NORDVIK

Langårdvegen 44A

3 soverom | 185 kvm | Enebolig



Velkommen til

Langårdvegen 44A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
29	Om boligen
38	Tilstandsrapport
71	Andre vedlegg
82	Nabolagsprofil
83	Kontaktinfo
86	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
89	Forbrukerinformasjon om budgivning
90	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.12.2025

Nøkkelinformasjon



Enebolig med godkjent hybel. Populært og barnevennlig område, i blindvei. Stor tomt med gode sol- og utsiktsforhold.

Prisantydning	**3 890 000,-**
Omkostninger	**98 630,-**
Totalpris	**3 988 630,-**
BRA-i	**185 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1947**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Eiendommen har en meget barnevennlig og attraktiv beliggenhet i landlige og idylliske omgivelser på Rising/Langård, ca. 3 km nord for Skien sentrum. Tomten ligger godt tilbaketrukket i blindvei med gode solforhold og flott utsikt mot sjarmerende gårdslandskap i vest. Tomten er opparbeidet med hyggelig hageområde. I boligens underetasje er det etablert en godkjent hybel/utleie del av egen bolig, med intern tilgang samt egen inngang. Boligen har et stort potensial med behov for oppgraderinger etter eget ønske. Nyere baderom i boligens hoveddel. Det er gode og praktiske romløsninger i alle etasjer. Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 88 kvm
Total BRA: 88 kvm



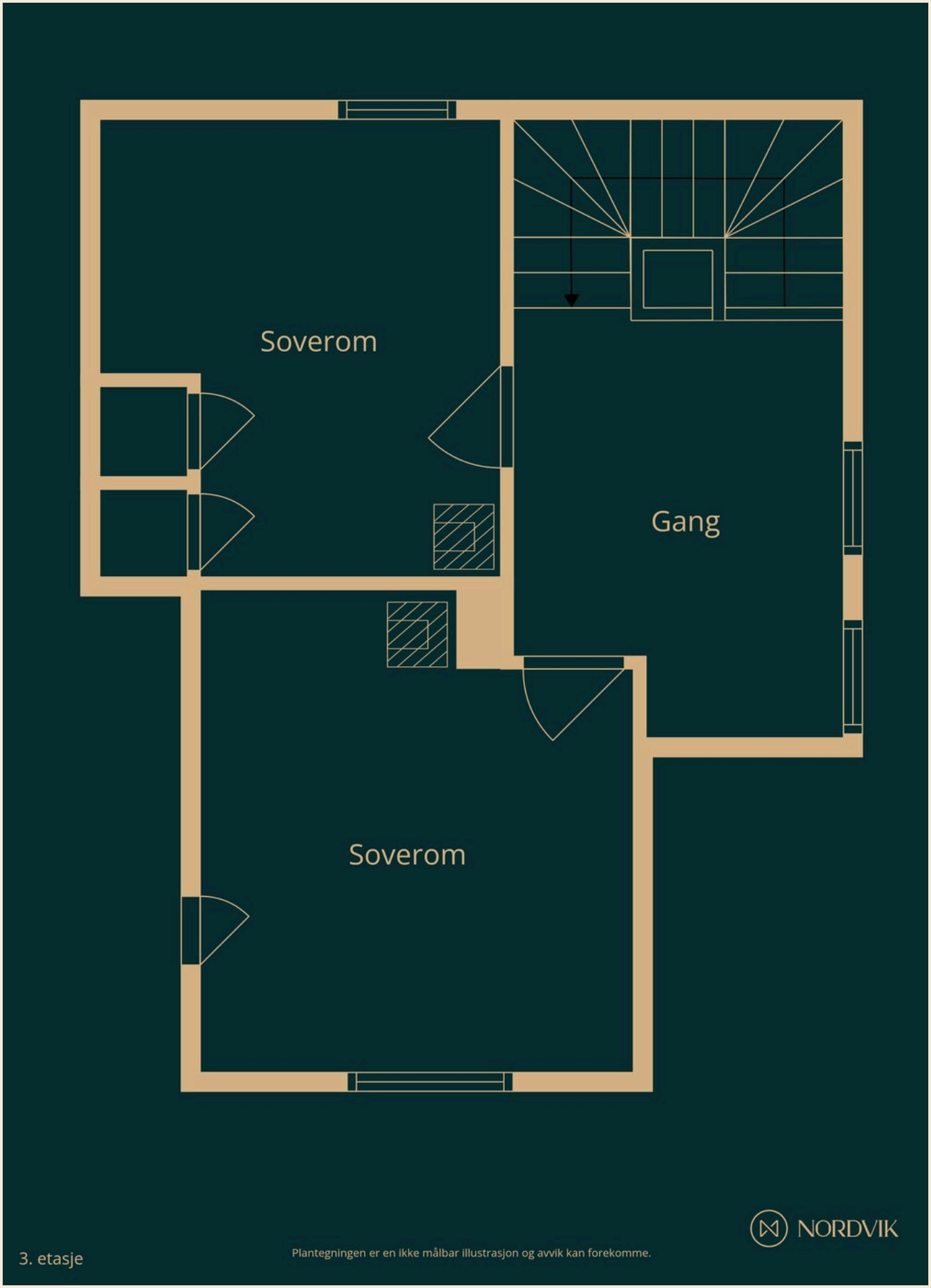
2. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK

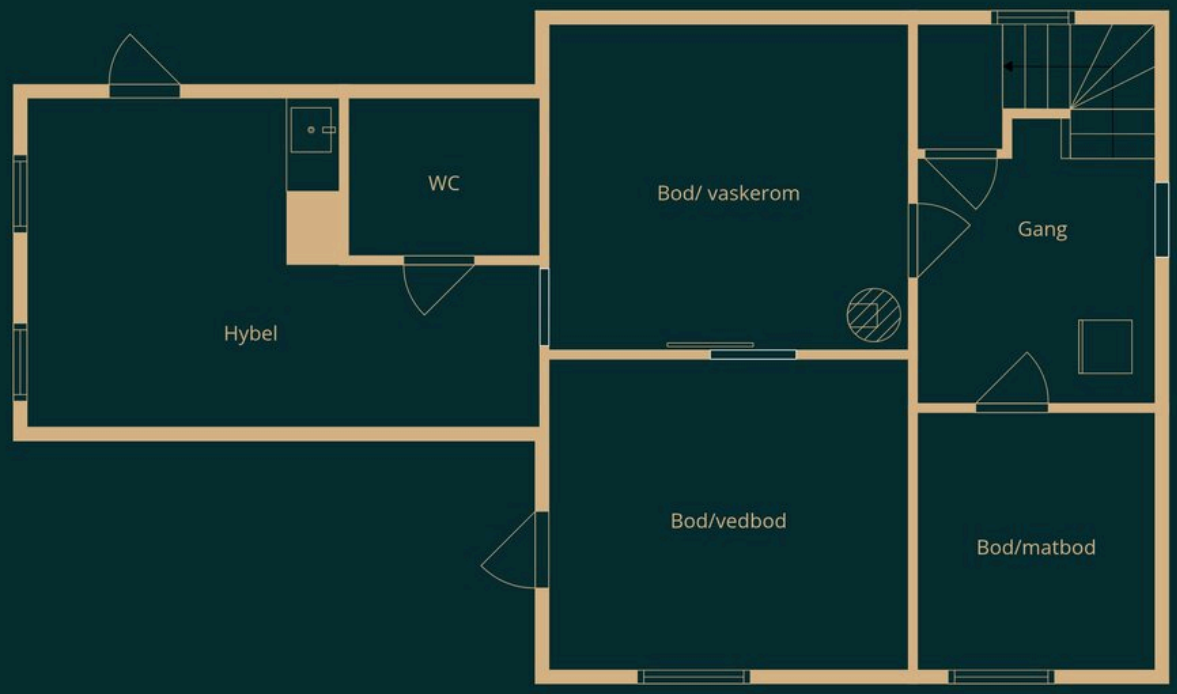
Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 30 kvm
Total BRA: 30 kvm



Planløsning

Kjeller
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm



1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK

























































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0152/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Langårdvegen 44A, 3716 SKIEN
Gnr 57, bnr 126 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selger
Verde Skien AS

Kjøpesum og omkostninger
3 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
97 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
98 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
117 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 988 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 007 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1947

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 185 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 197 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 67 kvm. Stue/kjøkken, bad og 4 boder
Total BRA: 67 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Vindfang, hall, stue, spisestue, kjøkken, soverom, toalettrom og bad/vaskerom
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 10 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 30 kvm. Gang og 2 soverom
Total BRA: 30 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 12 kvm.
Total BRA: 12 kvm.

Innhold
1. Etasje: Vindfang, hall, stue, spisestue, kjøkken, soverom, toalettrom og bad/vaskerom.
2.Etasje: Gang og 2 soverom.
Kjeller: Stue/kjøkken, bad og 4 boder.

Utvendig bod.

Standard
Fra overbygget inngangsparti kommer man inn til entrè, med oppbevaringsplass for yttertøy. Videre er det adkomst til hall, med videre inngang kjøkken, stuer, soverom, toalettom og bad, samt trapp til boligens 2. etasje og kjeller. Boligens hovedetasje har flere alternative løsninger.

Stuen fremstår som hyggelig og romslig med gode lysforhold gjennom store vindusflater. Stuen har flere møbleringsalternativ og plass til flere sittegrupper. Varmepumpe gir en god varme til boligens hovedetasje. Fra stuen er det utgang til delvis overbygget veranda, mot sydvestvendt. Ett platå opp fra stuen ligger spisestuen. Rommet har god plass til stort langbord og fremstår som et sosialt allrom. Spisestuen er innredet

med vedovn som sørger for god oppvarming og hyggelig stemning.

Koselig kjøkken med spiseplass. Eldre kjøkkeninnredning med heltre profilerte fronter på over- og underskap samt skuffer. Det er god oppbevaringsplass i innredning og praktisk arbeidsplass på benkeflater. Kjøkkenet er i funksjonell stand og fremstår som et hyggelig og sosialt allrom. Det er avsatt plass til frittstående hvitevarer.

I boligens hovedetasje er det baderom/vaskerom og separat toalettrom vegg i vegg. Baderommet er nytt i ca. 2020, med flis på gulv med varmekabler. Moderne baderomsinnredning med skuffer og overliggende servant. Tilhørende speilskap. Rommet har dusjhjørne med glassdører og opplegg for vaskemaskin. Praktisk toalettrom med gulvstående toalett.

Boligen har totalt 3 soverom, fordelt med ett i hovedetasjen og to i 2. etasje. Alle rommene er av god størrelse, med god plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Plassbyget garderobeskap.

Det er svært gode oppbevaringmuligheter i bodrom i kjeller samt utvendig bod.

Hybel/utleie del av egen bolig i sokkeletasjen har gjennomgang fra hoveddel samt egen inngang. Romslig stue/alkove med kjøkkenløsning. Det er god størrelse på baderom som er innredet med dusjkabinett, servant og wc. Opplegg til vaskemaskin. Leiligheten genererer gode, skattefrie leieinntekter på 8000,-.

Parkering
Parkering i egen gårdsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Ukjent det var min avdøde far som ordnet dette.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, Ja, både faglært og ufaglært. Tak og ildsted er byttet. Ukjent det var min avdøde far som ordnet dette.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært. Gjelder tilbygg fra 1978. Ukjent det var min avdøde far som ordnet dette. Men gjetter på at det var byggmester Heimholt som var søskenbarnet til min far. Arbeidet er godkjent av kommunen.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja. Det er en avløpskvern i hybelen.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?
Nei. Ukjent det var min avdøde far som ordnet dette. Men har selv observert misfarging nederst på gulvlister i hybel.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Sikring går når varmekabler bad i hybel slås på. Dette skal etter planen fixes før salget. Lysbryter samme sted er det også kanskje noe feil med.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Har sett sprekker i matbod og ved inngangstrapp.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Mener å huske at min far hadde noe trøbbel med tett kloakk for noen år siden, men at det ble fikset av rørlegger.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger?
Ja. Jeg så nylig en maur i hybelen.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Varmepumpe stoppet for en uke eller to siden. Reparatør vil bli kontaktet for å sjekke den.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja. Det er gitt tillatelse til hybelen nylig. Ferdigattest desember 2025.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger/ byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Det er godkjent en ny enebolig m/hybel på naboeiendommen mot sør.

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja. Det er støy fra jernbanelinje når toget kjører forbi nederst på feltet.

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

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

Bygningssakkyndig
Børre Skui

Byggemåte
Vedlagt følger utdrag fra takstmannens rapport:
Boligen fremstår som et renoverings-prosjekt.

Utvendig:
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Renner og nedløp i lakkerte stål. Kun en side på, tilbygget med plast i renner og nedløp. Boligen har tømmermannspanel som er beiset/malt regelmessig, denne fremstår i grei stand men har sterk soltørking og ingen lufting. Selve konstruksjonen fremstår som stabil, uten særlige skjevheter. Saltak av plassbygde bjelker og med rupanel som undertak. Boligen har fastkarm, åpningsvinduer og dører av tre med 2- lags energiglass som er skiftet ca.1976. Det er skiftet vinduer ca.2020 på bad, soverom og i hall. Begge dører er ca 50 år gamle, men har takoverbygg slik at direkte nedbør ikke skader dør. Det er oppført overbygget terrasse mot sydvest, med adkomst ifra stue. Det er etablert trapp i betong som adkomst for hovedinngangsdøren.

Innvendig
Gulv er hovedsaklig av slipt furugulv, tepper, vinyl og keramiske fliser på våtrom. Vegger er av tapet/strie, samt keramiske fliser på våtrom. Himlinger er utført med malte plater/takess. Boligen har etasjeskille i tre, med overliggende furugulv/spinplater. Det er foretatt kontroll i spisestue/kjøkken i 1.etg. Stue/soverom: Det er målt ca. 5mm høydeforskjell på gulv i spisestue på 2 m og 8mm over hele gulvet. Kjøkken: Det er målt ca. 6mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på 2 m og 7mm over hele gulvet. I andre etg.plan er det målt på gang og sov mot syd. Gang: Det er målt ca. 10mm høydeforskjell på gulv i spisestue på 2 m og 12mm over hele gulvet. Sov syd: Det er målt ca. 15mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på 2 m og 10mm over hele gulvet. Boligen er ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var krav i 1994. Kravet om radonsperre kom i TEK10 fom.1 juli 2010. Boligen har original teglsteinspipe med et røykløp og et lufteløp. I tilbygget fra 1976 er det etablert en mindre hybel, hvor det er utforet konstruksjon med panel i overflaten. Ved hulltaking ble det påvist 20 vektprosent, noe som indikerer fuktinnhold i treverket som vil utvikle sopp og råte. Mindre kryperom under hall, som er har adkomst fra luke i vegg ikjeller. Original lakkert tretrapp med tette opptrinn fra byggetiden. Innerdører i lakkert utførelse. Nyere dør til bad.

Antall TG 2 er 29 stykk og gjelder taktekking, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, vinduer, dører, overflater, etasjeskille/gulv mot grunn, radon, rom under terreng, krypkjeller, innvendige trapper, innvendige dører, vannledninger, avløpsrør, ventilasjon, varmtvannstank, grunnmur og fundamenter, terrengforhold, overflater og konstruksjon toalettrom 1. etasje, overflater vegger og himling bad/vaskerom 1. etasje, overflater gulv bad/vaskerom 1. etasje, sluk/membran/tettesjikt bad/vaskerom 1. etasje, sanitærutstyr og innredning bad/vaskerom 1. etasje, ventilasjon bad/vaskerom 1. etasje, overflater gulv bad i kjeller, sluk/membran/tettesjikt bad i kjeller, sanitærutstyr og innredning bad i kjeller, ventilasjon bad i kjeller og overflater og innredning stue/kjøkken i kjeller.

Antall TG 3 er 10 stykk og gjelder taktekking, balkonger/terrasser/rom under balkonger, utvendige trapper, pipe og ildsted, elektrisk anlegg, fuktsikring og drenering, forstøtningsmurer, overflater og innredning kjøkken 1. etasje, avtrekk på kjøkken 1. etasje og avtrekk stue/kjøkken i kjeller.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen har en hybel som del av egen bolig, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Energi og oppvarming

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

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

energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring. Peisovn i spisestue og varmepumpe i stue. Eldre vedovn på soverom i 2. etasje. Varmekabler i gulv på bad.

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

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 29 793,-pr. 2025

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

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

Velavgift
Kr 500,- pr. år
Det betales årlig 500 kr til Velforening. Det er foreligger ikke tinglyst krav om pliktig medlemskap i Langårdfeltet Velforening. Velavgiften dekker vedlikehold av lekeplass, samt plenklipp på lekeplass og fotballbane. Det praktiseres dugnad.

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

- Årlig bygningsforsikring kr 12 831,- pr år.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 709 470,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 837 878,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Tryg
Polisenr: 3645460

TV/Internett/Bredbånd
Eier har ikke hatt avtale, men boligen er tilkoblet Canaldigital/Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 931 kvm (Eiertomt)
Romslig tomt med lett skrående terreng mot vest. Denne tomten består hovedsakelig av naturlig vegetasjon som utgjør en flott og idyllisk ramme rundt boligen. Mot naboer er det gjerde og hekk i tomtegrenser. Her bor man i pakt med naturen med begrenset innsyn fra naboer. Mot øst strekker tomten seg oppover fjellsiden. Utenfor stuen, mot sydvest, er det delvis overbygget terrasse med videre adkomst til hageområdet. Her kan man nyte nydelig utsikt over vakre gårdsplandskap og svært gode solforhold fra morgen til kveld. Gårdsplassen er gruslagt. Denne flotte og solfylte tomten har god plass til aktiviteter og fremstår som særdeles barnevennlig.

Adkomst
Fra Skien tar man til venstre inn Luksefjellvegen etter bensinstasjonen. Følg vegen rett frem og ta etter hvert til venstre ned Petersborgvegen. Følg vegen nedover og ta til høyre før broen, inn Langårdvegen. Følg vegen rett frem og ta til høyre opp stikkvegen ved lekeplassen. Ta så til venstre, og du vil få boligen på høyre side. Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en meget barnevennlig og attraktiv beliggenhet i landlige og idylliske omgivelser på Rising/Langård, ca. 3 km nord for Skien sentrum. Tomten ligger tilbaketrukket i blindvei med fantastiske sol- og utsiktsforhold mot sjarmerende gårdslandskap i vest. Det er gangavstand til skoler, barnehager, dagligvare og flotte turområder, samt kort vei til Skien sentrum med alle fasiliteter. Bussforbindelser fra Luksefjellvegen og Siljanvegen til Skien sentrum. Området har flere fritidstilbud å by på som bla. flotte turområder, idrettsanlegg, ridemuligheter, skiløyper, golfbane og treningssenter.

Skoler og barnehager
Barnehager:
Limi naturbarnehage 1.3 km
Gjerpenshavna barnehage 2 km
Tufte barnehage 1,9 km

Skoler:
Gjerpen barneskole (skolekrets) 1.8 km
Venstøp skole 3.3 km
Gjerpen ungdomsskole (skolekrets) 1.8 km
Mæla ungdomsskole 3.5 km
Telemark Toppidrett 3.4 km
Skien videregående skole 5 km

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

Offentlige forhold

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

Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert 20.20.1977. Det foreligger ferdigattest for bruksendring av del av kjeller og ny avkjørsel, datert 22.12.2025.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for 1. etasje, som stemmer med dagens bruk. Det foreligger tegninger for 1. etasje, 2. etasje og kjelleren i forbindelsen med bruksendringen av kjeller, datert 2024. Tegningene er ikke stemplet av kommunen.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan "Reguleringsplan for et område nord for Sommerfryd i Gjerpen" og "Reguleringsplan for et område inntil Luksefjellvegen og et område langs Langprdvegen. Gnr/bnr 58/1, 8/94, 57/3 m.fl", datert 19.05.1983 og 04.09.1997, og er regulert til boliger.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 02.05.2024.

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger godkjent byggetillatelse for ny enebolig på nabotomt mot syd. Tomtes eies foreløpig av eier av denne tomten.

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

19.06.1947 - Dokumentnr: 401174 - Bestemmelse om gjerde
19.06.1947 - Dokumentnr: 401174 - Best. om vann/kloakkledn.
19.06.1947 - Dokumentnr: 401174 - Bestemmelse om veg
Skjøte ved kjøp av tomten i 1947. Rett til å legge pumpeledninger fra brønn beliggende nord for tomten. Kjøper har rett til kloakkledning over selgers eiendom, samt rett til å benytte vegen som går forbi tomten mot å være med på vedlikeholdet. Selger forbeholder seg rett til å senere å gå over tomten med vann og kloakkledning. Kjøper har plikt til å holde tomten inngjerdet.

01.11.1963 - Dokumentnr: 402465 - Bestemmelse om bebyggelse
Garasje. Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Erklæring vedrørende oppførelse og plassering av garasje fra 1963. Vilkår for garasjen: tillatelsen er midlertidig, bygningsrådet kan når som helst forlange garasjen fjernet eller flyttet, utgifter bæres i sin helhet av eieren og dersom ikke garasjen fjernes eller flyttes kan den fjernes av bygningsrådet på eierens kostnad.

17.09.2024 - Dokumentnr: 1963330 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Verde Skien AS, Org.nr: 933 493 342
Tinglyst urådighetserklæring til Verde Skien AS.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 57/3 i Skien kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard

kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det

enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør, fasade og plantegning kr. 4 490,-

Samlet skal selger betale kr. 119 080,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. januar 2026

Ansvarlig megler

Beathe Gundersen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95227776

Megler
Hedda Lindgren, Eiendomsmegler
Tlf. 93289835

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig

Langårdvegen 44 A, 3716 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 57, bnr. 126

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 01.12.2025 **Rapportdato:** 11.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22469-1034 **Referansenummer:** ZY2101

Foretak: SKUI TAKST **Takstingeniør:** Børre Skui



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Skui Takst

Frem til 2006 var firmaet tilknyttet NTRF (Norges Tilstandsrapport Forbund), deretter var vi medlem i NITO-TAKST, før vi ble medlemmer i Norsk Takst som ble etablert når NITO -TAKST og Norges Takseringsforbund slo seg sammen i 2018 og frem til 2022.
Fra 2023 er vi tilsluttet NITO og fagnettverket for Takstingeniører.

Lang erfaring og regelmessig oppgradering i kunnskap og kompetanse, gjør at vi kan tilby et bredt spekter av tjenester, og våre oppdragsgivere er meglerhus, entreprenører, banker, advokater, forsikrings-selskaper, privatpersoner og andre som har behov for profesjonell hjelp og råd i forbindelse med eiendom.
Våre kjerneområder er tilstandsrapporter, verdi-taksering, reklamasjons-takster, nærings-takster og seksjonering/søknader.

Når du har kjøp ny brukt bolig, så vil det normalt være behov for utbedringer/oppgraderinger.
Vi vil bistå dere på bakgrunn av vår bygge kompetanse og kjennskap til den nye boligen din/deres.



Rapportansvarlig

Børre Skui
Uavhengig Takstingeniør
borre@skuitakst.no
471 71 074

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som et renoverings-prosjekt.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Renner og nedløp i lakkerte stål.
Kun en side på, tilbygget med plast i renner og nedløp.
Boligen har tømmermannspanel som er beiset/malt regelmessig, denne fremstår i grei stand men har sterk soltørking og ingen lufting.
Selve konstruksjonen fremstår som stabil, uten særlige skjevheter.
Saltak av plassbygde bjelker og med rupanel som undertak.
Boligen har fastkarm, åpningsvinduer og dører av tre med 2- lags energiglass som er skiftet ca.1976.
Det er skiftet vinduer ca.2020 på bad, soverom og i hall.
Begge dører er ca 50 år gamle, men har takoverbygg slik at direkte nedbør ikke skader dør.
Det er oppført overbygget terrasse mot sydvest, med adkomst ifra stue.
Det er etablert trapp i betong som adkomst for hoved-inngangsdøren.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er hovedsaklig av slipt furugulv, tepper, vinyl og keramiske fliser på våtrom.
Vegger er av tapet/strie, samt keramiske fliser på våtrom.
Himlinger er utført med malte plater/takess.
Boligen har etasjeskille i tre, med overliggende furugulv/spinplater.
Det er foretatt kontroll i spisestue/kjøkken i 1.etg.
Stue/soverom:
Det er målt ca. 5mm høydeforskjell på gulv i spisestue på 2 m og 8mm over hele gulvet.
Kjøkken:
Det er målt ca. 6mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på 2 m og 7mm over hele gulvet.

I andre etg.plan er det målt på gang og sov mot syd.
Gang:
Det er målt ca. 10mm høydeforskjell på gulv i spisestue på 2 m og 12mm over hele gulvet.
Sov syd:
Det er målt ca. 15mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på 2 m og 10mm over hele gulvet.
Boligen er ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var krav i 1994. Kravet om radonsperre kom i TEK10 fom.1 juli 2010.
Boligen har original teglsteinspipe med et røykløp og et lufteløp.
I tilbygget fra 1976 er det etablert en mindre hybel, hvor det er utforet konstruksjon med panel i overflaten. Ved hulltaking ble det påvist 20 vektprosent, noe som indikerer fuktinnhold i treverket som vil utvikle sopp og råte.
Mindre kryperom under hall, som er har adkomst fra luke i vegg i kjeller.
Original lakkert tretrapp med tette opptrinn fra byggetiden.
Innerdører i lakkert utførelse.
Nyere dør til bad.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i 1.etg.:
Våtrom fra ca.2020 med støpt gulv, varmekabler og keramiske fliser med oppkanter over antatt smøremembran.
Platekledde trekonstruksjoner med baderomspanel og flis, samt himling av malt mdf panel.
Rommet er utstyrt med utstyr av normal kvalitet som dusjhjørne med innfellbare dører, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin.
Badet er ventilert via ventil i yttervegg.
Det er ikke registrert spekker i fuger eller fliser på badet. Det ble målt flatt gulv utenfor dusjsonen, men i selve dusjsonen er det fall.
Fallforhold er målt til 13 mm, som er høydeforsjell fra topp flis ved terkel til topp slukrist i dusj.
Dusjsone er nedsenket og lekkasjevann vil ha problemrer med å renne til sluk på bakgrunn av begrenset fall utenfor dusjsonen.
Det er ikke mulig å påvise membrantype i sluk.
Rommet er utstyrt med utstyr av normal kvalitet som dusjhjørne med innfellbare dører, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin.
Badet er ventilert med ventil, montert i yttervegg.
Hulltaking er foretatt i delevegg mot wc, og ingen avvik er påvist..

Bad i kjeller
Bad kjeller.etg.mot vest:
Bad med støpt gulv og vinyl belegg på gulv. Panelkledde trekonstruksjoner i overflaten, samt himling av naturell furu.
Badet er utstyrt med sanitærutstyr av normal kvalitet som dusjkabinett, frittstående wc, servant på bærejern og opplegg for vaskemaskin.
Badet er ventilert med veggventil.
Panelkledde trekonstruksjoner i overflaten, samt himling av naturell furu.
Ved kontroll er det ikke påvist tilfredsstillende fall til sluk, og ingen tett oppkant ved terskel.
Det er observert at våtromsbelegg er klemt i slukets klemring.
Gulvbelegg har en oppkant på vegg på ca 50 mm.
Badet er utstyrt med sanitærutstyr av normal kvalitet som dusjkabinett, wc, servant på bærejern.
Det er montert ventil i vegg.
Hulltaking er foretatt i delevegg mot kjøkkeninnredning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er utført med finerte fronter og foliert base på skrog. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med et greps batteri.
Plast avløpsrør og trykkvannsrør i kobber i fungerende stand.
Original kjøkkenvifte med begrenset funksjon.
Enkel hybelkjøkken i en sammensatt funksjonsløsning, med tilhørende oppvaskkum, kjøl og 2 stekeplater.
Det er ikke montert avtrekk.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM Gå til side

Mindre toalettrom som er plassert nær bad/vaskerom, med slipt furugulv, malte plater på vegg og i himling. Rommet er utstyrt med frittstående toalett og er ventilert via ventil i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har originalt anlegg med kobberrør, i krypkjeller er det etablert rør i rør for bad fra 2020.
Det opplyses fra selger at alle innvendige avløpsrør tilhørende bad er skiftet i 2020.
Øvrig installasjoner er originale med soil.
Boligen har kun naturlig ventilasjon via lufteluker i yttervegger på bad og wc, forøvrig ingen ventilasjon.
Det er opplyst at vanntilførsel og avløp er skiftet ca.2005, fra bolig og ut til påkoblingspunkt i gate.
Det er tilkoblet vannmåler.

Det er tilkoblet varmepumpe fra ca.2020.
I boligens kjeller er det montert vv tank.
Eldre el.anlegg med manuelle sikringer og el.skap er plassert i 2.etg. plan.
Det er montert røykvarslere og manuellt brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er en kombinasjon av leire, grus og sand.
Denne bygningen er ikke oppført med det som vi normalt vil oppfatte som drenering, da kunnskapen og materialer ikke var til stede på oppføringstidspunktet.
Imidlertid har tilbygget mot vest, synlig drensplate over terreng.

Boligen er oppført i 1947, med såkalt sparestein, tilgang på armering var på oppføringstidspunktet begrenset og er mest sannsynlig oppført uten men innehar en tykkelse på ca 40cm.
Ved tilbygg fra 1976, er det anvendt lettklinkerblokker mot sydvest og på utbygg mot øst er det anvendt betongblokker.
Kjellerhals er oppført av betong mot terreng, betongdekke med sluk i bunn av installasjonen.
Tomten ligger i et skrånende terreng, med plen og grusganger.
Anlegget var på befaringsdagen velfungerende.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

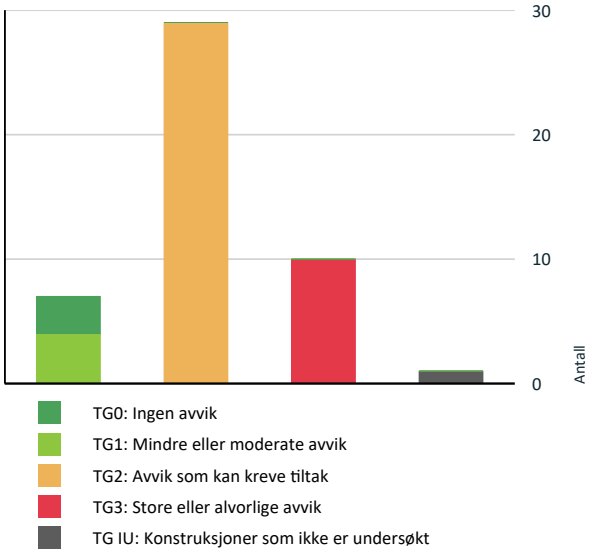
- Det foreligger ikke tegninger

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

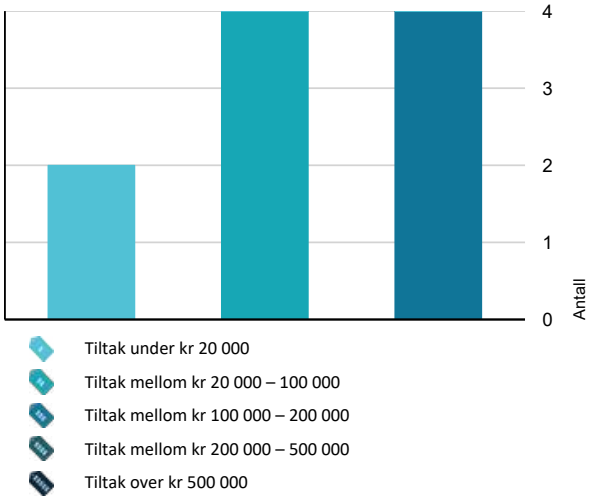
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking - 2 Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Ved vår kontroll så er det avdekket at det er benyttet eldre flat betongtakstein på tilbygget. Om dette var den opprinnelige taktekking på hovedhus før omlegging vites ikke, men det antas at der er anvendt om igjen.
Ved bruk av et slikt produkt som erfaringsmessig har lite sement, har nådd levetiden så bør denne skiftes ut. Det er ikke påvist eller opplyst om lekkasjer befaringsdagen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Ved kontroll er det synlig svikt i fundamenter som bærer konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Betongkonstruksjonen i betong har omfattende skjevheter og presser mot grunnmur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Pipevanger er ikke synlige.

Alle 4 sider i en teglsteinspipe må være synlige.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Eldre el.anlegg med manuelle sikringer og el.skap er plassert i 2.etg. plan.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Boligen har ingen fuktsikring, slik vi i dag omtaler dette. Vann fra nedløp går direkte i terreng og inn under grunnmur da denne er plassert direkte på byggegrunn.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Synlig sprekk på dekke utenfor kjellerdør, og fall mot dør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Innredning har slitasje i overflaten og noe fuktskader i bunn av skap og under benkebesalg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er registrert avvik med avtrekk.

Ved funksjonsprøving er det treghet i vifter og funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Det er ingen synlig ventilering av kjøkkenrommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ingen muligheter for kontroll av takkonstruksjonen, da det ikke er etablert luker til kaldtloftet.

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er ikke påvist eller opplyst om lekkasjer befaringsdagen, og det er opplyst at taktekking er lagt om i 2001 av håndverkere. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på arbeidet. Basert på min befaring vil taktekking kunne fungere tilfredsstillende i 10-15 år til.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Ved kontroll mangler det nedløp ved tilbygg mot vest, nedløp er avsluttet over bakkeplan og det er synlig avflassing på plastisol på beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Årsaken til at kledning ikke innehar råteskader er at denne er av god kvalitet, men det skal opplyses at soltørking er omfattende på deler av kledningen, det mangler lufting/musesperre og vindsperre har begrenset funksjon.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer og dører er i all hovedsak nær 50 år, har hatt begrenset med vedlikehold og oppsprekking i overflaten utvendig er synlig.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Sammendrag av boligens tilstand

Inngangsdør har noe slitasje i overflaten.
Terrassedør har slitt pakning.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater fremstår med normal slitasje, stedvis noe mer slitt på gulv/vegger og himlinger har stedevis behov for overflatebehandling.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Ved kontroll av de ulike etg. skillere for begge plan, er det påvist skjevheter. Skjevhetene er av en slik karakter at det stammer fra naturlig nedbøyning pga. konstruksjonens oppbygging med lange spenn. Det som ofte var montert var bjelker som ikke hadde tilstrekkelig høyde, slik at stivhet ble ivaretatt.
Etg. skillere vil være fungerende, men får TG ut i fra vår standard til tilstandsvurdering.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Boligen ligger i et område med lav til moderat forekomst av radon.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er synlig knotteplast på utsiden, men erfaringsmessig så er det ikke lagt plast under betong på gulv og oppsug i betong vil da oppstå(kapilært oppsug)

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Ventiler er tettet igjen, fuktskjolder er synlig på mur og organisk avfall må fjernes.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp er fungerende i ganglinjen, med har åpninger i rekkverk over 100mm.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Dører har stedevise skader i overflaten som malingsavflassing etc, og det skal legges til grunn at dette er utleieobjekt og slitasje er høyere enn i eneboliger.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Montasje av rør i rør i forb. med bad fra 2020, er utført med manglende fagkunnskap. Rør mangler innfestning, isolasjon og dokumentasjon.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Nyere avløpsrør er montert med manglende innfestning, og innehar ingen isolasjon rundt rør.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

På rom med varig opphold, som f.eks.stue og soverom, mangler det ventilering.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

VV tank er tilkoblet med stikk, er 15 år og må påregnes skiftet om ca 5-6 år.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sammendrag av boligens tilstand

Ved inngangsparti er det påvist sprekk i grunnmur, som skyldes et horisontalt trykk fra betongtrappen som har seget i terrenget.
Forøvrig er det påvist mindre riss og sprekker, noe som er naturlig utifra alder og type konstruksjon.
Lettklinkerblokker har kun mindre riss og malingsavflassing i overflaten.
Betongblokker er stabile

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Ved kontroll er det ikke etablert tilfredsstillende fallforhold fra grunnmur og ut på terreng. Den delen som vender mot vest, bør lede takvann ned og bort via tatte rør.

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

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

Terskel er tett, slik at tulluft blir forhindret.

Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater er montert uten alu-skinne, men årsaken til dette vites ikke.

Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
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.
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det bør etableres en tett oppkant under terskel, slik at ikke vann vil kunne renne ut av rommet ved en eventuell lekkasje situasjon.

Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

På bakgrunn av maglende renhold, lot det seg ikke gjøre å påvise membran.

Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Slepelist på dusjdører bør skiftes, samt at dører må rengjøres.

Våtrom > 1.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet innehar ingen mekanisk utlufting, noe som utgjør en begrenset effekt ved å trekke fuktig luft ut av rommet.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Minstekravet for fall til sluk er 25mm, målt fra vinylbelegg ved terskel og til topp sluk. Ved min måling så er ikke dette kravet ivaretatt.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Membran er fra byggeåret (25år), halve levetiden er passert og dokumentasjon er ikke fremlagt.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

Synlig slitasje i dusjkabinett på funksjon.

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet innehar ingen mekanisk utlufting, noe som utgjør en begrenset effekt ved å trekke fuktig luft ut av rommet. Det er ingen etablert tilluft til rommet.

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Gå til side

Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Bak innredning er det fukt skadet i vegg, ned mot gulv.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1947

Kommentar
Boligen er bygget til i 1976

Anvendelse
Boligen var ikke bebodd under befaringen.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er ikke påvist eller opplyst om lekkasjer befaringsdagen, og det er opplyst at taktekking er lagt om i 2001 av håndverkere. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på arbeidet. Basert på min befaring vil taktekking kunne fungere tilfredsstillende i 10-15 år til.

TG 3 Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

DETTE GJELDER TAKTEKKING FOR TILBYGGET:
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1976 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Ved vår kontroll så er det avdekket at det er benyttet eldre flat betongtakstein på tilbygget. Om dette var den opprinnelige taktekking på hovedhus før omlegging vites ikke, men det antas at der er anvendt om igjen.
Ved bruk av et slikt produkt som erfaringsmessig har lite sement, har nådd levetiden så bør denne skiftes ut. Det er ikke påvist eller opplyst om lekkasjer befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Ved vår kontroll så er det avdekket at det er benyttet eldre flat betongtakstein. Om dette var den opprinnelige taktekking på hovedhus før omlegging vites ikke, men det antas at der er anvendt om igjen.
Ved bruk av et slikt produkt som erfaringsmessig har lite sement er produktet noe "sprøere" enn dagens kvalitet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i lakkerte stål.
Kun en side på, tilbygget med plast i renner og nedløp.

Tilstandsrapport

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Ved kontroll mangler det nedløp ved tilbygg mot vest, nedløp er avsluttet over bakkeplan og det er synlig avflassing på plastisol på beslag.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Vann bør ledes bort fra grunnmur, slik at dette ikke vil få innvirkning på selve grunnmuren og innvendig miljø.

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har tømmermannspanel som er beiset/malt regelmessig, denne fremstår i grei stand men har sterk soltørking og ingen lufting.
Selve konstruksjonen fremstår som stabil, uten særlige skjevheter.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Årsaken til at kledning ikke innehar råteskader er at denne er av god kvalitet, men det skal opplyses at soltørking er omfattende på deler av kledningen, det mangler lufting/musesperre og vindsperre har begrenset funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Ved et eventuellt tiltak, vil det være energimessig klokt å fjerne all kledning, etterisolere, montasje av vindsperre og ny kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av plassbygde bjelker og med rupanel som undertak.

Vurdering av avvik:
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Ingen muligheter for kontroll av takkonstruksjonen, da det ikke er etablert luker til kaldtloftet.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må tas tiltak ved å utbedre adkomsten til loft, for å kunne vurdere den faktiske tilstanden til takkonstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Boligen har fastkarm, åpningsvinduer og dører av tre med 2- lags energiglass som er skiftet ca.1976.
Det er skiftet vinduer ca.2020 på bad, soverom og i hall.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer og dører er i all hovedsak nær 50 år, har hatt begrenset med vedlikehold og oppsprekking i overflaten utvendig er synlig.

Vinduer og dører anbefales skiftet.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Begge dører er ca 50 år gamle, men har takoverbygg slik at direkte nedbør ikke skader dør.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Inngangsdør har noe slitasje i overflaten.
Terrassedør har slitt pakning.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Begge dører bør skiftes.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er oppført overbygget terrasse mot sydvest, med adkomst ifra stue.

Årstall: 1976 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Ved kontroll er det synlig svikt i fundamenter som bærer konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.

Terrasse må rives og nye fundamenter etableres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Utvendige trapper

Det er etablert trapp i betong som adkomst for hoved- inngangsdøren.

Vurdering av avvik:
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Betongkonstruksjonen i betong har omfattende skjevheter og presser mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.

Trapp må rives slik at presset mot grunnmur(uten armering) blir bedret.
Vekten av trappen, kombinert med masser under denne gjør at grunnmuren har sprukket og tiltak må settes inn.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er hovedsaklig av slipt furugulv, tepper, vinyl og keramiske fliser på våtrom.
Vegger er av tapet/strie, samt keramiske fliser på våtrom.
Himlinger er utført med malte plater/takess.

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

Overflater fremstår med normal slitasje, stedvis noe mer slitt på gulv/vegger og himlinger har stedevis behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Boligen har vært utleid over en periode, vedlikehold er da fraværende og det må påregnes oppgraderinger på samtlige overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Boligen har etasjeskille i tre, med overliggende furugulv/spinplater.
Det er foretatt kontroll i spisestue/kjøkken i 1.etg.
Stue/soverom:
Det er målt ca. 5mm høydeforskjell på gulv i spisestue på 2 m og 8mm over hele gulvet.
Kjøkken:
Det er målt ca. 6mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på 2 m og 7mm over hele gulvet.

I andre etg.plan er det målt på gang og sov mot syd.
Gang:
Det er målt ca. 10mm høydeforskjell på gulv i spisestue på 2 m og 12mm over hele gulvet.
Sov syd:
Det er målt ca. 15mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på 2 m og 10mm over hele gulvet.

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

Ved kontroll av de ulike etg. skillere for begge plan, er det påvist skjevheter. Skjevhetene er av en slik karakter at det stammer fra naturlig nedbøyning pga. konstruksjonens oppbygging med lange spenn. Det som ofte var montert var bjelker som ikke hadde tilstrekkelig høyde, slik at stivhet ble ivaretatt.
Etg. skillere vil være fungerende, men får TG ut i fra vår standard til tilstandsvurdering.

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

Eldre boliger som denne som denne har naturlige skjevheter i etg.skillere. Dette betyr ikke at konstruksjonen har en svikt, men at den har fått en nedbøyning over tid pga.f.eks.lange strekk/underdimensjonering.

TG 2 Radon

Boligen er ikke oppført med radonsperre, da dette ikke var krav på oppføringstidspunktet. Kravet om radonsperre kom i TEK10 fom.1 juli 2010.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område med lav til moderat forekomst av radon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger, men boligen ligger i et område med lav til moderate forekomster av Radon.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har original teglsteinspipe med et røykløp og et lufteløp.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Alle 4 sider i en teglsteinspipe må være synlige.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

En teglsteinspipe skal ikke kles inn på noen av sidene. Alle fire sider skal være tilgjengelig for inspeksjon. En teglsteinspipe skal ha en hel steins avstand til brennbart materiale, så som bjelkelag, vegger etc. Rehabiliteres en teglpipe med for eksempel stålrør, beregnes den som en "elementpipe" og vil da ha krav til to sider som skal være synlige/ ikke innkledd. Således - er denne pipen ulovlig.
Grunnen til kravene i sin tid, er jo at man kunne få branngasser inn i huset ved sprekkdannelser i pipestokken.
Når pipeløp av en slik alder skal oppgraderes, må dette gjennomføres med et nytt røykløp enten i stål eller keramikk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I tilbygget fra 1976 er det etablert en mindre hybel, hvor det er utforet konstruksjon med panel i overflaten. Ved hulltaking ble det påvist 20 vektprosent, noe som indikerer fuktinnhold i treverket som vil utvikle sopp og råte.

Årstall: 1976 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er synlig knotteplast på utsiden, men erfaringsmessig så er det ikke lagt plast under betong på gulv og oppsug i betong vil da oppstå(kapilært oppsug)

Konsekvens/tiltak
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Boligens kjellergulv er ikke etablert med plast under betonggulvet. Den direkte årsaken til fuktige overflater (kapilært oppsug) er at fukt vandrer gjennom betong da det ikke ligger noen tettelag.
Basert på de faktiske forhold, bør panel fjernes og yttervegg pusses og males.

TG 2 Krypkjeller

Mindre kryperom under hall, som er har adkomst fra luke i vegg i kjeller.

Årstall: 1976 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Ventiler er tettet igjen, fuktskjolder er synlig på mur og organisk avfall må fjernes.

Konsekvens/tiltak
- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.

Det er utkast fra nedløp som i dag går direkte til terreng, som må ledes bort fra grunnmur.

TG 2 Innvendige trapper

Original lakkert tretrapp med tette opptrinn fra byggetiden.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp er fungerende i ganglinjen, med har åpninger i rekkverk over 100mm.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet i bruk.
Det bør vurderes å oppgradere slik at det kommer inn under dagens krav, og sikrer barn i brukerfasen.

TG 2 Innvendige dører

Innerdører i lakkert utførelse.
Nyere dør til bad.

Årstall: 1976 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører har stedevise skader i overflaten som malingsavflassing etc, og det skal legges til grunn at dette er utleieobjekt og slitasje er høyere enn i eneboliger.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak bør settes inn på funksjon.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Bad/vaskerom i 1.etg.:
Våtrom fra ca.2020 med støpt gulv, varmekabler og keramiske fliser med oppkanter over antatt smøremembran.
Platekledde trekonstruksjoner med baderomspanel, samt himling av malt mdf panel.
Rommet er utstyrt med utstyr av normal kvalitet som dusjhjørne med innfellbare dører, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin.
Badet er ventilert via ventil i yttervegg.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Bad/vaskerom i 1.etg.:
Våtrom fra ca.2020 med støpt gulv, varmekabler og keramiske fliser med oppkanter over antatt smøremembran.
Platekledde trekonstruksjoner med baderomspanel og flis, samt himling av malt mdf panel.
Rommet er utstyrt med utstyr av normal kvalitet som dusjhjørne med innfellbare dører, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin.
Badet er ventilert via ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplater er montert uten alu-skinne, men årsaken til dette vites ikke.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas utbedring av skadede plater.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det anbefales å regelmessig kontrollere overflaten, for å sikre om skaden er stabil elle rom denne utvikler seg.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er ikke registrert spekker i fuger eller fliser på badet. Det ble målt flatt gulv utenfor dusjsonen, men i selve dusjsonen er det fall. Fallforhold er målt til 13 mm, som er høydeforsjell fra topp flis ved terkel til topp slukrist i dusj.
Dusjsone er nedsenket og lekkasjevann vil ha problemrer med å renne til sluk på bakgrunn av begrenset fall utenfor dusjsonen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

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 høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- 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.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det bør etableres en tett oppkant under terskel, slik at ikke vann vil kunne renne ut av rommet ved en eventuell lekkasje situasjon.

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

Rommet vil kunne fungere, men på bakgrunn av optimale fallforhold så bør rommet holdes under regelmessig kontroll.
Tiltak for å bedre dette vil være å løfte terskel opp, men ikke høyere enn det livsløp standard krever, og skjøte inn membran som går opp på terskel.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke mulig å påvise membrantype i sluk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

På bakgrunn av maglende renhold, lot det seg ikke gjøre å påvise membran.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det er opplyst at det er fagfolk som har gjennomført ombyggingen, og det må da forventes at membran er lagt i klemring og under flis.
Det oppfordres til ytterligere kontroll.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet er utstyrt med utstyr av normal kvalitet som dusjhjørne med innfellbare dører, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slepelist på dusjdører bør skiftes, samt at dører må rengjøres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mindre tiltak bør gjennomføres.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Badet er ventilert med ventil, montert i yttervegg.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet innehar ingen mekanisk utlufting, noe som utgjør en begrenset effekt ved å trekke fuktig luft ut av rommet.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det bør monteres mekanisk utlufting.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt i delevegg mot wc, og ingen avvik er påvist..

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

Generell

Bad kjeller.etg.mot vest:
Bad med støpt gulv og vinyl belegg på gulv. Panelkledde trekonstruksjoner i overflaten, samt himling av naturell furu.
Badet er utstyrt med sanitærutstyr av normal kvalitet som dusjkabinett, frittstående wc og servant på bærejern.
Badet er ventilert med veggventil.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Panelkledde trekonstruksjoner i overflaten, samt himling av naturell furu.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Ved kontroll er det ikke påvist tilfredsstillende fall til sluk, og ingen tett oppkant ved terskel.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Minstekravet for fall til sluk er 25mm, målt fra vinylbelegg ved terskel og til topp sluk. Ved min måling så er ikke dette kravet ivaretatt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Rommet vil kunne fungere, men på bakgrunn av optimale fallforhold så bør rommet holdes under regelmessig kontroll.
Tiltak for å bedre dette vil være å løfte terskel opp, men ikke høyere enn det livsløp standard krever, og skjøte inn vinylbelegg som går opp på terskel.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er observert at våtromsbelegg er klemt i slukets klemring. Gulvbelegg har en oppkant på vegg på ca 50 mm.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Membran er fra byggeåret (25år), halve levetiden er passert og dokumentasjon er ikke fremlagt.

Membran er fungerende og det er ikke opplyst om lekkasjer, men regelmessig rengjøringa av sluk er viktig for å forhindre lekkasjer.
Ved en slik alder på membran, bør et skifte vurderes.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med sanitærutstyr av normal kvalitet som dusjkabinett, wc, servant på bærejern.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlig slitasje i dusjkabinett på funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak bør settes inn.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er montert ventil i vegg.

Vurdering av avvik:
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet innehar ingen mekanisk utlufting, noe som utgjør en begrenset effekt ved å trekke fuktig luft ut av rommet. Det er ingen etablert tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør monteres mekanisk utlufting.

KJELLER > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt i delevegg mot kjøkkeninnredning.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning er utført med finerte fronter og foliert base på skrog. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med et greps batteri. Plast avløpsrør og trykkvannsrør i kobber i fungerende stand.

Årstall: 1976 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Innredning har slitasje i overflaten og noe fuktskader i bunn av skap og under benkebesalg.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Innredning bør skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 **Avtrekk**

Original kjøkkenvifte med begrenset funksjon.

Årstall: 1976 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er registrert avvik med avtrekk.

Ved funksjonsprøving er det treghet i vifter og funksjon.

Konsekvens/tiltak
- Ventilatoren må skiftes.

Ventilator må skiftes i forb.med ny innredning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Enkel hybelkjøkken i en sammensatt funksjonsløsning, med tilhørende oppvaskkum, kjøl og 2 stekeplater.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Bak innredning er det fukt skadet i vegg, ned mot gulv.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at fuktindikatormålinger kan være beheftet med noe usikkerhet. Derfor anbefales det å gjennomføre grundigere undersøkelser for å bekrefte omfanget av fuktindikatorutslagene og identifisere kilden. Dette kan innebære bruk av mer avanserte fuktmålere, inspeksjon bak overflatematerialer etc.

Installasjonen opprettholder sin tiltenkte funksjon og er opplyst til å være fungerende.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ikke montert avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Det er ingen synlig ventilering av kjøkkenrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Ventilering må monteres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Mindre toalettrom som er plassert nær bad/vaskerom, med slipt furugulv, malte plater på vegg og i himling. Rommet er utstyrt med frittstående toalett og er ventilert via ventil i yttervegg.

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

Terskel er tett, slik at tulluft blir forhindret.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Montasjen av flat terskel anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har originalt anlegg med kobberrør, i krypkjeller er det etablert rør i rør for bad fra 2020.

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

Montasje av rør i rør i forb. med bad fra 2020, er utført med manglende fagkunnskap. Rør mangler innfestning, isolasjon og dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Tilstandsrapport

Ved vår kontroll så viser montasjen avvik opp mot normal montasje, det er f.eks. ikke montert tetningsplugg i avslutningen.
Avslutning i et rør-i-rør-system innebærer å avslutte både inner- og ytterrøret på en forsvarlig måte, ofte ved hjelp av spesialtilpassede nipler eller koblinger for å sikre at vannet ikke lekker ut. Slike avslutninger må alltid gjøres av fagpersoner, for eksempel en rørlegger, da dette er en kritisk del av systemet for å hindre vannskader

TG 2 Avløpsrør

Det opplyses fra selger at alle innvendige avløpsrør tilhørende bad er skiftet i 2020.
Øvrig installasjoner er originale med soil.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Nyere avløpsrør er montert med manglende innfestning, og innehar ingen isolasjon rundt rør.

Konsekvens/tiltak
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det bør foretas isolering og ytterligere innfestning av avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har kun naturlig ventilasjon via lufteluker i yttervegger på bad og wc, forøvrig ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

På rom med varig opphold, som f.eks.stue og soverom, mangler det ventilering.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Lufteluker må monteres.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er opplyst at vanntilførsel og avløp er skiftet ca.2005, fra bolig og ut til påkoblingspunkt i gate.
Det er tilkoblet vannmåler.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmesentral

Det er tilkoblet varmepumpe fra ca.2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

I boligens kjeller er det montert vv tank.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

VV tank er tilkoblet med stikk, er 15 år og må påregnes skiftet om ca 5-6 år.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

VV tank bør kobles direkte i koblingsboks uten stikk.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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.

Eldre el.anlegg med manuelle sikringer og el.skap er plassert i 2.etg. plan.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1947 Ingen opplysninger er innhentet på dette punktet.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Ingen samsvarserklæringer er fremlagt.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Ingen opplysninger er fremlagt.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Ingen samsvarserklæringer er fremlagt.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent Ved test av bryter på bad i hybel, slo det gnister bak lokket. Bryter må ikke brukes.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Ja

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det ble registrert visuelt negative avvik.
    Tilstandsgrad settes ikke da det ikke er fagmessig vurdert. Det ble ikke registrert opplagte tegn til feil eller mangler.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Eventuell tilstandsvurdering av elektriske anlegg anbefales på generelt grunnlag undersøkt av elektrofagfolk ved endret bruk

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarslere og manuellt brannslukkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er en kombinasjon av leire, grus og sand.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Denne bygningen er ikke oppført med det som vi normalt vil oppfatte som drenering, da kunnskapen og materialer ikke var til stede på oppføringstidspunktet.
Imidlertid har tilbygget mot vest, synlig drensplate over terreng.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Boligen har ingen fuktsikring, slik vi i dag omtaler dette. Vann fra nedløp går direkte i terreng og inn under grunnmur da denne er plassert direkte på byggegrunn.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tiltak som virke dempende på fuktinntregning vil være å føre nedløp ned i tette rør, som ledes bort i fra bolige.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført i 1947, med såkalt sparestein, tilgang på armering var på oppføringstidspunktet begrenset og er mest sannsynlig oppført uten men innehar en tykkelse på ca 40cm.

Tilstandsrapport

Ved tilbygg fra 1976, er det anvendt lettklinkerblokker mot sydvest og på utbygg mot øst er det anvendt betongblokker.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Ved inngangsparti er det påvist sprekk i grunnmur, som skyldes et horisontalt trykk fra betongtrappen som har seget i terrenget.
Forøvrig er det påvist mindre riss og sprekker, noe som er naturlig utifra alder og type konstruksjon.
Lettklinkerblokker har kun mindre riss og malingsavflassing i overflaten.
Betongblokker er stabile

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Slike konstruksjoner med en slik høy alder, har "satt" seg i terrenget, sprekker i speking vil være naturlig pga. tidligere svingninger i grunn.
Ingen tiltak er nødvendig, kun mindre speking av fuger i overflaten og tiltak vedr.trapp er påregnelig å utbedre.
På lettklinkerblokker bør det overflatebehandles.

TG 3 Forstøtningsmurer

Kjellerhals er oppført av betong mot terreng, betongdekke med sluk i bunn av installasjonen.

Årstall: 1976 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Synlig sprekk på dekke utenfor kjellerdør, og fall mot dør.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det må sikres med gjerde rundt nedgang, og fall fra vegg må etableres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Terrengforhold

Tomten ligger i et skrånende terreng, med plen og grusganger.

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

Ved kontroll er det ikke etablert tilfredsstillende fallforhold fra grunnmur og ut på terreng. Den delen som vender mot vest, bør lede takvann ned og bort via tatte rør.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Øvrig del av fasader bør etablere fall i 1:50, 3 m fra grunnmur og ut.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Anlegget var på befaringsdagen velfungerende.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående bodrom er plassert øst for eneboligen, og er fra byggeåret 1947. Bygningen er plassert på løse fundamenter av naturstein, plassbygde trekonstruksjoner i yttervegger og saltak med et overliggende sjikt av betongtakstein som taktekking, samt renner og nedløp i stål.
Bygningen har omfattende skjevheter, som følge av svikt i fundamentering, og tiltak må settes inn.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

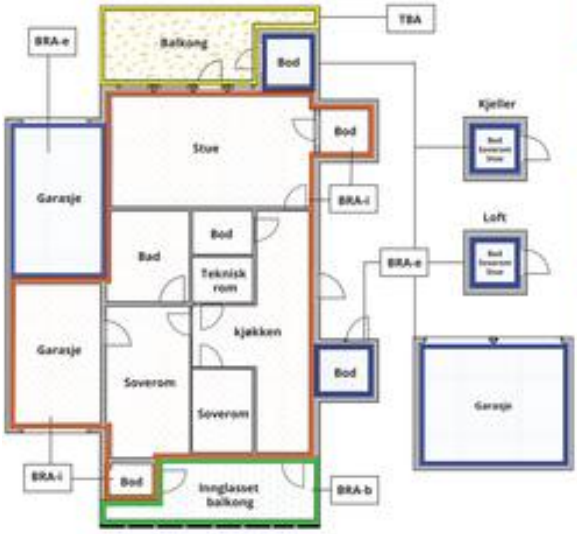
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	88			88	10
2. etasje	30			30	
Kjeller	67			67	
SUM	**185**				**10**
SUM BRA	**185**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Vindfang, toalettrom, hall, bad/vaskerom, kjøkken, spisestue, soverom, stue		
2. etasje	Gang, soverom, soverom 2		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bad, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etg.		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.12.2025	Børre Skui	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	57	126		0	931.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Langårdvegen 44 A

Hjemmelshaver
Tveit Finn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger rolig og tilbaketrukket i attraktivt boligfelt på Langård ved Rising. Høyt og fritt med fin utsikt og svært gode solforhold (sen kveldssol sommertid). Området er barnerikt og meget barnevennlig, og det er svært begrenset med biltrafikk forbi boligen. Fin og trygg skolevei til Gjerpen barne- og ungdomsskole, og det er kort gange til dagligvareforretning (SPAR Rising) og til Gjerpen IF med sitt nye og flotte anlegg.

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

Eiendommen ligger i relativt svakt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Det er søkt om oppføring av ny enebolig syd for denne boligen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tveit, Finn	9578-5999-4-1111437	2025-12-22 11:59:04

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
22. des. 2025

Oppdragsnummer
24-0152/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Langårdvegen 44A, 3716 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Verde Skien AS v/ Finn Tveit

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. januar 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Oddmar Tveit

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3645460
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ukjent det var min avdøde far som ordnet dette.

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

Eventuell kommentar: Ukjent det var min avdøde far som ordnet dette.

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

Eventuell kommentar: Ukjent det var min avdøde far som ordnet dette.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak og ildsted er byttet. Ukjent det var min avdøde far som ordnet dette.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent det var min avdøde far som ordnet dette.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent det var min avdøde far som ordnet dette.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent det var min avdøde far som ordnet dette.

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjelder tilbygg fra 1978. Ukjent det var min avdøde far som ordnet dette. Men gjetter på at det var byggmester Heimholt som var søskenbarnet til min far.

---

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

Ja

Beskriv: Det er en avløpskvern i hybelen.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ingen slike installasjoner mener jeg.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent det var min avdøde far som ordnet dette. Men tviler på at det er gjort.

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent det var min avdøde far som ordnet dette.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent det var min avdøde far som ordnet dette.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent det var min avdøde far som ordnet dette. Men har selv observert misfarging nederst på gulvlister i hybel.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Sikring går når varmekabler bad i hybel slås på. Dette skal etter planen fixes før salget. Lysbryter samme sted er det også kanskje noe feil med.

---

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

Ja

Beskriv: Har sett sprekker i matbod og ved inngangstrapp.

---

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

Ja

Beskriv: Mener å huske at min far hadde noe trøbbel med tett kloakk for noen år siden, men at det ble fikset av rørlegger.

---

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

Ja

Beskriv: Jeg så nylig en maur i hybelen.

---

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

Ja

Beskriv: Varmepumpe stoppet for en uke eller to siden. Reparatør vil bli kontaktet for å sjekke den.

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Det er gitt tillatelse til hybelen nylig. Det er akkurat søkt om ferdigattest, men den er ikke kommet enda.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Se svaret over.

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: SKUI TAKST har akkurat laget en tilstandsrapport dvs år 2025.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Areal er oppgitt i tilstandsrapport nevnt over.

---

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

Ja

Beskriv: Mangler for hybel.

---

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

Ja

Beskriv: Det er godkjent en ny enebolig m/hybel på naboeiendommen mot sør.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er støy fra jernbanelinje når toget kjører forbi nederst på feltet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 24-0152/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tveit, Finn	**2025-12-22**

Identifikasjon

bankID Tveit, Finn

Signicat

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

ambita

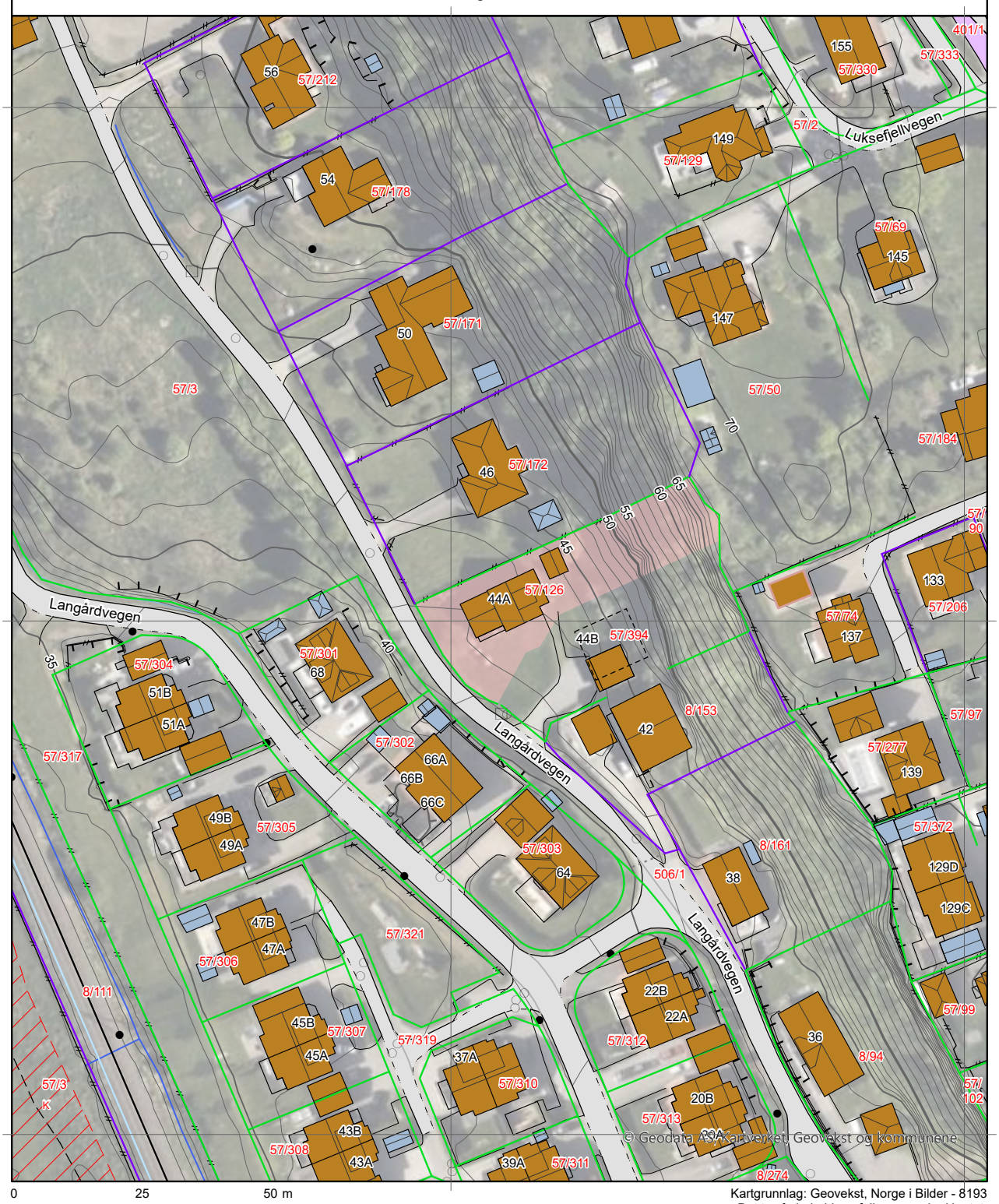
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/57/126/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 19.12.2025



0 25 50 m

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

ambita

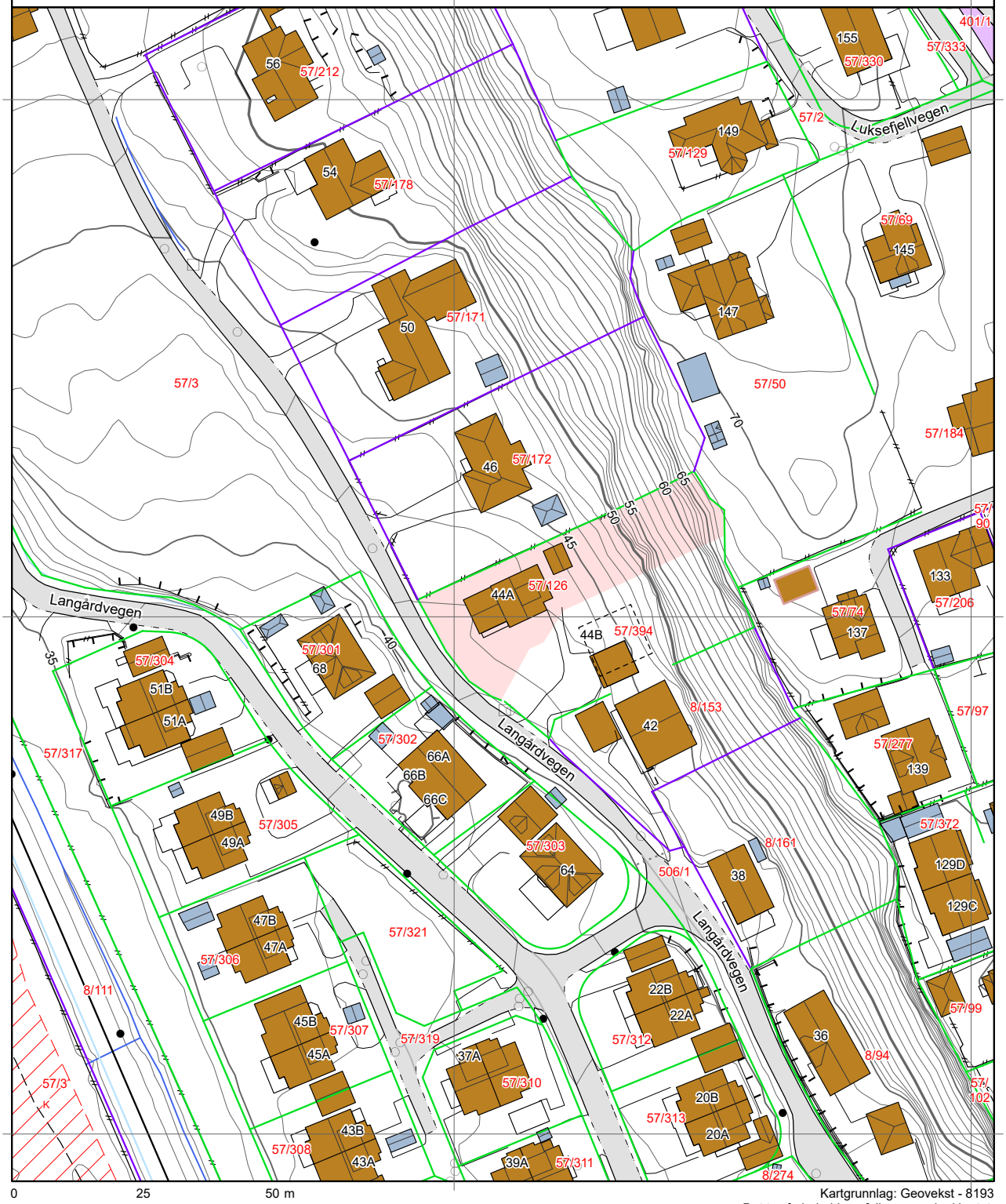
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/57/126/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 19.12.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring



Langårdvegen 44A

Nabolaget Rising/Grini - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Gjerpen barneskole (1-10 kl.) 355 elever, 19 klasser	20 min 1.8 km
Venstøp skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	5 min 3.3 km
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.... 279 elever, 13 klasser	20 min 1.8 km
Telemark Toppidrett ungdomssko... 93 elever, 6 klasser	7 min 3.4 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 283 elever, 21 klasser	7 min 3.5 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	7 min 3.4 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	11 min 5 km

Offentlig transport

Limi Linje P6	11 min 0.7 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	4 min 2 km
Sandefjord lufthavn Torp	53 min

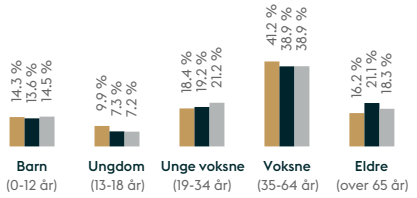
Barnehager

Limi naturbarnehage (0-5 år) 90 barn	19 min 1.3 km
Tufte barnehage (1-5 år) 22 barn	26 min 1.9 km
Gjerpenshavna barnehage (1-5 å... 78 barn	22 min 2 km

Dagligvare

Spar Rising	9 min
Kiwi Risingveien	4 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rising/Grini	1 824	811
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Fossum Arena	19 min
Gjerpenhallen flerbrukshall	19 min
Family Sports Club Sprek Friti...	7 min
SKY Fitness Skien	8 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100



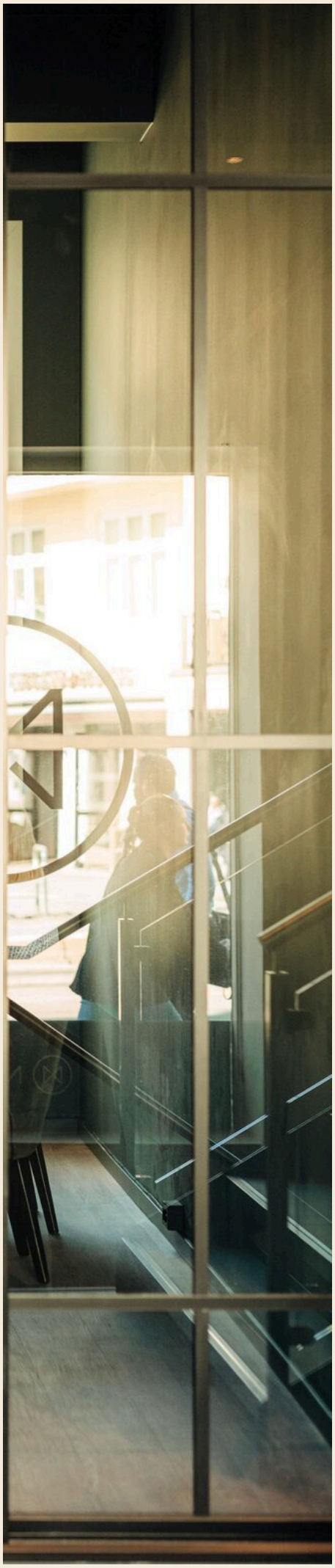
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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



Torggata 8, 3724 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0152/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Langårdvegen 44A 3716 SKIEN
Matrikkel: Gnr 57, bnr 126 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Beathe Gundersen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Telemark Eiendomsmegling AS
b.gundersen@nordvikbolig.no
952 27 776



Hedda Lindgren
Eiendomsmegler
Telemark Eiendomsmegling AS
h.lindgren@nordvikbolig.no
932 89 835

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