



PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

LUKSEFJELLVEGEN 13C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Tegninger

Ferdigattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Luksefjellvegen 13 C, 3716 SKIEN
 SKIEN kommune
 gnr. 59, bnr. 1, snr. 2, fnr. 77

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 13.03.2026

Rapportdato: 16.03.2026

Oppdragsnr.: 18885-3046

Eiendomsverdi ref nr: HD1723

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



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.

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig

Jan T. Eriksrød

Uavhengig Takstingeniør

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866



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 byggregler

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, annek, 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 lovliggjort (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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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

Beskrevne bolig er oppført 2002 med areal over to-plan.

Nåværende eier kjøpte boligen i 2023.

Boligen er en tradisjonelt bygget halvpant av vertikalt delt to-mannsbolig med støpt isolert ringmur på grunn.

Grunnforholdene består av oppfylte steinmasser på løsmasser.

Yttervegger er oppført i tradisjonelt bygget bindingsverk i 150

mm tykkelse som er isolert i hulrom. Yttervegger er utvendig

tekket med liggende trepanel (dobbeltefalspanel).

Boligens takkonstruksjon består av sadlet takverk med

fabrikkframstilt A-takstoler. Takverk er tekket med

betongtakstein. Takrenner og nedløp i lakkert stål Beslag/takhatt

i plastbelagt stål fra byggeår. Etasjeskille er i trebjelkelag med

sponplater som bærende gulv. Boligens vinduer består av 2-lags

isolerglassvinduer. Vinduer med rammer og karmen trevirke og

er fra byggeår. Pipe oppført i murt lettklinker elementer med

peisovn i stue.

Innvendige overflater består av parkett, fliser og gulvbord på

gulvflater. Tapet, malt panel og malt veggflater. Malt slette

himlinger/gipsplater.

Boligen inneholder entre, kjøkken, stue og bad/vaskerom i

1.etasje. Loftstue, 2 soverom og bad i 2.etasje.

Se forøvrig beskrivelse i rapport.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til innneklima, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Tomannsbolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens takteking består av betongtakstein fra byggeår. Undertak består av lett undertak/sutak plater. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekingen ser ut til å være tett. Observert fra bakkenivå ble det ikke registrert manglende eller ødelagt takstein. Taksteinen vurderes for å fylle sin funksjon i noen år fremover i tid.

Normal levealder for takstein med underlagspapp og lekter er ca. 40 -60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Boligens takrenner består av lakkert stålrenner fra byggeår. Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng.

Stigetrinn etablert til pipe.

Snøfangere etablert mot gårds plass.

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 150 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 15 cm isolasjon.

Utvendig tekket med liggende trepanel. Innvendig overflater består av plater/tapet. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i funksjonell stand. Fasader med behov for vask og overflatebehandling.

Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilte A-takstoler med sadlet takverk. Konstruksjonen er bygget med lufting ved raft

og møne. Inspisert fra innredet loftsrom ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra takteking ble registrert.

Synlig luftespalte ved raft inspisert fra loft. Stedvis sammenklemt.

Forskriftskrav er 50 mm lufting mellom undertak og isolasjon.

Bedre lufting bør etableres.

Boligens vinduer fra byggeår består av 2-lags isolerglassvinduer type Nor-Dan. Vinduene med rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon, men har fått en middels høy lader.

Malt en-fløya inngangsdør er fra byggeår. En-fløya balkongdør i 1. etasje er fra byggeår. Inngangsdøren tetter godt og vurderes å være i god funksjonell stand.

Balkongdør tetter godt.

Boligen har etablert romslig platting på grunn med adkomst fra stue og hage. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Levegg i trevirke. Terrasse fyller sin funksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen består av parkett, fliser og gulvflater på gulvflater. På vegger er det etablert tapet, malt panel og MDF panel. I himling er det malt slette flater.

På bad er det etablert fliser på gulvflater og 2 vegger. Panel på resterende veggflater.

Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldringsslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 2.etg.

Gulv i 1.etg. består av støpte betongplate på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registrert store avvik på overflater registrert.

Mindre avvik ble registrert i stue 1.etg. Målte avvik utgjorde ca. 15 mm.

Merknad på knirk i gulvflater 2.etasje.

Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Peisovn etablert i stue.

Pipe og brannmur forblendet med malt murpuss. Ildsted og pipe har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Beiset trinn. Rekkverk i malt trevirke. Forskriftsmessig rekkverk etablert. Trapp mangler håndløper på vegg.

Innvendige malt fyllingsdører. Rammer og karmen i malt trevirke.

Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom har etablert fliser på gulvflater og 2 vegger. Malt panel på resterende veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnise med glassdører. Ventilasjon består av balansert ventilasjon. Sluk består av plastsluk type Joti. Gulv er flatt. Varmekabel i gulvflater.

Målt med laser ble gulv målt flatt. Dør mangler Flomkant (25 mm over sluk. Dusjnise har etablert sokkel som er høyere enn dørterskel. Eventuelt lekkasjevann på utsiden av dusjnise vil kunne renne til tilstøtende rom.

Utførelsen vedrørende tettetdetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

TG 2 settes på grunn av alder og manglende dokumentasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Ingen unormale fuktverdier ble målt i vegg eller på bad i våtsoner ved brukt av fuktindikator.

Bad

Bad i 2. etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, søylevask og badekar med dusjmulighet. Ventilasjon består av balansert ventilasjon. Sluk består av plastsluk type Joti. Gulv har fall til sluk. Varmekabel i gulvflater. Målt med laser ble forskriftsmedsig fall til sluk målt. Flomkant etablert ved dør.

Utførelsen vedrørende tettetdetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Ingen unormale fuktverdier ble målt på bad i våtsoner ved brukt av fuktindikator.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligens kjøkkeninnredning består av malt profilerte dør og skuffronter. Dekkside med benkebeslag i stål. Avtrekk til komfyr ført ut. Benkeplate i heltre med benkebeslag i stål. Innvendige overflater på kjøkkenet består av parkett på gulv, malt panel på veggflater og malt himlinger.

Kun normal slitasje sett med tanke på alder.

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Avløpsrør er i plast. Innvendige synlige vannrør er i rør i rør anlegg. Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.

Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene. Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.

Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.

Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år.

Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.

Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.

Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.

Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

Ventilasjon består av balansert ventilasjon. Aggregat etablert på loft. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

VV tank på 200 liter etablert på kott i 2. etasje.

EL-anlegget har 50 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer etablert i entre/gang. El-anlegget er fra byggeår. El-kontroll utført 2023.

Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i god stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.

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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra

den forenklete 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.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ut fra områdekunnskap antas grunnforholdene å være oppfylte steinmasser på løsmasser. Det er ikke avdekket setningsskader i selve ringmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene for å være stabile.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser på befaringsdagen.

Boligen har støpt betongplate på mark, slik at dreneringens funksjon vurderes å være av sekundær betydning. Det er foretatt visuell inspeksjon av gulv i 1. etg. kombinert med fuktsøk i overflater. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunn ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen å fungerer som opprinnelig tiltenkt.

Ringmur i prefabrikkert ringmurs elementer, armert og fylt med betong. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert. Ringmur vurderes å fylle sin funksjon.

Terreng rundt boligen er flatt.

Vann og avløpsrør fra byggeår. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og sluk ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

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

[Gå til side](#)

Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

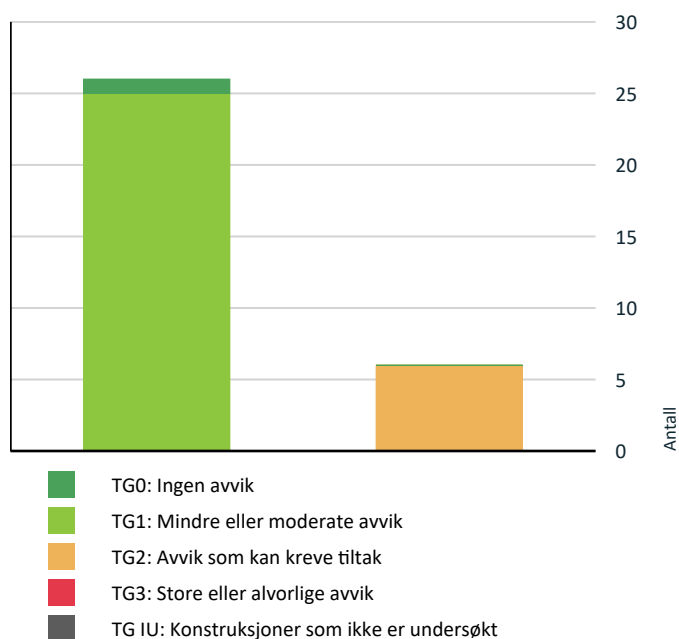
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke innhentet.

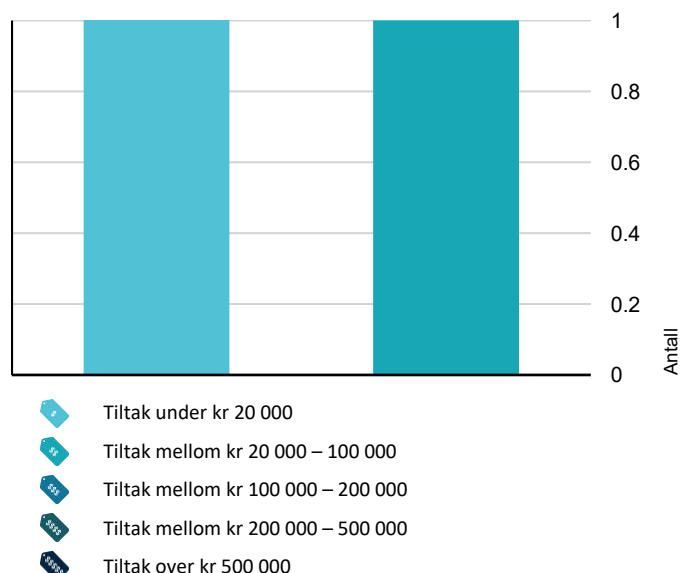
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)
- ! Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2002

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligens takteking består av betongtakstein fra byggeår. Undertak består av lett undertak/sutak plater. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekingen ser ut til å være tett. Observert fra bakkenivå ble det ikke registrert manglende eller ødelagt takstein. Taksteinen vurderes for å fylle sin funksjon i noen år fremover i tid. Normal levealder for takstein med underlagspapp og lekter er ca. 40-60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligens takrenner består av lakkert stålrenner fra byggeår. Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng. Stigetrinn etablert til pipe. Snøfangere etablert mot gårdsplass.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 150 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 15 cm isolasjon. Utvendig tekket med liggende trepanel. Innvendig overflater består av plater/tapet. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i funksjonell stand. Fasader med behov for vask og overflatebehandling.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilte A-takstoler med sadlet takverk. Konstruksjonen er bygget med lufting ved raft og møne. Inspisert fra innredet loftsrom ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra takteking ble registrert. Synlig luftespalte ved raft inspisert fra loft. Stedvis sammenklemt. Forskriftskrav er 50 mm lufting mellom undertak og isolasjon. Bedre lufting bør etableres.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Merknad på sammenklemt luftespalte.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Luftespalte bør utbedres. Lekte kan føres mellom undertak og luftepapp.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sammenklemt luftespalte.



Loft

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligens vinduer fra byggeår består av 2-lags isolerglassvinduer type Nor-Dan. Vinduene med rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon, men har fått en middels høy lader.

Årstall: 2002

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt en-fløya inngangsdør er fra byggeår. En-fløya balkongdør i 1. etasje er fra byggeår. Inngangsdøren tetter godt og vurderes å være i god funksjonell stand. Balkongdør tetter godt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har etablert romslig platting på grunn med adkomst fra stue og hage. Gulvbord og bjelker i impregneret trevirke. Levegg i trevirke. Terrasse fyller sin funksjon.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i boligen består av parkett, fliser og gulvflater på gulvflater. På vegger er det etablert tapet, malt panel og MDF panel. I himling er det malt slette flater.

På bad er det etablert fliser på gulvflater og 2 vegger. Panel på resterende veggflater.

Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldringsslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 2.etg.

Gulv i 1.etg. består av støpte betongplate på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registrert store avvik på overflater registrert. Mindre avvik ble registrert i stue 1.etg. Målte avvik utgjorde ca. 15 mm.

Merknad på knirk i gulvflater 2.etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Deler av gulv har stedvis knirk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Merknad på knirk i gulvflater 2.etasje.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Peisovn etablert i stue. Pipe og brannmur forblendet med malt murpuss. Ildsted og pipe har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Beiset trinn. Rekkverk i malt trevirke. Forskriftsmessig rekkverk etablert. Trapp mangler håndløper på vegg.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige malt fyllingsdører. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom har etablert fliser på gulvflater og 2 vegger. Malt panel på resterende veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnise med glassdører. Ventilasjon består av balansert ventilasjon. Sluk består av plastsluk type Joti. Gulv er flatt. Varmekabel i gulvflater.

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bad har etablert fliser på 2 vegger. Malt panel på resterende veggflater. Malt himling.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Målt med laser ble gulv målt flatt. Dør mangler Flomkant (25 mm over sluk). Dusjnise har etablert sokkel som er høyere en dørterskel. Eventuelt lekkasjevann på utsiden av dusjnise vil kunne renne til tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fliser på gulv med bom/løse til underlag. Gulv mangler forskriftsmessige fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Fall til sluk bør etableres. Flomkant bør etableres ved dør, eventuelt spalte i sokkel dusjnise så eventuelt lekkasjevann vil kunne renne til sluk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

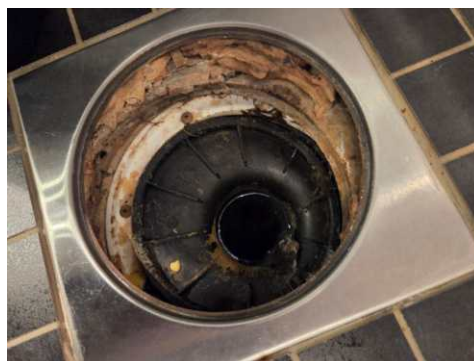
TG 2 settes på grunn av alder og manglende dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnise med glassdører.

Årstall: 2002

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av balansert ventilasjon med ventil i vegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ingen unormale fuktverdier ble målt i vegg eller på bad i våtsoner ved brukt av fuktindikator.



Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 2.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, søylevask og badekar med dusjmulighet. Ventilasjon består av balansert ventilasjon. Sluk består av plastsluk type Joti. Gulv har fall til sluk. Varmekabel i gulvflater.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Malt himling.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Målt med laser ble forskriftsmedsig fall til sluk målt. Flomkant etablert ved dør.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert gulvmontert toalett, søylevask og badekar.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av balansert ventilasjon med ventil i vegg.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ingen unormale fuktverdier ble målt på bad i våtsoner ved brukt av fuktindikator.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Boligens kjøkkeninnredning består av malt profilerte dør og skuffronter. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut. Benkeplate i heltre med benkebeslag i stål. Innvendige overflater på kjøkkenet består av parkett på gulv, malt panel på veggflater og malt himlinger. Kun normal slitasje sett med tanke på alder.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Avløpsrør er i plast. Innvendige synlige vannrør er i rør i rør anlegg. Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene. Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene. Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år. Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år. Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år. Normal levetid for plast avløpsrør 50 år. Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år. Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50. Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av balansert ventilasjon. Aggregat etablert på loft. Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV tank på 200 liter etablert på kott i 2. etasje.

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

EL-anlegget har 50 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer etablert i entre/gang. El-anlegget er fra byggeår. El-kontroll utført 2023. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i god stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.

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. Tilstandsgraden 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.

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)?

Ja



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ut fra områdekunnskap antas grunnforholdene å være oppfylte steinmasser på løsmasser. Det er ikke avdekket setningsskader i selve ringmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene for å være stabile.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser på befaringsdagen.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen har støpt betongplate på mark, slik at drenerings funksjon vurderes å være av sekundær betydning. Det er foretatt visuell inspeksjon av gulv i 1.etg. kombinert med fuktsøk i overflater. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunn ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen å fungerer som opprinnelig tiltenkt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur i prefabrikkert ringmurs elementer, armert og fylt med betong. Ingen tegn til sprekker eller skader ble registrert. Ringmur vurderes å fylle sin funksjon.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen er flatt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann og avløpsrør fra byggeår. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og sluk ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

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

Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

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

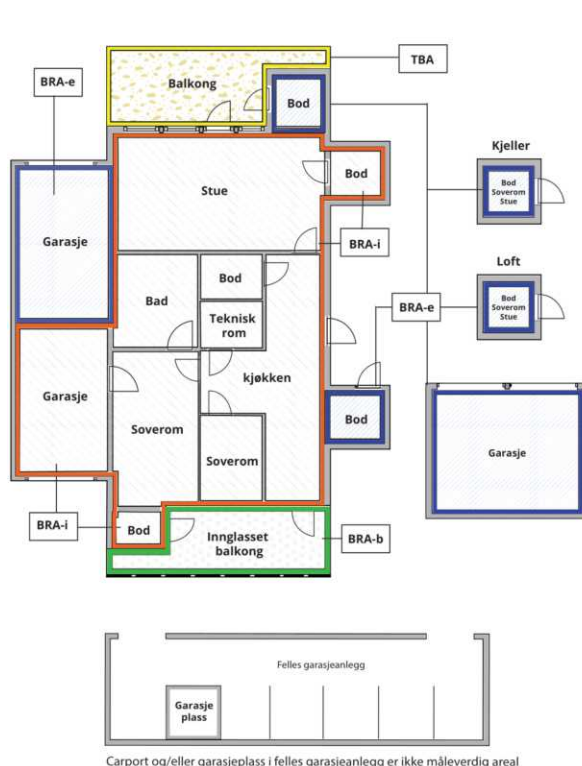
Hva er måleverdig areal?

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 bod
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 bygningsskonstruksjoner 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 byggt teknisk 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	64			64	23		64
2.Etasje	46			46		4	50
SUM	110				23	4	114
SUM BRA	110						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, kjøkken, stue, bad/vaskerom		
2.Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, loftstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke innhentet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	110	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Alexey Akhmetzyanov	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	59	1	77	2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Luksefjellvegen 13 C

Hjemmelshaver

Akhmetzyanov Alexey, Gjertsen Marthe Riis

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne bolig består av en frittliggende halvpart to-mannsbolig med areal over to plan. Boligen er beliggende på Rising i Skien kommune. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger og boliger oppført i rekke. Sentral beliggenhet med gangavstand til skoler, nærbutikk og barnehage. Gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flatt tomt bebygget med beskrevet bolig. Pent opparbeidet grøntareal med plen. Biloppstillingsplass på egen tomt. Delvis inngjerdet tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger av eier på, befaring	Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	

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 dampsperran 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 funksjonssprøving 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning 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 rent 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/HD1723>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Telemark avd. Skien	
Oppdragsnr.	
201260016	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marthe Riis Gjertsen	Alexey Akhmetzyanov
Gateadresse	
Luksefjellvegen 13C	
Poststed	Postnr
SKIEN	3716
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	30155818

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bom i flis på gulvet (første etg.)

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet ut aggregat til balansert ventilasjon.

Arbeid utført av

Blikkenslager Lauritzen

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn i det vi overtok boligen.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet noen få takstein. Fjernet rekkverk på terrassen.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Takstman har vurdert boligen.
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marthe Riis Gjertsen	628826ebc619f93aed506 edf281dabcf6b76c0bc	20.03.2026 11:49:20 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alexey Akhmetzyanov	7363f454a15491946408af f3496b58c657fabc6e	20.03.2026 11:27:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 201260016

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 27.03.2026

Meglere verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglere beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglere verddivurdering. Eiendomsverdi og meglere er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglereforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglere: Robin Stenbro.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Luksefjellvegen 13 C, 3716 SKIEN

Selveier tomannsbolig på festetomt, bygget i 2002

GNR 59 BNR 1 FNR 77 SNR 2 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS RISINGLIA

Verdivurdert til

3 000 000

- 3 000 000 27 273

Fellesgjeld Totalt m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	110 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					492 m²	
Byggeår					2002	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2
Parkering Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Grinivegen 21 B 119 m² 2019 1 381 m² 4 sov	17.03.2026	4 490 000	4 640 000	0	4 640 000	38 992
2 Merdinvegen 16 A 118 m² 1953 774 m² 3 sov	16.05.2024	2 200 000	2 100 000	735 978	2 835 978	24 034
3 Luksefjellvegen 13 B 88 m² 1952 901 m² 3 sov	31.05.2023	2 590 000	2 660 000	0	2 660 000	30 227

Boligen ligger i et veletablert og populært boligområde med fantastiske solforhold, bare 1.5 km fra Skien sentrum. Kort gangvei til Gjerpen barne- og ungdomsskole, barnehager, idrettsanlegg, idrettshall, nærbutikker og bensinstasjon/kiosk m.m.
Boligen inneholder entrè, stue, kjøkken, bad/vaskerom i hovedetasjen.
2.etg inneholder bad, loftstue og 2 gode soverom.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike typer informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Historiske omsetninger



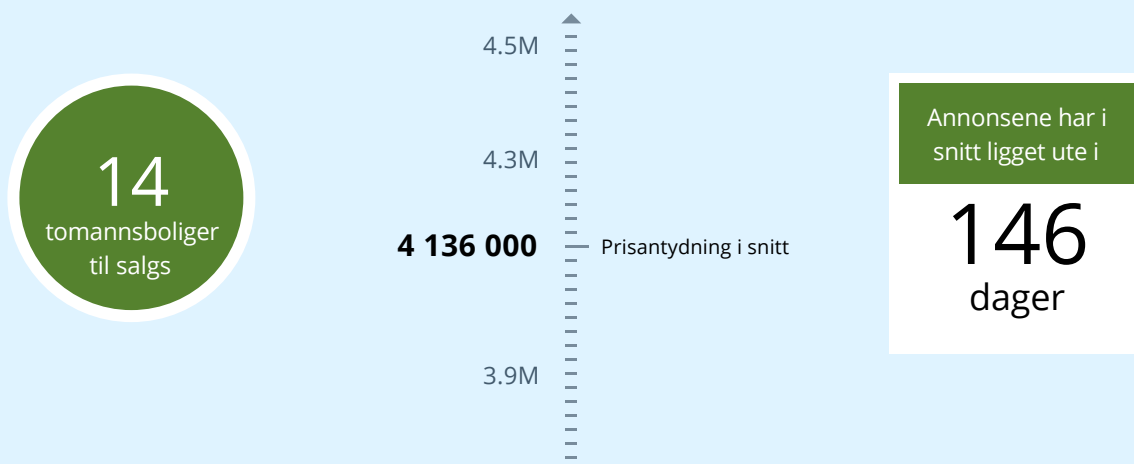
1

Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

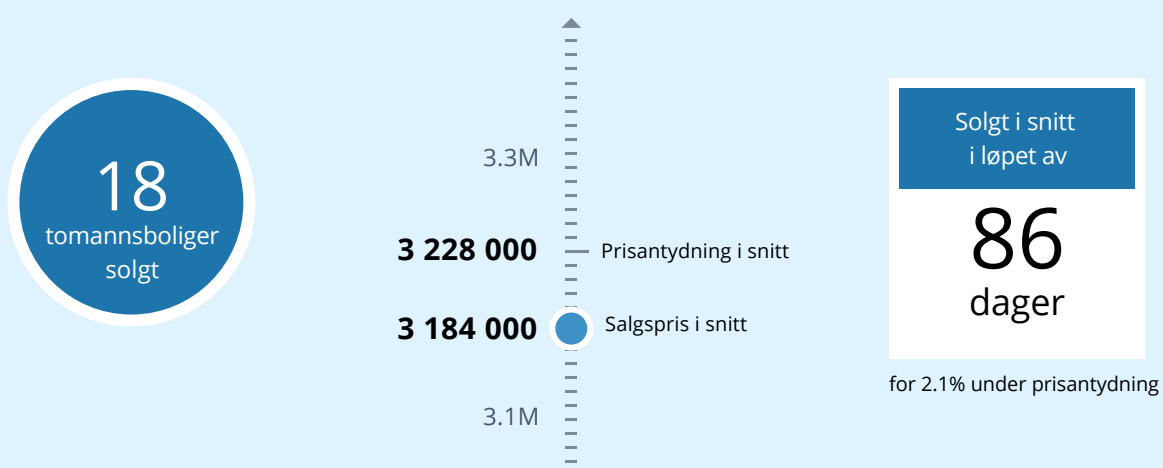
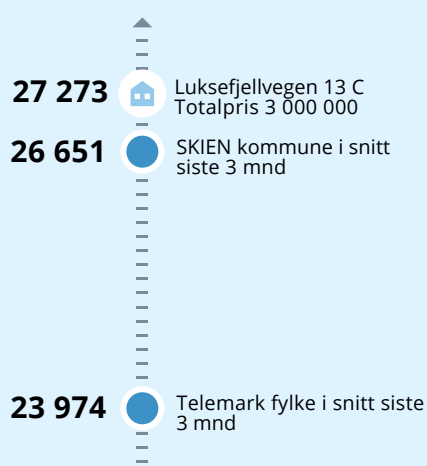
1						
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS
08.02.2023	29.03.2023	31.05.2023	2 600 000	2 700 000	0	2 700 000
30.08.2018	11.09.2018	05.12.2018	2 490 000	2 420 000	0	2 420 000
24.02.2003		24.02.2003	-	795 000	-	795 000



Tomannsboliger til salgs i SKIEN kommune nå

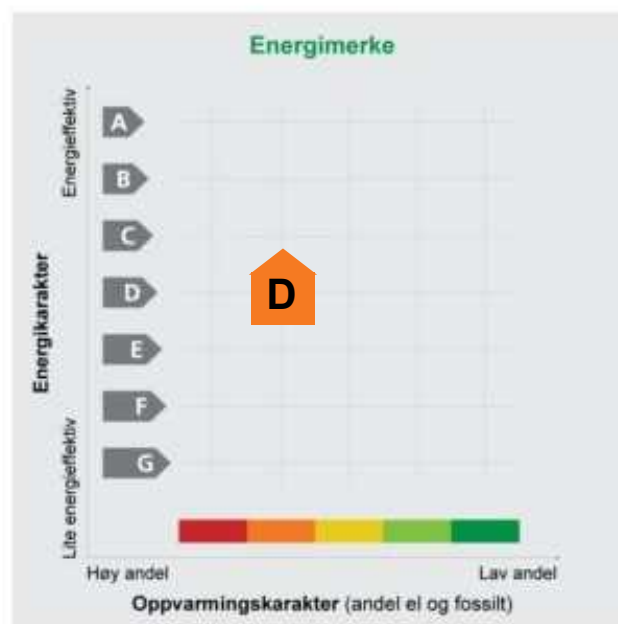


Tomannsboliger solgt i SKIEN kommune siste 3 mnd

Analyse m²-priser

ENERGIATTEST

Adresse	Luksefjellvegen 13C
Postnr	3716
Sted	SKIEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	59
Bnr.	1
Seksjonsnr.	2
Festenr.	77
Bygn. nr.	8518319
Bolignr.	H0101
Merkenr.	15e554e3-176f-4bb2-b439-a7a2a7689c2f
Dato.	03.02.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Spar strøm på kjøkkenet

- Redusér innetemperaturen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår: 2002
Bygningsmateriale: Tre
BRA: Tre
Ant. etg. med oppv. BRA: 115
Detaljert vegger: 2
Detaljert vindu: Nei
Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon: Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Luksefjellvegen 13C
Postnr/Sted: 3716 SKIEN

Bolignr: H0101

Dato: 03.02.2023 10:28:21

Energimerkenr: 15e554e3-176f-4bb2-b439-a7a2a7689c2f

Gårdsnr: 59

Bruksnr: 1

Seksjonsnr: 2

Festenr: 77

Bygningsnr: 8518319

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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. Kjøøl - 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 3: 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. Monter 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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



Skien kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4003 - Skien kommune	59	1	77	2	Luksefjellvegen 13C, 3716 SKIEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	492.3m ²
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	492.3m ²
Flomfare	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	492.3m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?

Nei

KOMMENTARFELT:

--

Det tas forbehold om feil og mangler.



Skien kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4003 - Skien kommune	59	1	77	2

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tomannsbolig, vertikaldelt	8518319	0	Tatt i bruk	Bolig	106	0	0	106

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6565039 Øst: 534421 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet Biobrensel	Elektrisk Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	24.04.2001	07.05.2001	
IG-Igangsettingstillatelse	28.07.2001	16.01.2002	
TB-Tatt i bruk	10.01.2002	16.01.2002	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	106	3	Kjøkken	1	1	Luksefjellvegen 13C	59	1	77	2

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	65	0	65

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	41	0	41

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tomannsbolig, vertikaldelt	22818201	0	Tatt i bruk	Bolig	106	0	0	106

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk		
Nord: 6565033 Øst: 534422 System: EPSG:25832	Nei	0					
Energikilder	Oppvarming						
Elektrisitet	Elektrisk						
Biobrensel	Annen oppvarming						
Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato		Slettetdato			
RA-Rammetillatelse	24.04.2001	07.05.2001					
IG-Igangsettingstillatelse	28.07.2001	16.01.2002					
TB-Tatt i bruk	17.12.2002	16.01.2002					
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	65	0	65
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	41	0	41

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Skien kommune

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 59	Bnr: 1	Fnr: 77	Snr: 2
Adresse:	Luksefjellvegen 13C 3716 SKIEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	BygningTiltakAreal		Udefinert bygning		Bygning
	Gang- og sykkelveg		Høydekurve		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Sti		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje og uthus
	Annen næring		Gang- og sykkelveg		Veg
	Arealbruksgrense		KpAngittHensynGrense		KpBestemmelseGrense
	KpBestemmelseOmråde		KpArealFormålOmråde_tooltip		KpFareGrense
	KpStøyGrense		Bevaring kulturmiljø		Flomfare
	Rød sone iht T-1442		Gul sone iht T-1442		Boligbebyggelse - Nåværende
	Veg - Nåværende		LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		Eiendomsteig

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



Skien kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 59	Bnr: 1	Fnr: 77	Snr: 2
Adresse:	Luksefjellvegen 13C 3716 SKIEN			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Hekk		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrense fiktiv
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti
	Bygning tiltak - areal		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Garasje og uthus		Annen næring
	Flaggstang		Steingjerde		Annet gjerde
	Loddrett mur		Trapp		Svømmebasseng
	Gang- og sykkelveg		Veg		Høydekurve 5m
	Høydekurve		Eiendomsteig		Matrikkelnummer
	MatrikkelnummermedFnr		Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn.
	Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overløpsledning drift/nedlagt
	Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
	Overvann Tunnel drift/nedlagt
	Drens drift/nedlagt
	Tunneller
	Pumperetning
Kvikkleire - risiko	
	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



Skien kommune

Byutviklingsavdelingen

KOP1

Byggesaksenheten

Byggefa. Roger O. Hermansen
Johan schaaningsgt. 2

3746 Skien

Kontoradresse : Henrik Ibsens gt 2
Postadresse : Pb. 3004, Handelstorget
3707 SKIEN

Telefon : 35 58 10 00
Telefaks : 35 58 11 08
Bankkonto : 2680.07.01049
Org nr : 938 759 839

Arkivkode
GNR 59/1

Deres ref.

Vår ref.
01/02171/AASK

Dato
17.12.02

FERDIGATTEST

Tillatelse gitt 24.04.01 i sak 0147/01.
Midlertidig brukstillatelse gitt den 10.01.02.

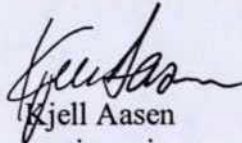
Gnr/bnr/festenr./seksjonsnr:	59/1/77
Byggested:	Luksefjellvegen 13 C og D
Tiltakets art:	Nybygg
Byggets art:	Tomannsbolig, vertikaldelt
Bygningsnr.:	8518319 og 22818201
Bruksareal:	110 m2 pr. boenhet, totalt
Tilknyttet off.vann og kloakk	220 m2
Pipe:	1 pr. boenhet, totalt 2 stk

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

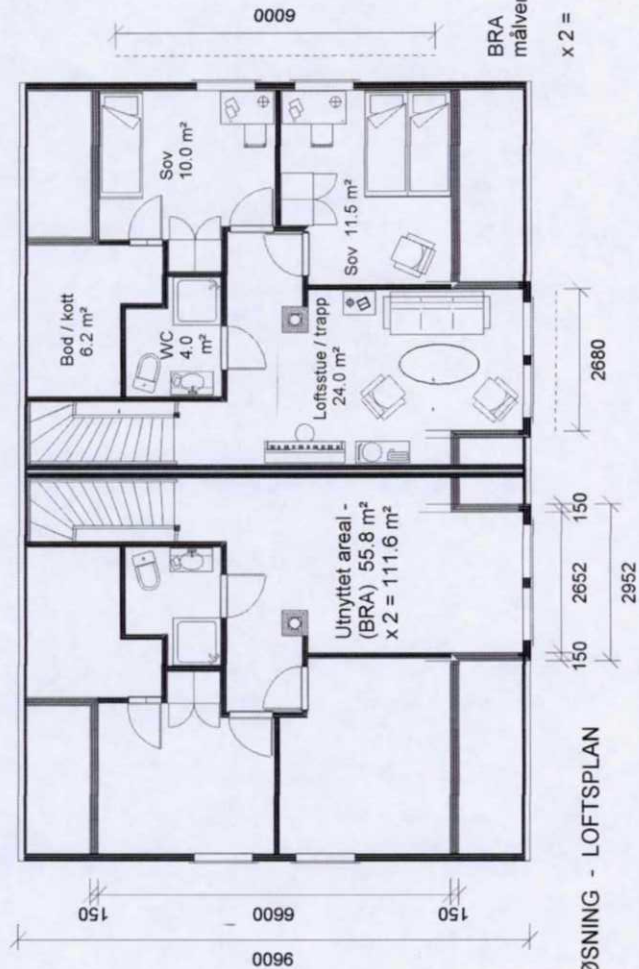
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Installering og øvrige tiltak som gjelder ildsted, er unntatt fra krav om søknad eller melding dersom arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør.

Med hilsen
Avdeling Byutvikling
byggesaksenheten


Kjell Aasen
overingeniør

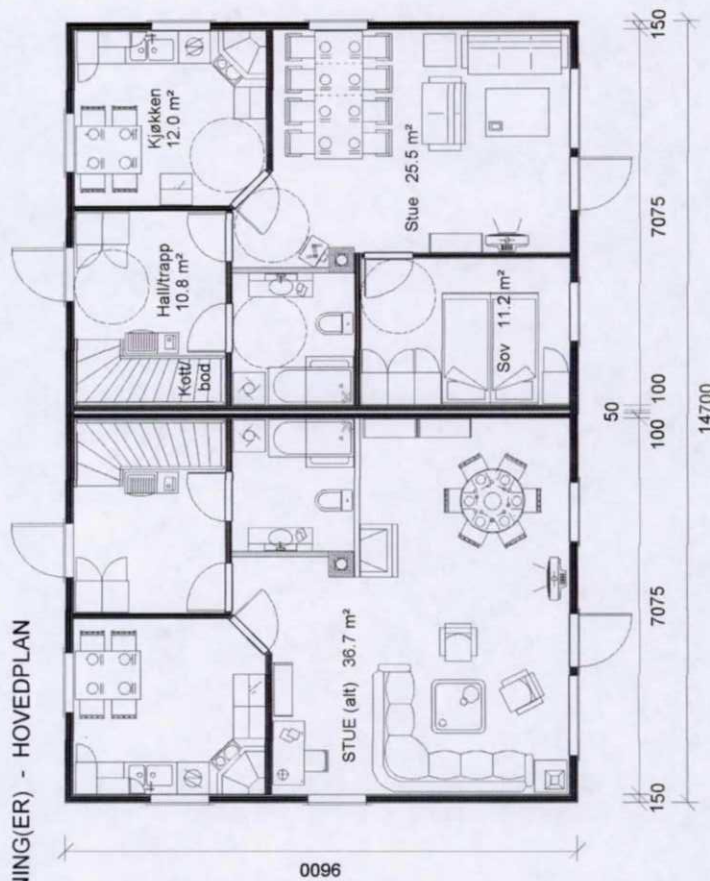
Kopi til:
brannsjefen
bykassa
Okon Bjørnslettvegen 2, 3917 PORSGRUNN
Royal Eiendom, Strømdalsåsen 42b, 3718 SKIEN



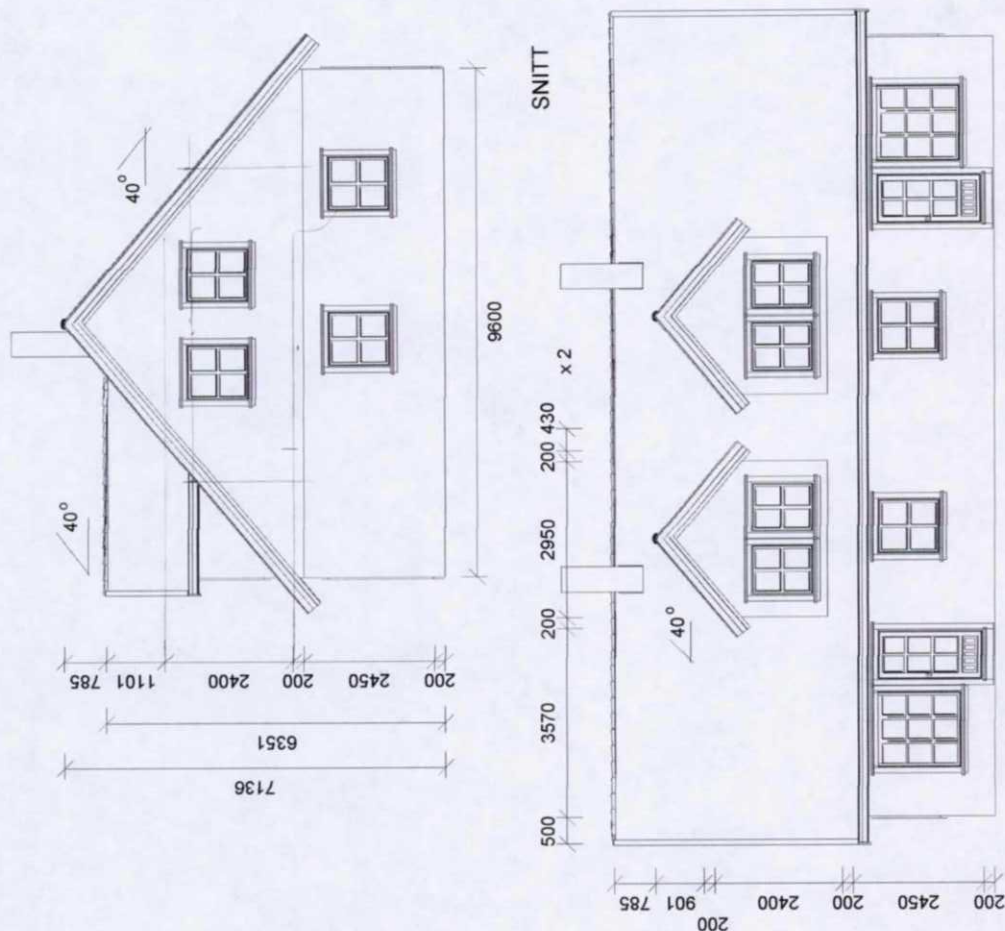
BRA 47.0 m²
måverdig areal
x 2 = 94.0 m²

PLANLØSNING - LOFTSPLAN

PLANLØSNING(ER) - HOVEDPLAN



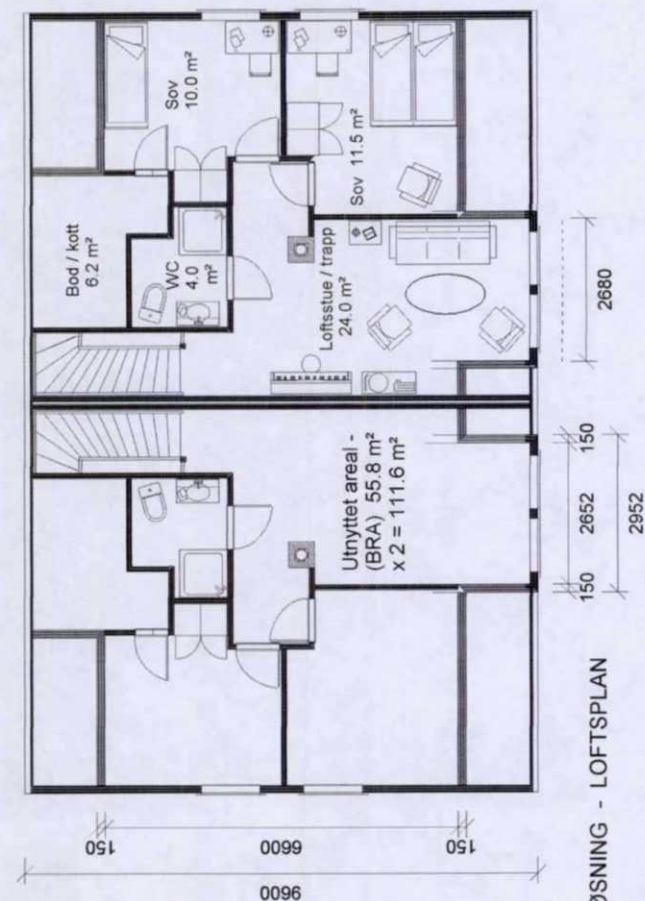
Planet:
BYA 141.1 m²
BRA 65.7 m²
x 2 = 131.4 m²



Vdl. nr.:	D - 2	Titelshaver:	Royal Eiendom
Kontroll:		Søker:	OKON
Mål:	1:100	Tilt. adresse:	Luksefjellveien 13 C/D, 3719 Skien
		Gnr/Bnr/komm:	59 / 1 / 77 - 806 Skien
			Bjørnslettvei 2, 3917 Porsgrunn
			Tlf. 35 55 13 42 fax 35 55 18 06
			Reg.no. 871 887 664 Oslo Kommuneplan
Type / ID : 2MBV-3 st		Arealer:	Pr. boenhet
Oppr. 00.02 dato : 2001		BYA :	141,1 m²
Endret siste : 2001		BYA - med sp. boder :	154,1 m²
		BRA - med bod :	118,45 m²
			236,9 m²

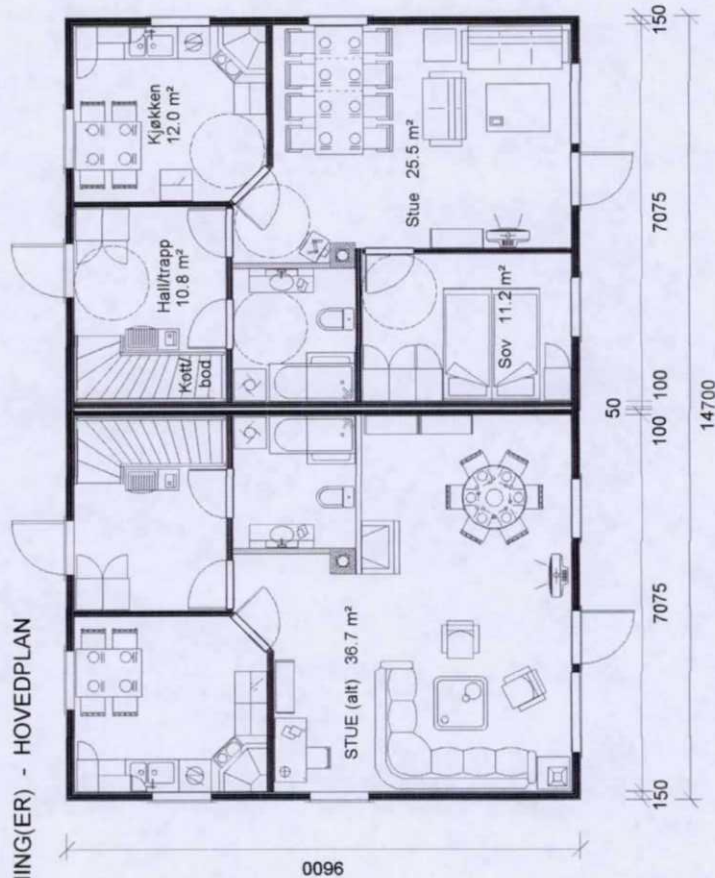
16 JUL 2001

Skien kommune
Servicesenteret

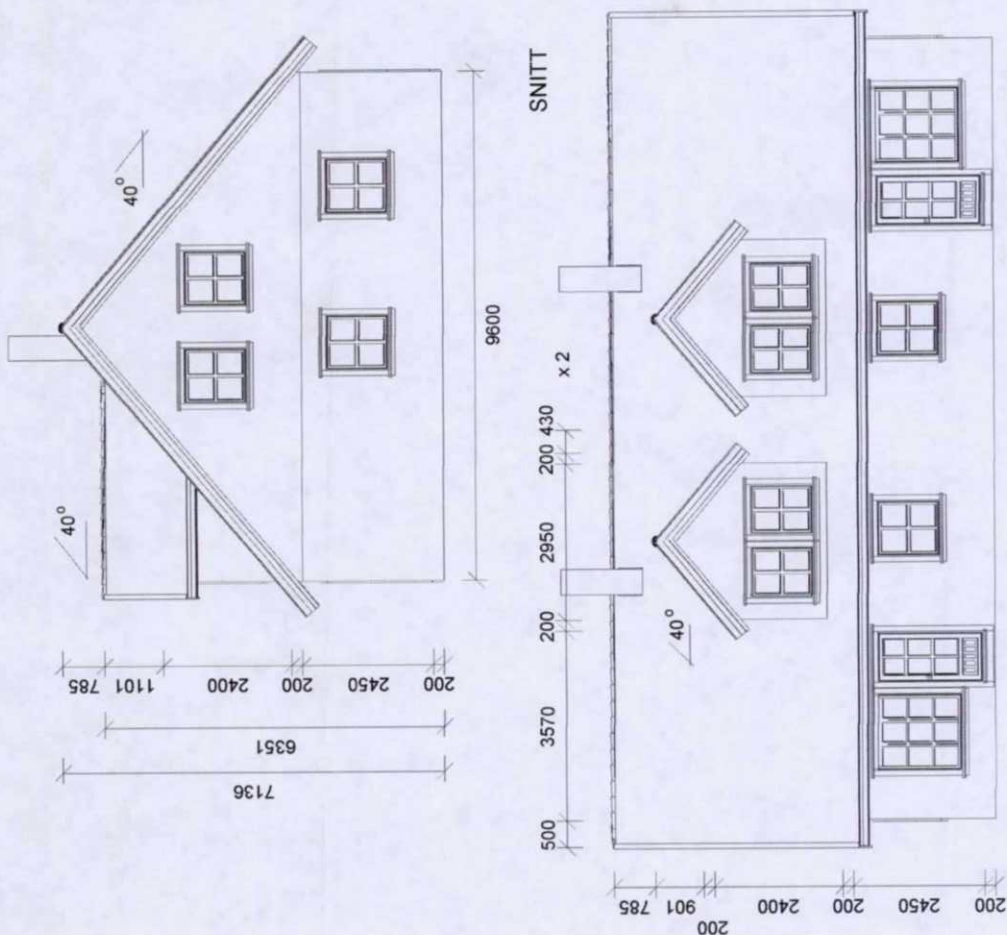


BRA 47.0 m²
målværdig areal
x 2 = 94.0 m²

PLANLØSNING(ER) - HOVEDPLAN



Planet:
BYA 141.1 m²
BRA 65.7 m²
x 2 = 131.4 m²

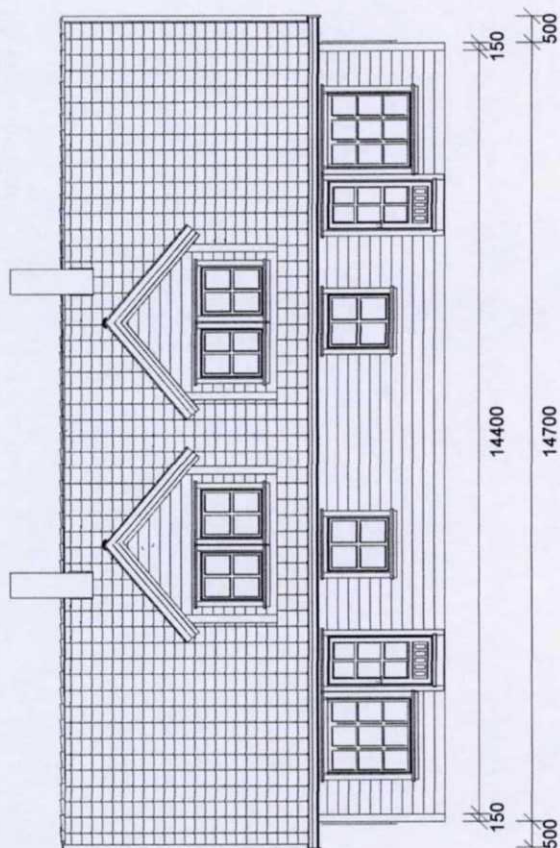


Vdl. nr.:	D - 2	Tiltakshaver:	Royal Eiendom
Kontroll:		SØKer:	OKON
Mål:	1:100	Tilt. adresse:	Luksefjellveien 13 C/D, 3719 Skien
		Gnr/Bnr/komm:	59 / 1 / 77 - 806 Skien
			Byggeslett, 2, 3917 Porsgrunn
			Tlf. 35 55 13 42 fax 35 55 18 06
			Reg. nr. 379 687 864 - Oslo Kommuneplan
			OKON
			Pr. boenhet
			Totalt
Type / ID:	2MBV-3 st	BYA:	141,1 m²
Oppr. dato:	00.02.2001	Endret siste:	11.07.2001
		BYA - med sp bod:	154,1 m²
		BRA - med bod:	118,45 m²
			236,9 m²

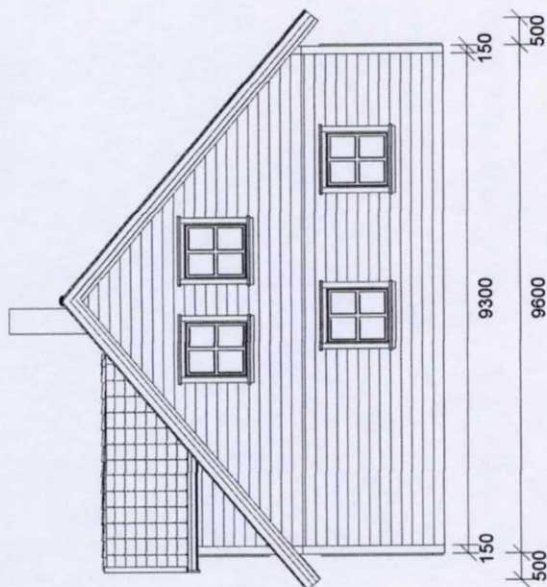
16 JUL 2001

Skien kommune
Servicesenteret

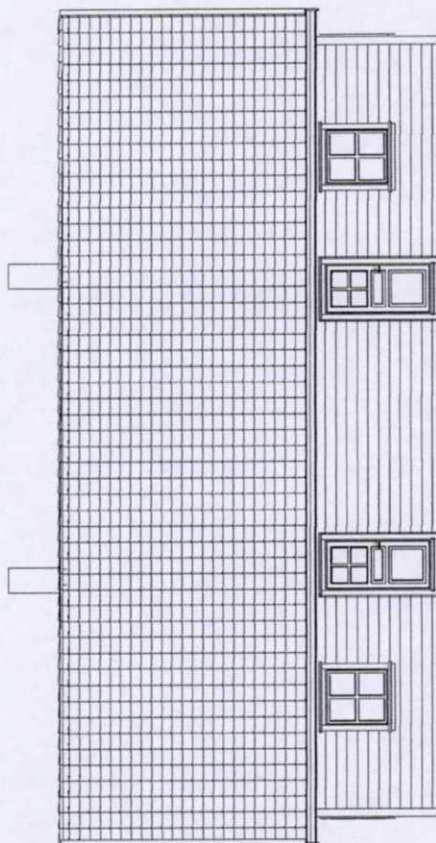
Arealbegrepene er = NS 3940 - BRA er bare målværdige arealer på hoveddele



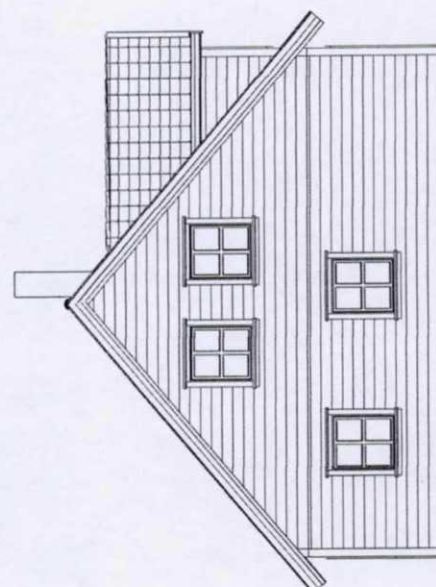
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

16 JUL 2001

Skien kommune
Servicesenteret

MÅL: 1:100

Kontroll:

Tiltakshaver: Royal Eiendom
SØKER: OKONTilt. adresse: Luksefjellvn. 13 C/D, 3719 Skien
Gnr/Bnr/komm: 59 / 1 / 77 - 806 Skien

Vedlegg nr.:	D - 1	Boenhet	Totalt
Type / ID:	2MBV-3 st	141,1 m²	141,1 m²
Oppr. dato:	00.02.2001	BYA - med sp.boder:	154,1 m²
Endret siste:	11.07.2001	BRA - med boder:	236,9 m²

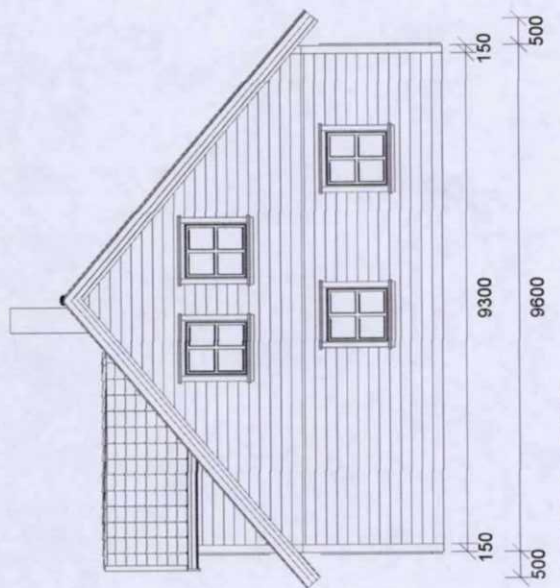
Arealbegrepene er = NS 3940 - BRA er bare målverdige arealer på hoveddel



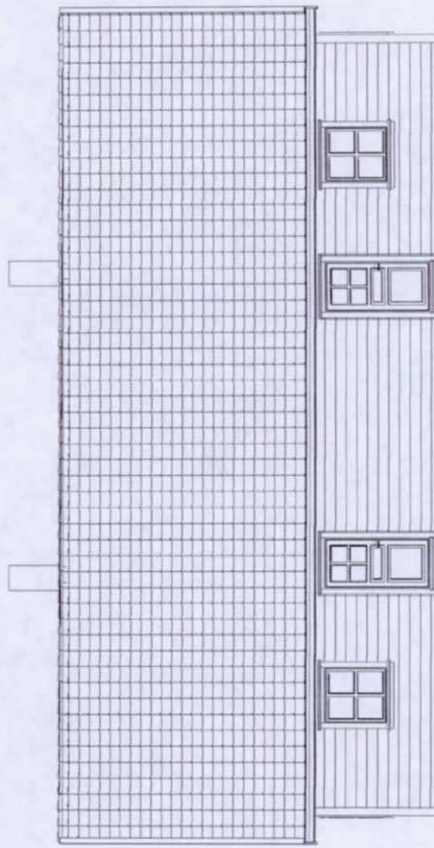
Bjørnslett, 2. 3917 Porsgrunn
Tlf. 35 55 13 42 fax 35 55 18 06
Reg.no. 879 887 884 - Oms. Konsulentregister



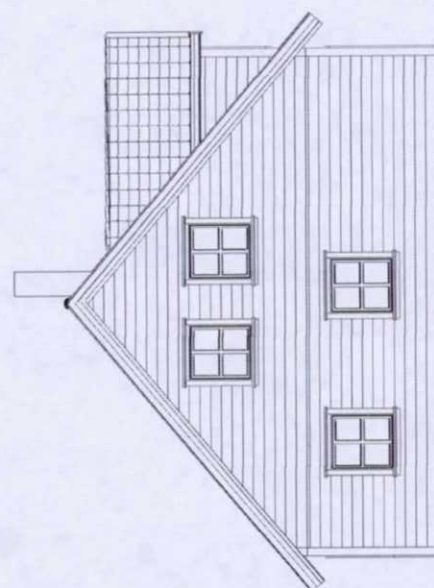
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

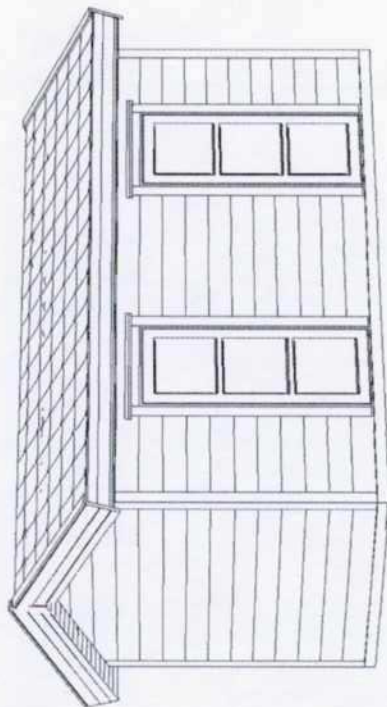
Skien kommune
Service

16 JUL 2001

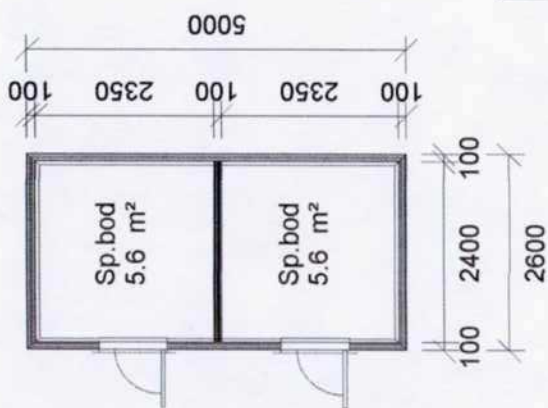
MÅL: 1:100		Kontroll :		Tiltakshaver : Royal Eiendom	
Vedlegg nr. : D - 1		Boenhet		SØker : OKON	
Type / ID : 2MBV-3 st		BYA :		Tilt. adresse : Gnr/Bnr/komm : 59 / 1 / 77 - 806 Skien	
Oppr. 00.02.2001		BYA - med sp boder :		Bjørnslett, 2, 3917 Porsgrunn	
Endret siste : 2001		BRA - med boder :		Tlf. 35 55 13 42 fax 35 55 18 06	
		118,45 m²		 Reg.no. 879 857 004 - Coast Kommune-regnskap	

OKON
Reg.Nr. 079 887 604 - Omskrivningsregister

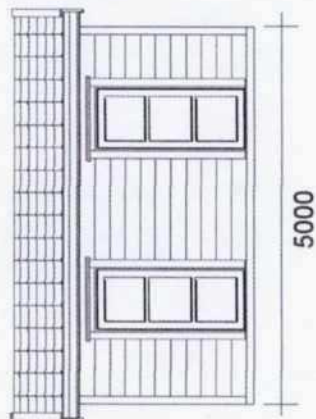
14 JUN 2001



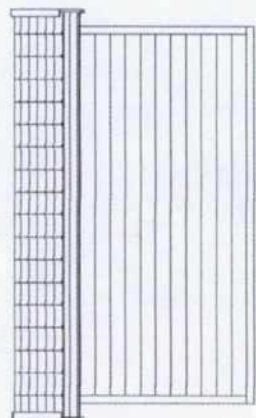
PERPSEKTIV FRA NORD N-V



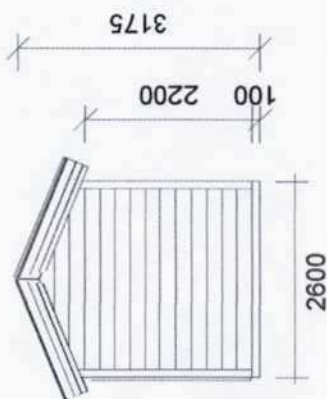
PLANLØSNING



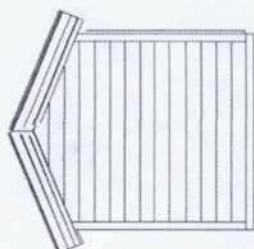
FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD

Tiltakshaver :
Adresse :

Royal Eiendom
Strømdalsåsen 42 B,
3718 Skien

Kontroll :

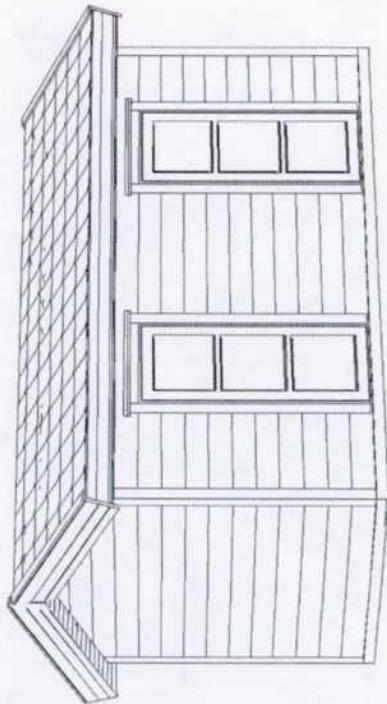
Tilt. adresse : Luksefjellveien 13 (C/D), 3716 Skien
Gnr/Bnr/komm : 59 / 1 / 77 - 806 Skien

Vedlegg nr. :	D- tlg.01	Mål :	1:100	Planet	Totalt
Type / ID :	BOD-01 06.2001	BYA - bebygd areal :			13,0 m²
Oppr. dato :	00.01. 2001	BTA - bruttoareal :			
Endret siste :	08.06. 2001	BRA - bruksareal :			11,5 m²

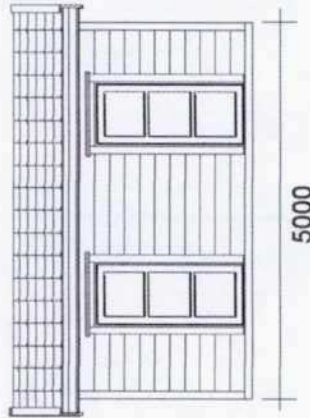


Bjørnslettvei. 2, 3917 Porsgrunn
Tlf. 35 55 13 42 mob. 90 18 93 11

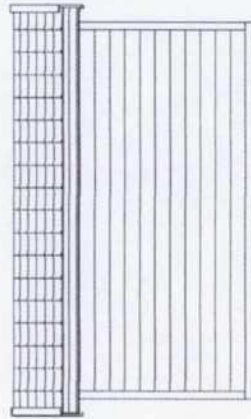
Arealbegrepene er ≈ NS 3940 - BRA er bare målverdige arealer på hoveddeler



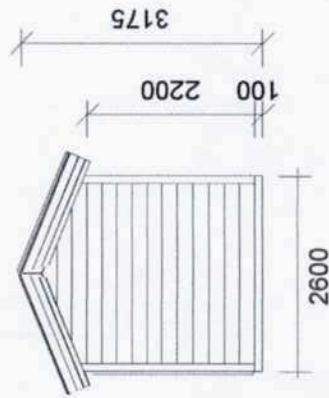
PERPSEKTIV FRA NORD N-V



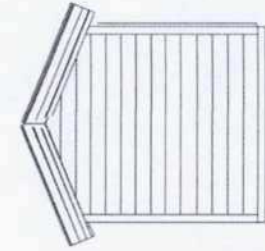
FASADE MOT VEST



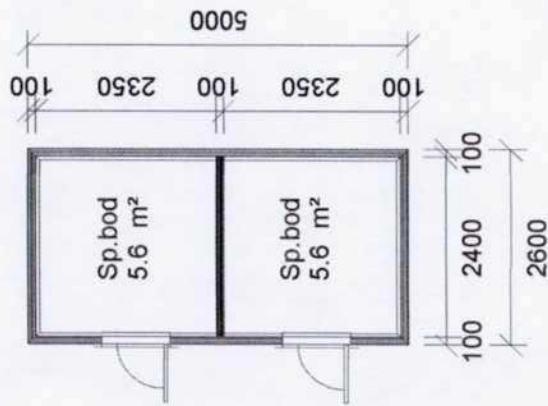
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT NORD



PLANLØSNING

Tiltakshaver :	Royal Eiendom
Adresse :	Strømdalsåsen 42 B, 3718 Skien
Tilt. adresse :	Luksefjellveien 13 (C/D), 3716 Skien
Gnr/Bnr/komm :	59 / 1 / 77 - 806 Skien

Kontroll :

Vedlegg nr. :	D- tlg.01	Mål :	1:100	Planet	Totalt
Type / ID :	BOD-01 06.2001	BYA - bebygd areal :	13,0 m²		
Oppr. dato :	00.01. 2001	BTA - bruttoareal :			
Endret siste :	08.06. 2001	BRA - bruksareal :	11,5 m²		



Bjørnsløttv. 2, 3917 Porsgrunn
Tlf. 35 55 13 42 mob. 90 18 93 1

Arealbegrepene er ≈ NS 3940 - BRA er bare målverdige arealer på hoveddel

14 JUN 2001



VDL. D - 1.1

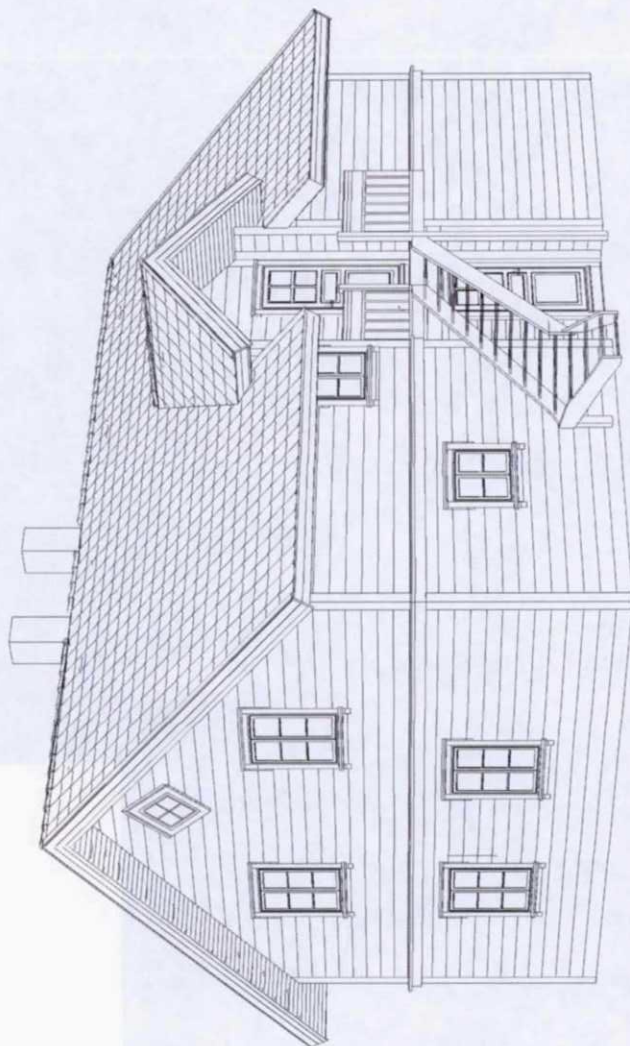
Type : OA 2MV 3 st

Endret
siste :

07.2001

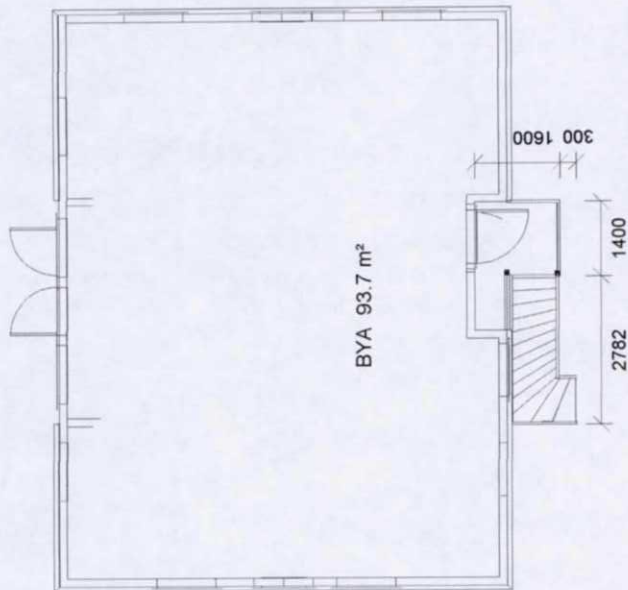


Reg.nr. 979 687 664 - Ocas Konsulenttjenester
Tlf.: 35 55 13 42 - Epost: post@okon.no



PERSPEKTIV FRA SYD-ØST

- etter tegnet endring 03.07.2001
- endret adkomst til 2. etasje (trapp er her uten rekkverk)
- fjernet vindu i bod på hovedplan

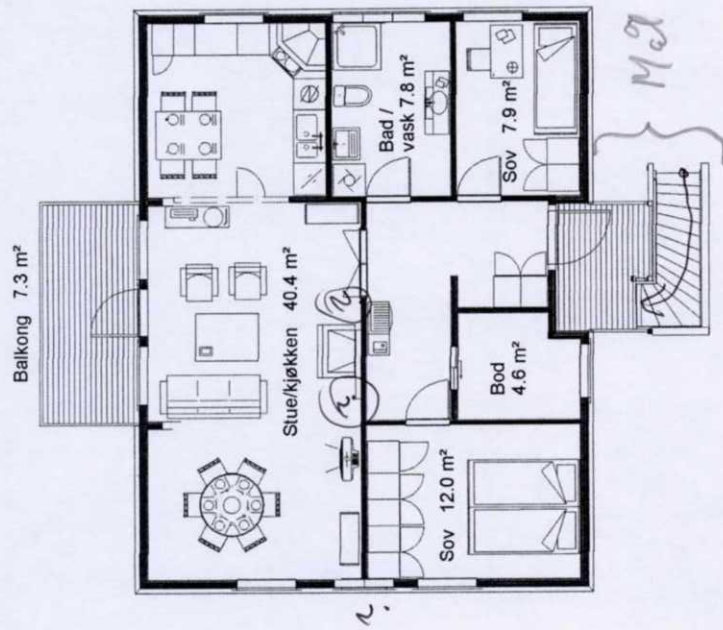


ENDRINGSTEGNING

Kontroll :		Planet		Totalt	
Vedlegg nr. :	D - 1	BYA - bebygd areal :	93,7 m²	BYA - bebygd areal :	93,7 m²
Type / ID :	OA2MBH -0101-1.2	BTA - bruttoareal :	178,6 m²	BTA - bruttoareal :	178,6 m²
Oppr. dato :	00.01.2001	BRA - bruksareal :	166,8 m²	BRA - bruksareal :	166,8 m²

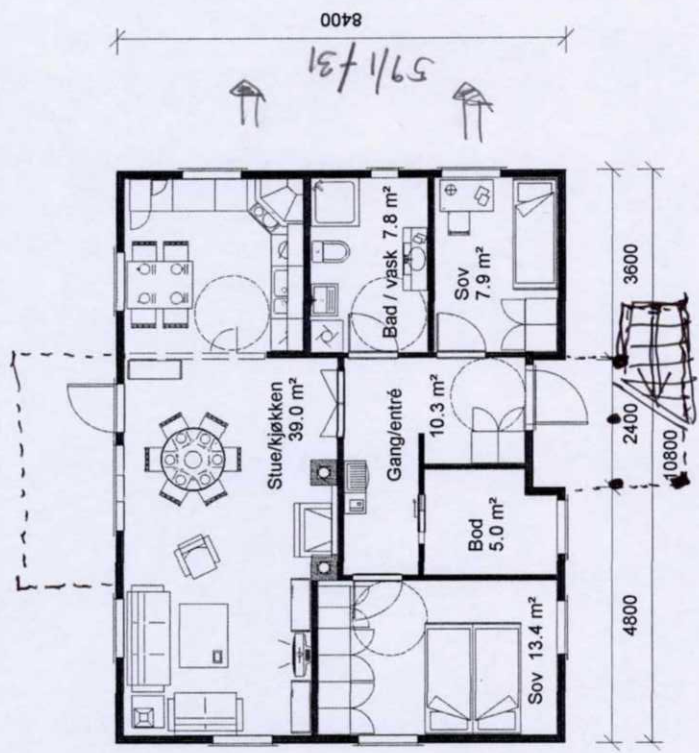
Arealbegrepene er = NS 3040 - BRA er bare målverdige arealer på hoveddeler

Tiltakshaver :	Royal Eiendom
Adresse :	Strømdalsåsen 42 B, 3718 Skien
Tilt. adresse :	Luksefjellveien 13 (C/D), 3716 Skien
Gnr/Bnr/komm. :	59 / 1 / 77 - 806 Skien
	
Bjørnslettvei, 2, 3917 Porsgrunn Tlf. 35 55 13 42 mob. 90 18 93 15	

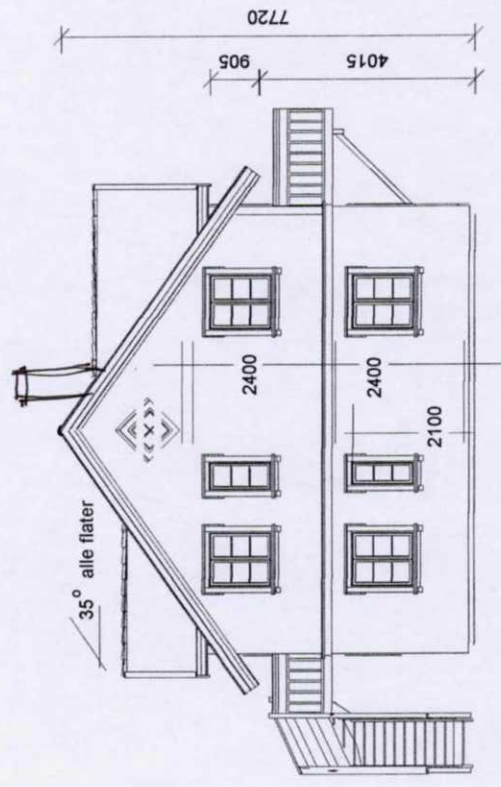


PLANLØSNING LOFTPLAN (2. et.)

BDA: $10,4 \times 8,1 = 84,3$
 $\div 0,6 \times 2,7 = 1,6$
 $85,9$
 $86 \times 2 = 172$



PLANLØSNING HOVEDPLAN (1. et.)

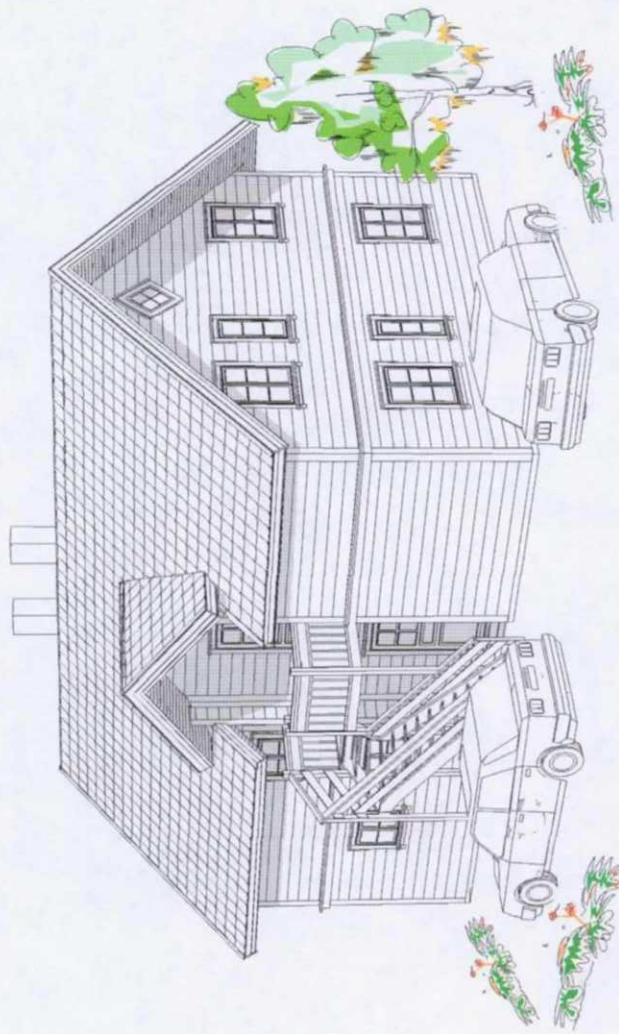


SNITT

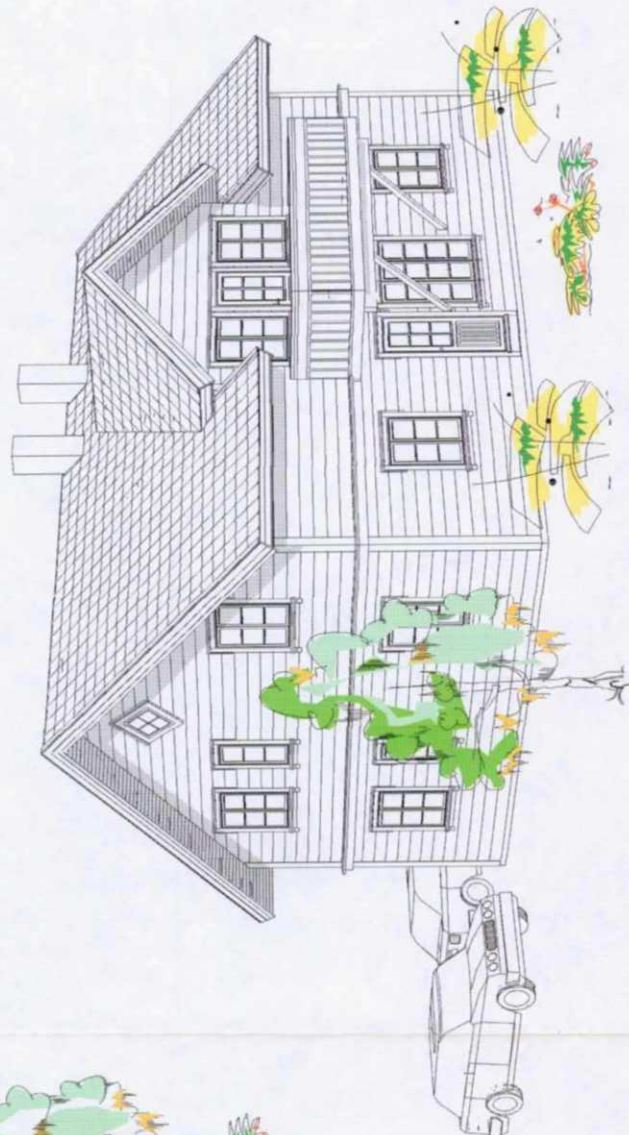
Royal Eiendom		Adresse	
Strømdalsåsen 42 B,		Kontroll:	
3718 Skien		Plan:	
Tilt. adresse: Luksefjellveien 13 (C/D), 3716 Skien		Totalt	
Gnr/Bnr/komm: 59 / 1 / 77 - 806 Skien		BYA - bebygd areal:	
		92,9 m²	
		BTA - bruttoareal:	
		178,6 m²	
		BRA - bruksareal:	
		166,8 m²	
		Oppr. 00.01. Endret 02.04. dato: 2001 siste: 2001	
		Area begrepene er = NS 3940 - BRA er bare målverdige arealer på hoveddeler	



Bjørnslettvei 2, 3917 Porsgrunn
Tlf. 35 55 13 42 mob. 90 18 93 15



PERSPEKTIV FRA Nord-Øst



PERSPEKTIV FRA Nord-Vest

HORISONTALTDELT 2-MANNSBOLIG

- hovedmål bygningskropp 10800 x 8400 mm
- etasjeskiller med brann- / lyd-krav ! (NBI 520.321 / tsiv.)

Vedlegg nr.: D - 1		Kontroll: 		Tiltakshaver: Adresse: Royal Eiendom Strømdalsåsen 42 B, 3718 Skien	
Type / ID: OA2MBH -0101-I		Planet: Totalt		Tilt. adresse: Luksefellveien 13 (C/D), 3716 Skien	
Oppr. 00.01. Endret dato: 2001 siste: 2001		BYA - bebygd areal: 92,9 m²		Gnr/Bnr/komm: 59 / 1 / 77 - 806 Skien	
		BTA - bruttoareal: 178,6 m²		Bjørnslettvei. 2, 3917 Porsgrunn Tlf. 35 55 13 42 mob. 90 18 93 15	
		BRA - bruksareal: 166,8 m²			

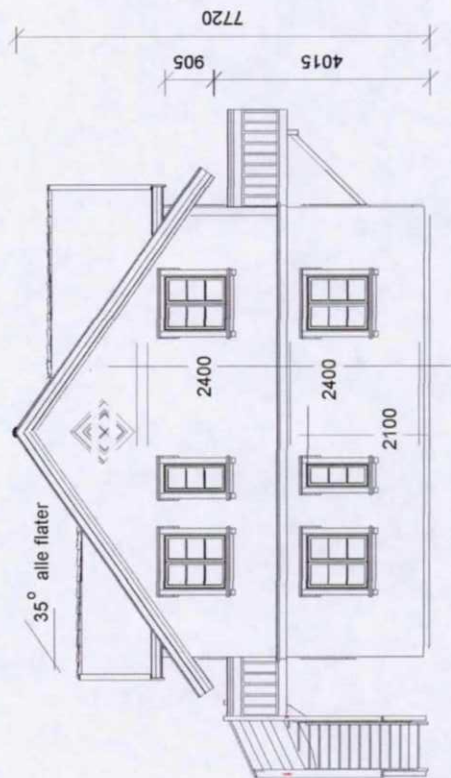
Arealbegrepene er = NS 3840 - BRA er bare målbare arealer på hoveddele



PLANLØSNING LOFTSPLAN (2. et.)



PLANLØSNING HOVEDPLAN (1. et.)



SNITT

Vedlegg nr.:	D - 2	Mål:	1:100	Kontroll:	
				[Signature]	
Type / ID:	OA2MBH -0101-1	BYA - bebygd areal:	92.9 m²	Tiltakshaver:	Royal Eiendom
Oppr. dato:	00.01. 2001	BTA - bruttoareal:	178.6 m²	Adresse:	Strømdalsåsen 42 B, 3718 Skien
Endret dato:	02.04. 2001	BRA - bruksareal:	166.8 m²	Tilt. adresse:	Luksefjellveien 13 (C/D), 3716 Skien
Arealbegreperne er = NS 3940 - BRA er bare målverdige arealer på hoveddele				Gnr/Bnr/komm:	59 / 1 / 77 - 806 Skien
				OKON Bjørnstedtv. 2, 3917 Porsgrunn Tlf. 35 55 13 42 mob. 90 18 93 15	

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eiendom (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 tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Luksefjellvegen 13C, 3716 Skien
Gnr. 59, Bnr. 1, Fnr. 77, Snr. 2, Skien kommune.

Oppdragsnummer:

201260016

Meglerforetak:

PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Saksbehandler:

Robin Stenbro

Telefon / Mobil:

35 52 11 00 / 917 02 335

E-post:

robin.stenbro@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---|--|--|
-