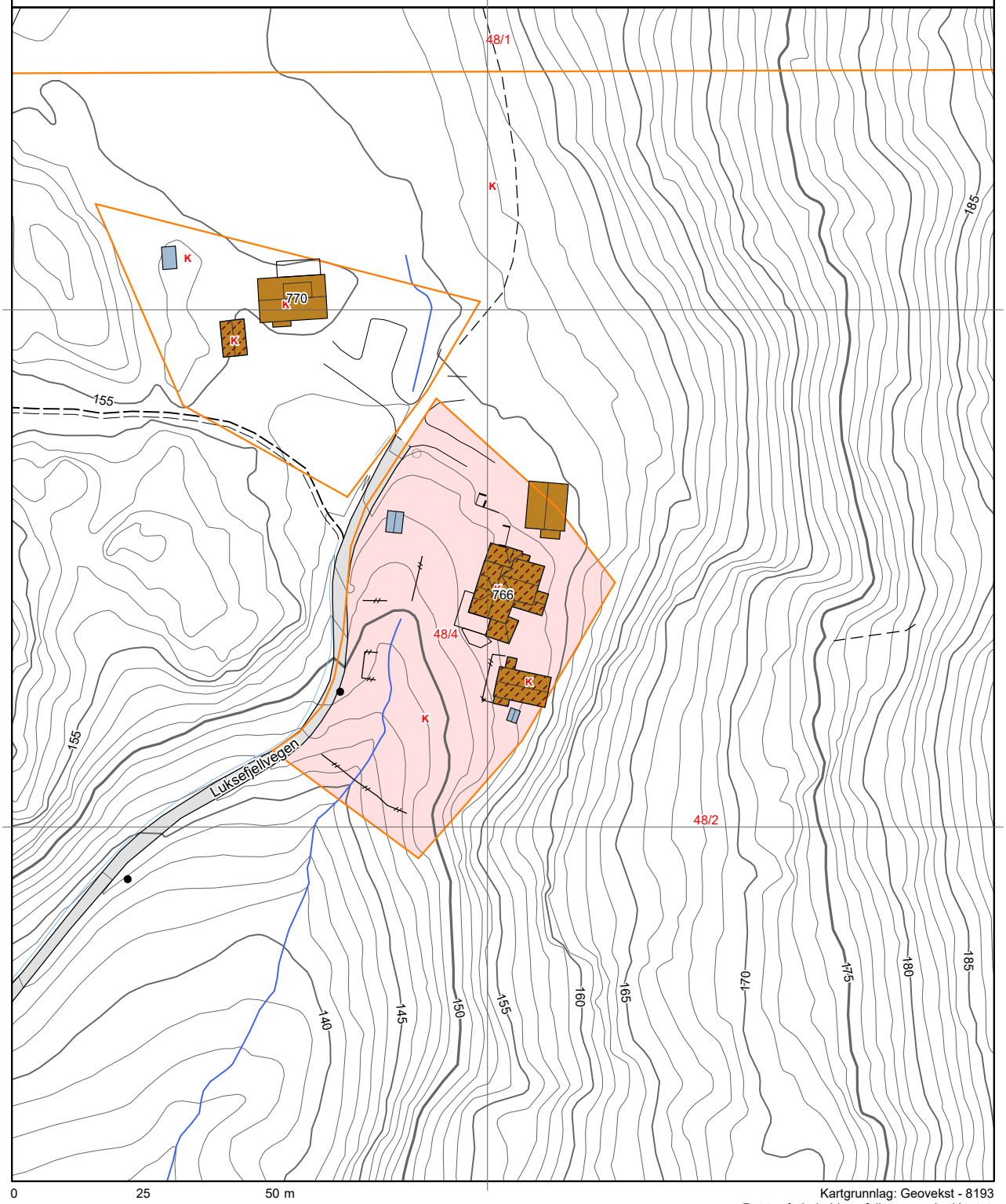
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/48/4/0/0

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: 17.4.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

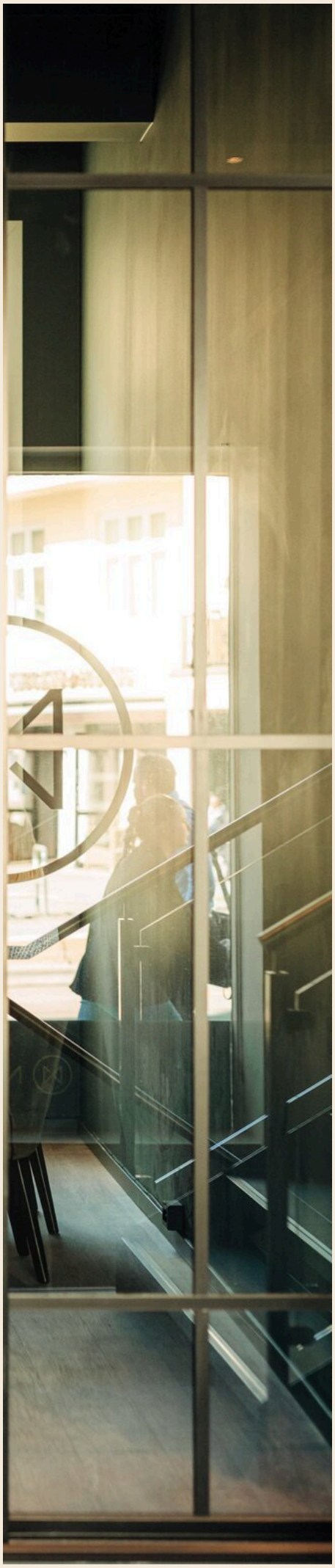


Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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

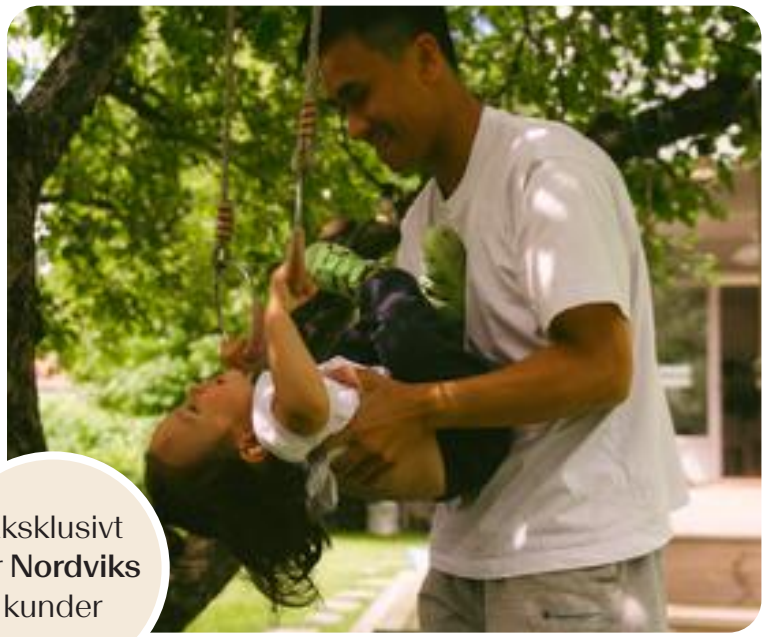


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0101/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Luksefjellvegen 766 3721 SKIEN
Matrikkel: Gnr 48, bnr 4 (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:

Morten Saubrekka

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
m.saubrekka@nordvikbolig.no
902 03 147