

Langårdvegen 37A

3 soverom | 104 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Langårdvegen 37A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
26	Om boligen
34	Tilstandsrapport
61	Egenerklæringsskjema
68	Andre vedlegg
78	Nabolagsprofil
79	Kontaktinfo
82	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
85	Forbrukerinformasjon om budgivning
86	Budskjema

Nøkkelinformasjon

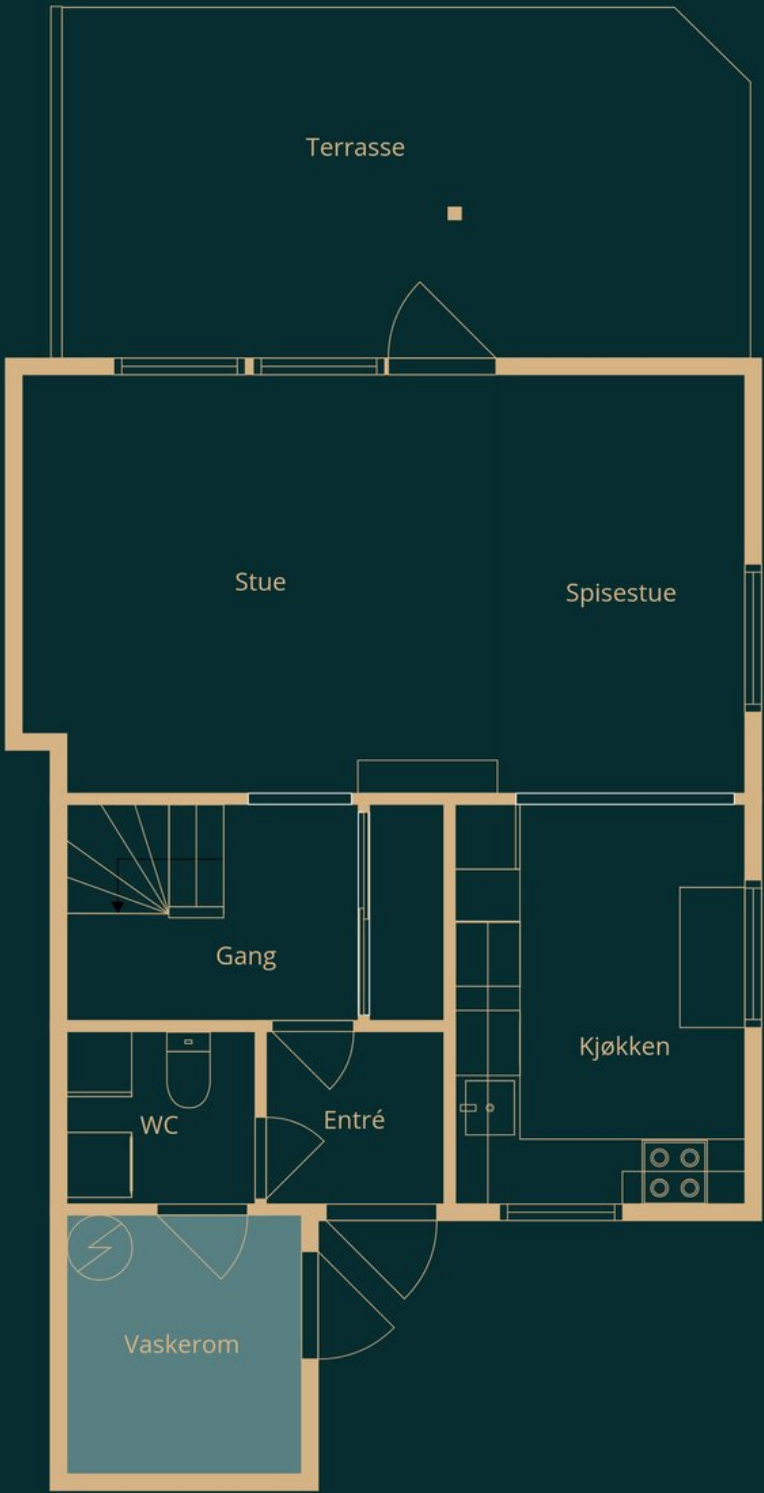


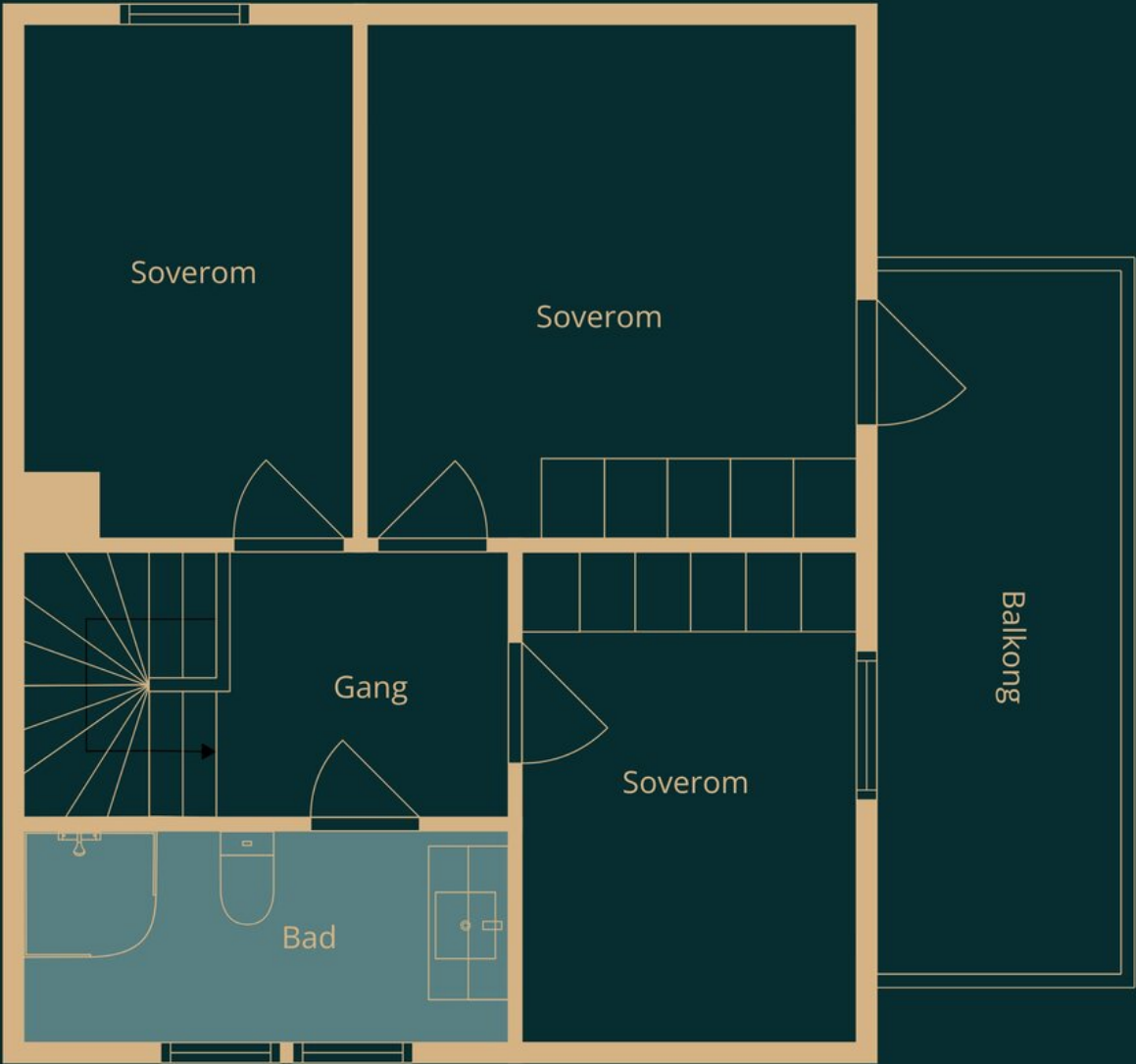
Innbydende og lettstelt halvpart av tomannsbolig med solrik, skjermet hage. 3 soverom. Populært og barnevennlig område!

Prisantydning	3 190 000,-
Omkostninger	81 130,-
Totalpris	3 271 130,-
BRA-i	104 kvm
Soverom	3
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1999
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

Eiendommen har en meget barnevennlig og populær beliggenhet i landlige omgivelser på Rising/Langård, ca. 3 km nord for Skien sentrum. Tomten ligger tilbaketrukket i blindvei med gode solforhold. Det er gangavstand til skoler, barnehager, dagligvare, flotte turområder og Skien sentrum med alle fasiliteter. Felles lekeområde rett på utsiden av døren. Tomten er skjermet og barnevennlig med terrasse og solrikt, inngjerdet hageområde med god plass til aktiviteter. Denne vertikaldelte, koselige tomannsboligen fremstår som innbydende og lettstelt, med gjennomgående lyse og moderne farger på overflater. Boligen har funksjonelle og romslige løsninger over to etasjer. 3 soverom. Boligen egner seg godt for både unge kjøpere, barnefamilier og den voksne kjøpegruppen. Velkommen til visning!







































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
24-0240/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Langårdvegen 37A, 3716 SKIEN
Gnr 57, bnr 310, snr 2 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selgere
Martin Reier
Sandra Olsen Sollund

Kjøpesum og omkostninger
3 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
79 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

81 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
100 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

3 271 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 290 330,- (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
1999

Antall soverom
3

Arealer

BRA-i: 104 kvm
Totalt BRA: 104 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Vindfang, gang, stue, kjøkken, vaskerom/toalett og bod.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 22 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Gang, 3 soverom og bad.
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 10 kvm.

Innhold

1. Etasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken, vaskerom/toalett og bod.
2. Etasje: Gang, 3 soverom og bad.

Standard

Denne vertikaldelte tomannsboligen fremstår som innbydende og delikat, med gjennomgående lyse og moderne farger på overflater. Boligen har funksjonelle og gode romløsninger over to etasjer.

Fra steinsatt og hyggelig inngangsparti kommer man inn i entré, med videre inngang til praktisk toalettrom/vaskerom og trappegang med stor skyvedørgarderobe. Fra trappegang er det videre inngang til stue og kjøkken, samt trapp opp til 2. etasje.

Stuen er lys og innbydende, og har en flott og funksjonell romløsning, med naturlige soner for sofagruppe og spisestue. Spisestuen ligger i tilknytning til kjøkken og det er god plass til stort spisebord. Store vindusflater slipper inn godt med naturlig dagslys. I stuen er det pipeløp som muliggjør vedfyring hvis ønskelig. Fra stuen er det utgang til sydvestvendt terrasse uten innsyn fra naboer.

Kjøkkenet ligger i en sosial og åpen løsning mot spisestuen. Kjøkkeninnredning med slette, hvite fronter på over- og underskap. Det er meget god oppbevaringsplass i innredning og rikelig med arbeidsplass på benkeflater. Det er avsatt plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Komfyr og oppvaskmaskin medfølger.

Det er totalt tre soverom i denne tomannsboligen, alle beliggende i 2. etasje. Alle soverommene er av god størrelse, med plass til dobbeltseng og tilhørende soveromm møbler. Rommene er innredet med garderobeskap. Fra hovedsoverom er det utgang til vestvendt balkong med flott utsikt mot hyggelig gårdslandskap.

Denne funksjonelle boligen har separat badерom og vaskerom/toalettrom. Baderommet i 2. etasje har malte fliser på vegger og gulv, med varmekabler. Moderne baderomsinnredning med skuffer og heldekkende servant. Tilhørende speilskap. Dusjkabinett og gulvstående toalett. Vaskerommet i 1. etasje har våtromsplater på vegger og vinylbelegg på gulv. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Gulvstående toalett. Dersom det er behov for to fullverdige baderom, ett i hver etasje, kan nåværende vaskerom etableres i bod på innsiden.

Lagringsplass i bod, med adkomst fra både toalettrom/vaskerom og fra utsiden.

Parkering

Parkeringsmuligheter i egen gårds plass.

Modernisering og påkostninger

- Byttet servant på badet.
- Byttet gulv kjøkken/stue.
- Satt opp gjerde fra husvegg til hekk.

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, faglært. Byttet servant på badet. Vennetjeneste, utført av rørlegger. Arbeidet ble gjort i 2020.

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

Byttet termostat i stuen. Vennetjeneste, utført av elektriker. Arbeidet ble gjort i 2024. Det foreligger ikke samsvarserklæring.

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

Ja. Gulvet i stue er skjevt.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger?

Ja. Skjeggkre.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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

Samsvarserklæring:

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

Bygningssakkyndig

Skien Takst v/ Tommy Heggekroken

Byggemåte

Vedlagt følger utdrag fra takstmannens rapport:

Boligen er oppført på isolerte ringmurelementer og isolert støpt betongplate. Vegger av bindingsverk isolert med byggeårets standard og kledd med liggende kledning. Saltak av prefabrikkerte takstoler tekket med betongtakstein. Vinduer med 2-lags glass.

Antall TG 2 er 14 stykk og gjelder grunnmur og fundamenter, balkong 2. etasje, vinduer og dører, renner og nedløp, utstyr på tak, avløpsrør, vannledninger, varmtvannsbereder, overflater bad, membran/tettesjikt/sluk på bad, ventilasjon på bad, vaskerom, gulv i gang og radon.

Antall TG 3 er 3 stykk og gjelder etasjeskille og gulv mot grunn, overflater på vaskerom og ventilasjon på vaskerom.

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. Komfyr og oppvaskmaskin medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Lampe spisestue
- Lampe gang 2. etasje
- Lampe hovedsoverom
- Hylle kjøkken (trefarget)
- Hylle ved toppen av trapp (trefarget)
- Hyller hovedsoverom
- Hyller gjestesoverom/kontor
- Nattbord hovedsoverom
- Bokhyller stue

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf.

eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød

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 riktige.

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 oppvarming. Varmekabler i hele 1. etg. samt på bad i 2. etg. Pipeløp som muliggjør vedfyring hvis ønskelig.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 13 860 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 18 765,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, vann, avløp og renovasjon.

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

Velavgift

Kr 500,- pr. år

Det er tinglyst 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 7 416,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1 339,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 757 582,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 3 030 326,- 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 prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Selger har benyttet seg av tv/internett fra Altibox.

Sameiet

Om sameiet

Eiendommen er seksjonert og sameiet er underlagt reglene i eierseksjonsloven. Etter eierseksjonsloven skal sameiet blant annet ha vedtekter, det skal velges et styre og avholdes årlige årsmøter i sameiet. Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har lyktes å få tak i vedtekter for sameiet, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på at det er valgt et styre eller avholdt årsmøter i sameiet.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 564 kvm (Festetomt)

Tomten er pent opparbeidet med steinlagt gårdsplass og egen hagedel. Fra stuen er det utgang til delvis overbygget terrasse, med videre atkomst til hageområdet. Det er hekk i tomtengrenser, som skjermer godt for innsyn. Denne flotte og solfylte tomten har god plass til aktiviteter og fremstår som særdeles barnevennlig.

Tomten er festet. Bortfester er Lativ Tomter AS, orgnr. 971507225.

Festetiden er 99 år regnet fra 30.04.1999. Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 7 702,- per år. Innbetaling skjer forskuddsvis hvert halvår, 1.6 og 1.12. Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert år. Siste regulering var i 1.12.2025, neste regulering er 01.12.2026.

Det er ikke gjennomført «engangsløft». Dette betyr at bortfester ved avtalens utløp i 2098 har anledning til å gjøre en større justering av festeavgiften i samsvar med tomtfesteloven §15(4). Bortfester har ikke forkjøpsrett og det er ikke krav om godkjenning av ny fester. Det er ikke rett til innløsning ifølge festekontrakten. Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven. Kontakt megler ved spørsmål.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 7 702,- pr. år
Festekontrakt datert: 30.04.1999
Festetid: 99 år

Regulering av festeavgift: Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert år. Siste regulering var i 01.12.2025, neste regulering er 01.12.2026.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Festekontrakten inneholder ingen vilkår vedrørende innløsning. Innløsning skjer etter tomtefestelovens bestemmelser.

Utdrag fra tomtefesteloven §32 "festeren kan kreve å innløse festetomt når det er gått 30 år av festetiden eller når festetiden er ute. Etter det er gått 30 år av festetiden, kan innløsning kreves hvert andre år."

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 venstre ned stikkvegen før lekeplassen. Inngangspartiet til boligen er på venstre 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 godt tilbaketrukket i blindvei med flotte 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 1.6 km

Gjerpenshavna barnehage 2 km

Tufte barnehage 2.9 km

Skoler:

Gjerpen barneskole (skolekrets) 1.8 km

Venstøp skole 3.2 km

Gjerpen ungdomsskole (skolekrets) 1.8 km

Mæla ungdomsskole 3,4 km

Telemark Toppidrett 3.3 km

Skien videregående skole 4.9 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 midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 16.12.1999. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- Godkjent husnummerskilt.
- Brannslukningsapparat og røykvarslere.
- Inngangstrapp.
- Mangler noen taknedløp.
- Dør soverom 2. etasje må spikres igjen inntil terrasse er godkjent og bygget.

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 melding om arbeidet for tilbygg av balkong, datert 07.01.2000.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen tilhører reguleringsplan "Reguleringsplan for et område inntil Luksefjellvegen og et område laangs Langårdsvegen. Gnr/bnr 58/1, 8/94, 57/3 m.fl.", datert 04.09.1997, og er regulert til boliger og frisiktssone .

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

11.11.1999 - Dokumentnr: 16118 - Festekontrakt - vilkår
Tomten er festet. Bortfester er Lativ Tomter AS.
Festetiden er 99 år regnet fra 30.04.1999. Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 7 702,- per år. Innbetaling skjer forskuddsvis hvert halvår, 1.6 og 1.12. Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert år.

Siste regulering var i 1.12.2025, neste regulering er 01.12.2026.

07.05.1999 - Dokumentnr: 6091 - Bestemmelse iflg. skjøte

Med eiendommen følger automatisk medlemskap i velforening i den hensikt å skulle ivareta drift og vedlikehold av området fellesarealer. Den til enhver tid gjeldende eier av eiendommen plikter å betale de løpende utgifter, samt rette seg etter de bestemmelser velforeningen vedtar.

05.07.1999 - Dokumentnr: 9380 - Seksjonering
Opprettet 2 seksjoner til boligformål.

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Eiendommen er seksjonert og sameiet er underlagt reglene i eierseksjonsloven. Etter eierseksjonsloven skal sameiet blant annet ha vedtekter, det skal velges et styre og avholdes årlige årsmøter i sameiet. Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har lyktes å få tak i vedtekter for sameiet, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på at det er valgt et styre eller avholdt årsmøter i sameiet.

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike 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

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsめgler 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 dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsめgler

stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 750,-
Gebyr utlegg faktura foto kr. 650,-
Grunnpakke kr. 13 900,-
Interiørveiledning v/Henriette Interiørhjelpen kr. 0,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr grunneier kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør, fasade, kveldsbilder, videovisning og plantegning kr. 4 490,-

Samlet skal selger betale kr. 123 840,- 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 22. desember 2025

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.

Langårdvegen 37 A 3716 SKIEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1999

BRA: 104 m²

BRA-i: 104 m²

Rapportdato: 17.12.2025 (Gyldig til 17.12.2026)



Samlet vurdering



 **Supertakst**

GNR: 57 BNR: 310 SNR: 2

Tommy Heggekroken
Skien Takst AS

tommy@skientakst.no
91814074

Langårdvegen 37 A
3716 Skien

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38412>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av standardens krav til nivåforskjeller på etasjeskiller og gulv på grunn.
Våtrom: Vaskerom - Overflater	TG-3 settes på grunn av at vann vil renne ut av rommet ved en større vannlekkasje.
Våtrom: Vaskerom - Ventilasjon	TG-3 settes på grunn av at anlegget ikke virker og det er heller ingen andre ventilasjonsmuligheter foruten innerdører til andre rom i boligen.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	TG-2 settes på grunn av mulige setninger i grunnen.
Balkong, terrasse, platting: Balkong i 2. etasje	TG-2 er satt på grunn av for lav røkkverkshøyde i forhold til dagens krav.
Vinduer og dører	TG-2 settes på grunn av at over halve brustiden er oppbrukt og stedvis behov for vedlikehold.
Renner og nedløp	TG-2 settes på grunn av alder og stedvis lekkasjer i ender og skjøter.
Utstyr på tak	TG-2 settes på grunn av at det kun er montert snøfangere ved inngangsparti.
Avløpsrør	TG-2 settes på grunn av oppnådd alder.
Vannledninger	TG-2 settes på grunn av oppnådd alder.
Varmtvannsbereder	TG-2 settes på grunn av oppnådd alder.
Våtrom: Bad - Overflater	TG-2 settes på grunn av motfall på gulv og sprekker i fuger.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 settes på grunn av alder på tettesjiktet.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG-2 settes på grunn av at anlegget ikke fungerer men at badet har noe ventilasjon gjennom spalteventiler i vinduer samt at vinduene er åpningsbare.
Våtrom: Vaskerom	TG-2 settes på grunn av alder og at tettesjikt ikke er ført opp på avløpsrør til vaskemaskin.
Øvrig: Innvendige overflater. Gulv i gang	TG-2 settes på grunn av bom (hulrom)/løse fliser i gangen.
Øvrig: Radon	TG-2 settes på grunn av manglende radonmålinger.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom	Rommet har aldri blitt utsatt for store vannmengder og Hulltakning er ikke relevant.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er mottatt tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger Midlertidig brukstillatelse på boligen men det foreligger ikke Ferdigattest.
Det foreligger melding om arbeid på Tilbygg-balkong.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.12.2025

Rapportdato
17.12.2025

Hjemmelshavere

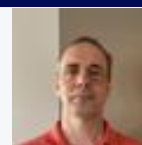
Navn: Martin Reier
Navn: Sandra Olsen Sollund
Navn: Lativ Tomter AS

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tommy Heggekroken Telefon: 91814074
Firma: Skien Takst AS Epost: tommy@skientakst.no
Adresse: Luksefjellvegen 64, 3764 Skien



Om bygningssakkyndig:

Sertifisert takstmann på verdi og og tilstandsanalyse av boliger. Byggmester siden 2016, og fagbrev som tømrer siden 1998.

Informasjon om boligen

Adresse: Langårdvegen 37 A, 3716 Skien
Kommunenr: 4003 Gårdsnr: 57 Bruksnr: 310 Festenr:
Seksjonsnr: 2 Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1999 - Kilde:Eiendomsverdi
Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Boligen er oppført på isolerte ringmurelementer og isolert støpt betongplate. Vegger av bindingsverk isolert med byggeårets standard og kledd med liggende kledning. Saltak av prefabrikkerte takstoler tekket med betongtakstein. Vinduer med 2-lags glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	57	57	0	0	22
2. etasje	47	47	0	0	10
Totalt m²	104	104	0	0	32

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	57	51	6	Vindfang, gang, stue, vaskerom/toalett og kjøkken.	Bod.
2. etasje	47	47	0	Gang, bad og 3 soverom.	
Totalt m²	104	98	6		

Kommentar til arealberegning

Arealer oppgitt etter de nye arealreglene som er iverksatt fra 1. januar 2024.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Takvann er ført ned i dreneringsrør i terrenget.

Type grunnmur? Støpt plate på mark

Naturlig drenering i terreng, samt monterte rør i grunn på taknedløp.

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?

Nei

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?

Nei

Oppsummering av drenering

TG-1

Det er ikke påvist vesentlige fuktmerker på grunnmur etter opptrekk av fukt fra grunn.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur

Plate på mark

Oppført av isolerte ringmurselementer med støpt dekke som har fuktsperre og isolering mot mark.

Type byggegrunn

Byggegrunn av puk/stein

Byggegrunnen er høyst sannsynlig av komprimerte steinmasser.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det ble ikke påvist vesentlige sprekker i grunnmuren men det bemerkes at det er målt store høydeforskjeller i boligen som tilsier at grunnmuren har eller er utsatt for setninger i grunnen. Det kan ikke fastslås om setningene er aktive men erfaringsmessig har dette oppstått kort tid etter oppføring av boligen og at bygget har satt seg etter 25 år. For å konstatere at ikke setningene er aktive må det gjøres målinger over tid og spesielt ved tining i grunnen for å se om det er bevegelser i fundamenter..

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjøres nærmere undersøkelser med høydemålinger over tid for å fastslå at bygget har satt seg i terrenget og at det ikke er fare for setninger i grunnen.

6.3 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse



Gulvet har behov for vedlikehold.

Type	Terrasse
Det er etablert markterrasse av impregneret treverk montert på belegningsstein.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Terrassegulvet har noe behov for vedlikehold i form av overflatebehandling og innfestning av terrassebord. Noe utskiftninger må påregnes.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Balkong i 2. etasje



Type	Balkong
Balkong i 2. etasje som er opphengt på husvegg og fundamentert på tverrgående bærebjelke og søylefundamenter under bjelkelag og terrassegulv av impregneret treverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Det ble ikke påvist vesentlige skjevheter eller råte i treverk men rekkverket er under 90 cm og oppfyller ikke dagens krav til rekkverk. Det er ikke krav til å heve rekkverkshøyden til dagens krav men tilstandsgrad skal settes til TG-1. Noe malingsavflassing ble observert på rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke krav til å heve rekkverkshøyden til dagens krav. Overflatebehandling på rekkverk må påregnes.	



Malingsavflassing på rekkverk.



6.5 Vinduer og dører



Vindu på til balkong i 2. etasje.

Beskrivelse

Det er vinduer og dører med 2-lags glass fra byggeår i boligen. Ytterdør og balkongdør av treverk med 2-lags glass. Malt tett boddør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei



Malingsavflassing.



Slitasje på dør til balkong i 2. etasje.

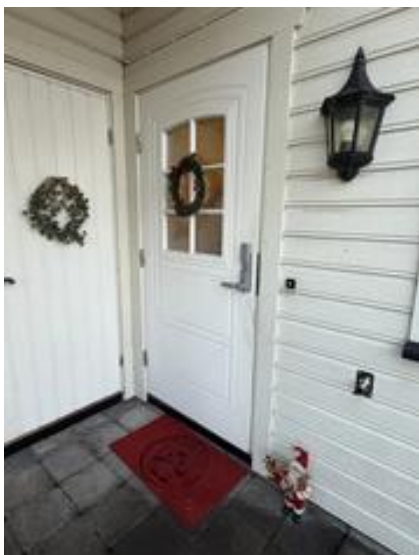
Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører er originale og er blitt over 26 år, halvparten av brukstid er nådd. Pakninger og skjulte deler vil gjerne ha slitasje og utettheter på grunn av alder.
Vindu til balkong i 2. etasje har betydelig malingsavflassing og må overflatebehandles.
Vinduene fremstår ellers i god stand og ved jevnlig og riktig vedlikehold vil vinduene ha betydelig gjenværende levetid.
Dører tetter greit i men noen dører subber i karm og har behov for justeringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vindu på balkong i 2. etasje må overflatebehandles.



6.6 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning
Det er yttervegger av bindingsverk av treverk isolert med byggeårets standard og kledd med liggende paneler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei



Oppsummering av yttervegger

TG-1

Kledningen fremstår i god stand og det er etablert luftespalte bak kledningen. Luftespalten er noe liten sammenlignet med dagens standard men er fungerende. Det ble ikke påvist råteskader men erfaringsmessig vil det være løpende behov for vedlikehold med stedvis utskiftninger og overflatebehandling når kledningen har oppnådd en alder på 25 år.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Ventil i undertak.

Type loft

Kaldtloft

Det er kaldtloft med luke med stige i gang i 2. etasje.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Konstruksjonen er luftet gjennom luftespalte i gesimser og lufteventiler i undertak. Det er etablert dampsperre mot varm side. Det ble ikke påvist råte eller tegn på fuktskader i treverk men det bemerkes at noe fuktmerker ble påvist på gulv. Dette kan skyldes at vann har kommet inn i lufteventiler i undertaket. Denne type undertak blir sjeldent benyttet på boliger og det anbefales å tette lufteventilene samt forsikre at luftespalter i gesimser er åpne. Det vil være tilstrekkelig lufting av loftet via luftespalter i gesims betinget med at luftespaltene ikke er sammenklemt. Det ble målt 16% fuktighet i treverk som er under verdiene hvor sopp og råteskader kan utvikle seg.



Fuktmåling i undertak.

6.8 Renner og nedløp



Det er stående vann i takrennene.



Type	Metall
Det er takrenner og nedløpsrør av stål på boligen.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-2	
Det er stedvis lekkasjer i ender og skjøter og det ligger vann i takrennene som tyder på at takrennene har feil fallretning. Takrenner og nedløpsrør fremstår ellers i god forfatning men har brukt opp over halve levetiden sin. Takvann er ført ned i dreneringsrør i terrenget. Takvann er ført ned i dreneringsrør i terrenget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak med tetting og vedlikehold må påregnes.	

6.9 Taktekking



Undertak.

Type tekking Betongstein

Det er taktekking av betongtakstein og undertak av diffusjonstett armert polyetylen.

Inspisert fra Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av taktekking

TG-1

Takstein fremstår tett og det ble ikke påvist skader. Det anbefales vask og impregnering for lengst mulig levetid..

6.10 Utstyr på tak



Det er kun snøfangere over inngangsparti.

Er det krav til snøfangere? Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfangere? Ja

Er det krav til stige for adkomst feier? Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-2

Det er montert takstige for feier men det er kun etablert snøfangere ved inngangsparti. Taket er over 27 grader og det skal monteres snøfangere på alle steder hvor folk og dyr ferdes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må monteres snøfangere på alle steder hvor det ferdes folk og dyr.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Det er støpt plate på mark og etasjeskille av trebjelkelag i 2. etasje.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-3	
Det ble målt med nivelleringslaser i utvalgte rom i leiligheten. Følgende høydeforskjeller ble observert i følgende rom: 1. etasje: Stue: 40 mm høydeforskjell i hele rommet, og 14 mm høydeforskjell målt over en lengde på 2 meter. Gang: 24 mm høydeforskjell i hele rommet, og 17 mm høydeforskjell målt over en lengde på 2 meter. 2. etasje: Hovedsoverom: 10 mm høydeforskjell i hele rommet, og 7 mm høydeforskjell målt over en lengde på 2 meter. Gang: 27 mm høydeforskjell i hele rommet, og 24 mm høydeforskjell målt over en lengde på 2 meter. Det ble ikke påvist vesentlig knirk eller tegn på konstruksjonsvikt. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av standardens krav til nivå forskjeller på etasjeskiller og gulv på grunn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Å rette opp etasjeskilleren som et eget tiltak vil være økonomisk urasjonelt, men det anbefales å rette opp lokale svanker og kuler ved en eventuell gulvomlegging. Kostnadsestimat er basert på rette opp etasjeskillere med avrettingsmasse hvis dette ønskes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Det er elementpipe fra byggeår i boligen.	
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-1**

Det ble ikke påvist avvik på pipe og det er ikke montert ildsted. Hvis det skal monteres ildsted må regler om avstand til brennbart materiale følges og monteringen må godkjennes av brann/feievesen.

6.13 Kjøkken**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Det er kjøkkeninnredning fra byggeår med malte glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har plass for kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Kjøkkenet har naturlig slitasje på skaper og dører men ikke utover normal bruksslitasje tatt alder i betraktning.

Selger opplyser at benkeplate og servant ble byttet i ca 2021.

Det ble målt med fuktindikator på utsatte steder på gulv uten å påvise fuktvariabler. Det er ikke montert komfyrvakt over kokesone eller vannsoppersystem i kjøkkenet. Dette anbefales for å ivareta brannsikkerhet og forebygge vannskader.



Skitasje på skapdør ved servant.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Det mekanisk avtrekk over kokesone.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekket fungerer som tiltenkt.



Hakk på skuff.

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er mottatt tegninger som stemmer med dagens bruk.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger Midlertidig brukstillatelse på boligen men det foreligger ikke Ferdigattest. Det foreligger melding om arbeid på Tilbygg-balkong.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Trapp



Beskrivelse	
Det er malt tretrapp i boligen.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-1
Trappen har godkjent rekkverk og har normal bruksslitasje.	

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er avløpsrør av plast i boligen.	

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). Det ble ikke påvist tegn på lekkasjer men avløpsrørene har brukt opp over halve levetiden sin på 50 år.	

6.17 Vannledninger



Drenering for synliggjøring av lekkasjevann.

Type anlegg	Rør i rør system
Det er vannledninger av plast og rør i rør-system i boligen. Rørfordelerskap er plassert i vegg i bod.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Rørfordelerskap er plassert i bod og det er etablert avrenning for synliggjøring av lekkasjevann fra rørfordelerskapet og det er sluk i boden. Stoppekran er plassert i ved varmtvannstanken og fungerer som tiltenkt og det er etablert dreneringslange ut i vegg i bod for synliggjøring av lekkasjevann. Vannledningene har brukt opp over halve levetiden sin på 50 år. Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer eller andre avvik på anlegget.	

6.18 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Det er elektrisk anlegg med sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Av opplyste arbeider er det etablert elbil-lader i 2017 men denne er demontert i 2019. Det foreligger samsvarserklæring på dette i Boligmappa.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler tilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Det foreligger samsvarserklæring på installasjonen av anlegget i 1999 samt samsvarserklæring på montering og demontering av elbil-lader.
Det ble ikke påvist synlige avvik på anlegget.

6.19 Varmtvannsbereder



Antydning til svimerke i stikkontakt.

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1999

Størrelse

198 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen er plassert i rom med sluk og lekkasjesikring er ivaretatt. Ved inspeksjon av støpsel og stikkontakt er det noe antydning til varmgang da stikkontakten har noe misfarging. Det er ikke krav til fast tilkobling uten bruk av stikkontakt på beredere montert før 2014 men det anbefales likevel å gjøre dette for å ivareta brann- og sikkerhet. Berederen har oppnådd en alder på over 20 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere fast elektrisk tilkobling uten bruk av stikkontakt for å ivareta brann- og sikkerhet. Berederen har oppnådd en alder på over 20 år og utskiftning må påregnes i tiden som kommer.

6.20 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Det er ventilering via spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Ventilering er tilstrekkelig men det kan med fordel etableres ventiler i yttervegg for å optimalisere ventilasjonen.

6.21 Våtrom: Bad



Sprekker i fuge.



Det er oppkant under dørterskel.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er fliser på gulv og vegger som er senere malt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Overflatene er malt etter byggeår.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det ble målt 10 mm motfall til sluk og gulvet er lavest ved døråpning. Det er etablert oppkant under dørterskel på 40 mm men det er ukjent om oppkanten er tett, men erfaringsmessig så er tetthet på slike oppkanter ivarettatt.

Det er registrert betydelige sprekker i fuger i overgang gulv/vegg ved dusjkabinett. Siden fliser og fuger er overmalt kan det ikke utelukkes at det er flere sprekker i fuger og sprekker i flis.

Anbefalte tiltak overflater

Badet må ikke benyttes uten bruk av dusjkabinett.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja



Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluket er kun observert gjennom bilder da dusjkabinett er vanskelig å flytte. Det er synlig slukmansjett i slukets klemring. Tettesjiktet har snart brukt opp hele sin forventede levetid på 25-30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tettesjiktet må påregnes å byttes i nær fremtid. Dette innebærer at fliser også må byttes. Badet må ikke benyttes uten dusjkabinett.



Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er servantskap, dusjkabinett og gulvmontert toalett på badet.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det ble ikke påvist skader på utstyr og innredning. Av merknader er toalettsete løst. Av tiltak kan vannledninger til dusjkabinett forlenges slik at det kan dras frem for rengjøring av sluk.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk på badet og luftespalte i vinduer.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det er ikke sug i kanalen ved testing og det kommer lyd fra anlegget når bryter slås på.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilasjonsanlegg må kontrolleres eller repareres.



Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det ble boret hull i vegg i trappeoppgangen og målt med fuktindikator med pigg i veggens treverk. Det ble ikke påvist fuktighet i veggen.

Dokumentasjon



Det ble ikke målt unormal fukt i vegg mot våtsone.

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på badet.

6.22 Våtrom: Vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er vinylbelegg på gulv og våtromstapet på vegger. Trepanel i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-3

Det er flatt gulv på badet med noe motfall mot dør. Gulvet er lavest ved døren og det er ikke etablert oppkant på dørterskel på minimum 15 mm.

Vann vil kunne renne ut av rommet ved en større vannlekkasje.

Det bemerkes at dette er et vaskerom og rommet blir ikke utsatt for betydelige vannmengder ved normalt bruk og rommet fungerer med dagens bruk så lenge det ikke oppstår vannlekkasjer på badet.



Belegg er ikke ført opp på rørgjennomføring.

Anbefalte tiltak overflater

Belegg bør rives og det bør etableres riktig fall etter dagens forskrifter.

Utbedringskostnader overflater

Under 10 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Det er plastsluk fra byggeår på vaskerommet.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det ble ikke påvist skader i vinylbelegg eller utførelse ved sluk. Belegg er ikke ført opp på avløpsrør til vaskemaskin. Tettesjikt skal føres opp 25 mm på rørgjennomføringer i gulv på våtrom.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tettesjiktet har oppnådd en alder som tilsier at det bør byttes i tiden som kommer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin på vaskerommet.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det ble ikke påvist skader på utstyr og innredning.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk i forbindelse med aggregat på loft.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-3
Det er ikke sug i kanalen og anlegget virker ikke.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Anlegget må repareres eller skiftes.	
Utbedringskostnader ventilasjon	10 000 - 50 000

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-IU
Det ble ikke boret hull i vegg for måling av fukt da rommet ikke har vært utsatt for betydelige vannmengder.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.23 Øvrig: Innvendige overflater



Luftlomme bak tapet of sprekk i hjørnet i trappeoppgang.

Beskrivelse	
Det er fliser på gulv i vindfang og gang i 1. etasje og resterende gulv er det laminat. Det er malte plater og tapet på vegger og i himling.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Laminat i stue og på kjøkken ble byttet i ca 2020 og det ble her etablert gulvvarme. Det er også gulvvarme i gang. Overflatene fremstår godt vedlikeholdt og har normal bruksslitasje. Noe bulker og sprekker ble observert i trappeoppgang.	

6.24 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse	
Det er malte profilerte innerdører i boligen.	

Oppsummering av øvrig

TG-1

Noendører har noe bruksmerker og lukker seg når de står i åpen stilling på grunn av skjevheter eller monteringsavvik. Dørene fungerer med dagens tilstand men noen dører kan ha behov for justeringer.

6.25 Øvrig: Innvendige overflater. Gulv i gang



Flis er løs og overgangslist er ikke festet.

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er hulrom og tendens til løse fliser i gang spesielt ved inngang til stue. Metallist er løs i overgang flis/laminat er løs. Erfaringsmessig vil disse flisene løsne med tiden og det vil være behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes reparasjoner/utskiftning i tiden som kommer.

6.26 Øvrig: Radon



"Moderat til lav".

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om radonmålinger eller tiltak mot radon.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Boligen er ikke utført med radonsperre da dette kom med byggeforskriftene i 2010. I følge radonkart fra NGU viser at boligen ligger i et område med aktsomhetsgrad "Moderat til lav".

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas radonmålinger.

6.27 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Støttemur
- Rom under terreng
- Takkonstruksjon
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral



Signing Information

Side 1/1



Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Reier, Martin	9578-5998-4-925007	2025-12-12 14:32:45
Sollund, Sandra Olsen	9578-5999-4-2068973	2025-12-12 14:34:57



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
12. des. 2025

Oppdragsnummer
24-0240/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Langårdvegen 37A, 3716 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Martin Reier, Sandra Olsen Sollund

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3752823
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet servant på badet. Vennetjeneste, utført av rørlegger. Arbeidet ble gjort i 2020.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Byttet termostatt i stuen. Vennetjeneste, utført av elektriker. Arbeidet ble gjort i 2024.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Gulvet i stue er skjevt.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Skjeggkre

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstmann har vært her for 2 dager siden (10.12.2025)

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? Regner med at det ble målt opp av takstmann som var her før vi kjøpte huset i 2019. Og det var en takstmann her 10.12.2025 som målte opp på nytt.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0240/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Sollund, Sandra Olsen

Dato

2025-12-12

Navn

Reier, Martin

Dato

2025-12-12

Identifikasjon

 **bankID** Sollund, Sandra Olsen

Identifikasjon

 **bankID** Reier, Martin



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

Kommune: 4003 Skien

Eiendom: 4003/57/310/0/2

Eiendomsgrenser

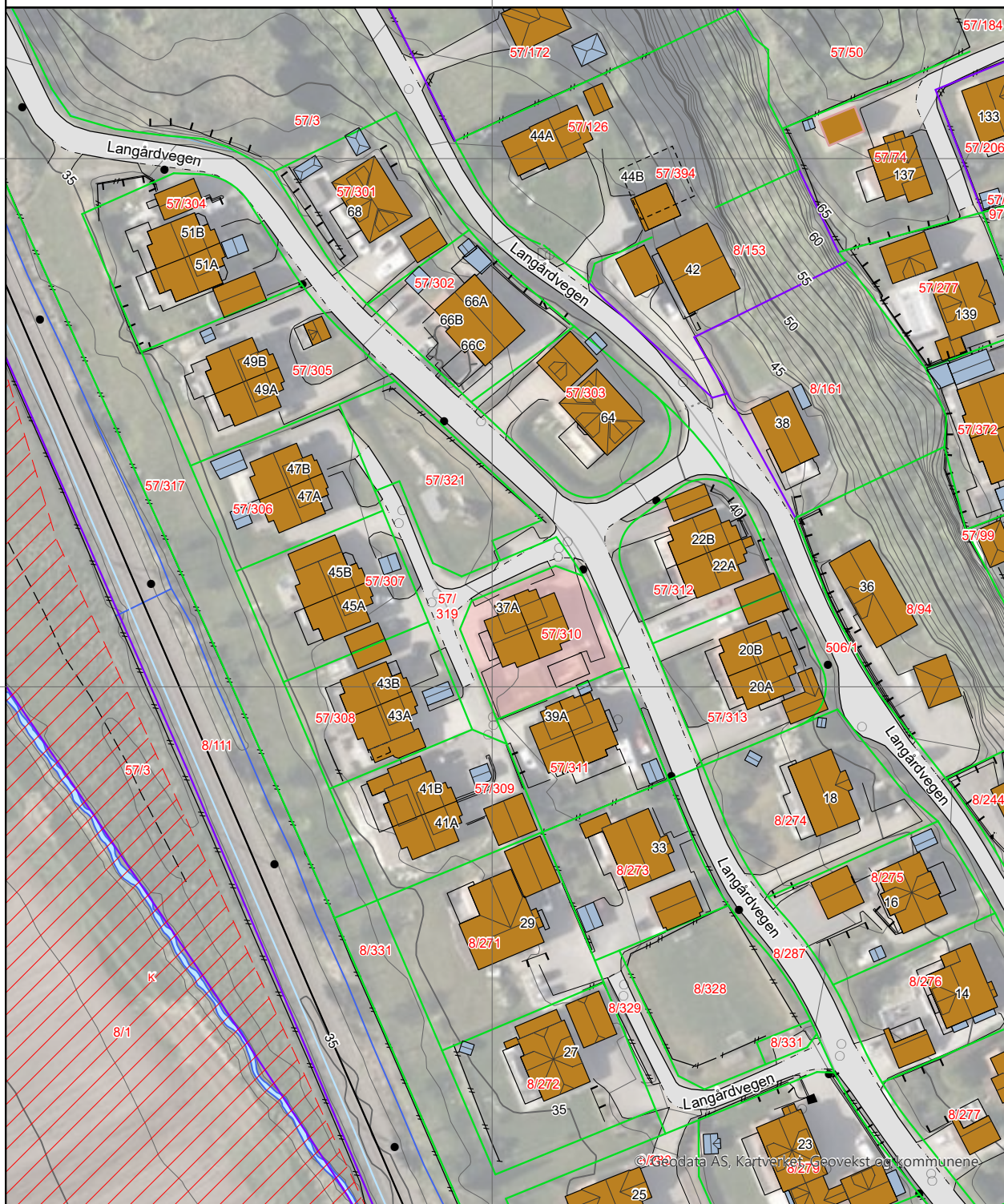
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 11.12.2025



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.

Kommune: 4003 Skien

Eiendom: 4003/57/310/0/2

Eiendomsgrenser

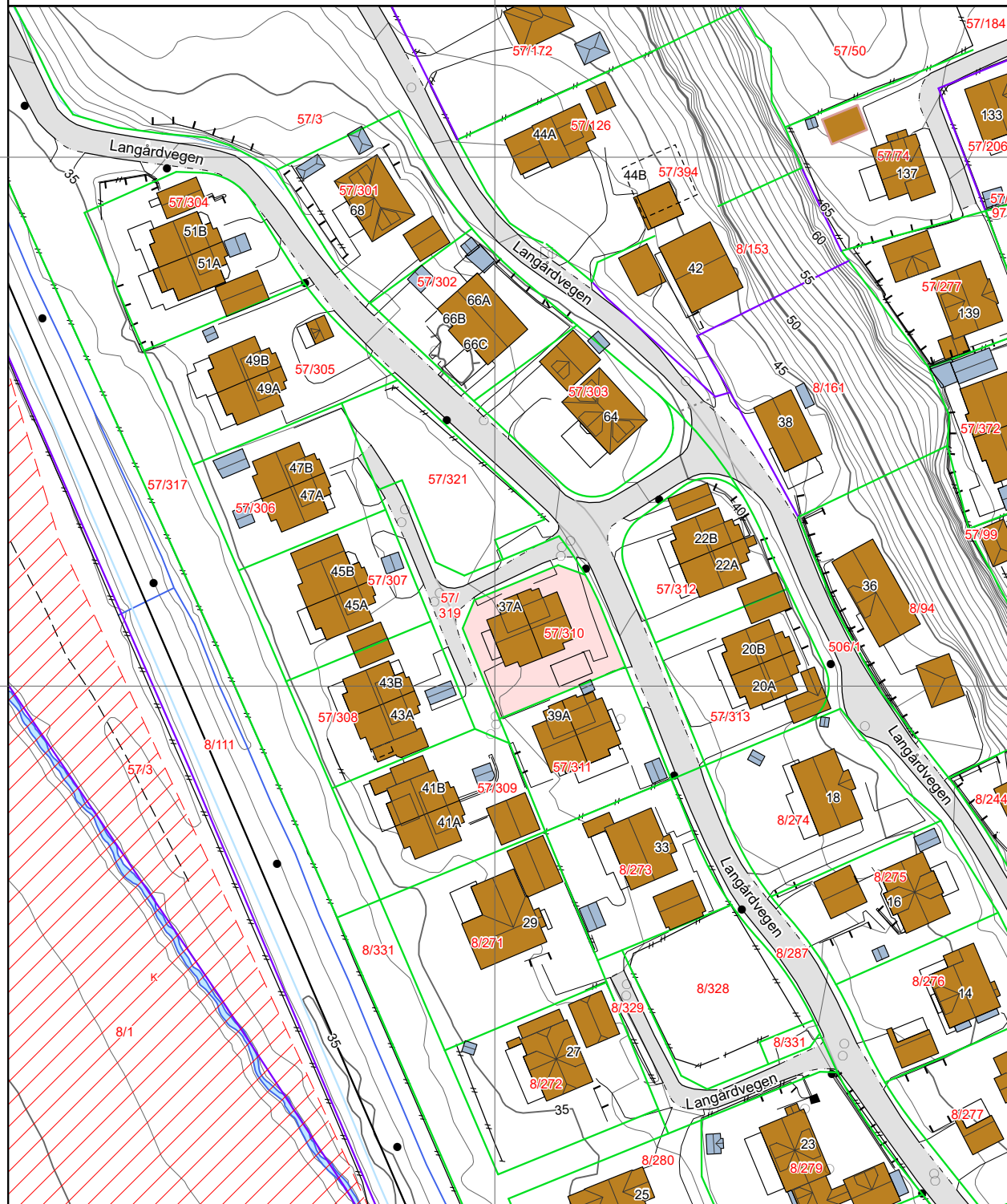
- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 11.12.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

FESTEKONTRAKT**TINGLYST**

11 NOV 1999

Skien og Porsgrunn
Fylkestyre
Dagboknr. 16118**1. EIENDOMMEN**

Kommunennummer: 0806 Kommunenavn: Skien

Gnr. 57 Bnr. 310 Snr. 2

Eiendommen skal benyttes som boligeiendom.

2. BORTFESTER

Org.nr. 971 507 225 Lativ Tomter AS.

3. FESTER

Fødselsnummer (11 siffer): Navn:

210360 [redacted] Alf Riss

051050 [redacted] Bjørg Holmrast

Arild Lund
Statsautorisert eiendomsmegler
Rett av Høldal**4. FESTETID**

Festetiden er 99 år løpende fra den 30.04.99

5. FESTEAVGIFT - REGULERING

Den årlige festeavgift utgjør Kr. 4.000,- - kronerfiretusen 00/100 som betales forskuddsvis hvert halvår den 01.06 og den 01.12. hvert år.
Første forfall skjer ved overtagelse, idet festeren da betaler den forholdsmessige festeavgift frem til første ordinære forfall.

Bortfester kan kreve festeavgiften regulert hvert år eller så ofte som den til enhver tid gjeldende lov om tomtefeste gir anledning til, p.t. 10 år. Reguleringen skal skje i henhold til gjeldende prisforskrifter, eller dersom disse blir opphevet i henhold til endringer i pengeverdien i tiden siden festeavtalen ble inngått.

I mangel av annen offentlig indeks, skal avgiften reguleres med konsumprisindeksen med basis i leien på tiltredelsestidspunktet, og indeksens utvisende pr. 15. november forut for reguleringen.

Doknr: 16118 Tinglyst: 11.11.1999 Emb. 101
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1/4

6. SITUASJONSKART

Festekontrakten er i samsvar med situasjonskart datert: 04.09.98



7. PANTERETT FOR FESTEAVGIFTEN

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil tre års forfalt festeavgift. Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet.

8. FELLESPANLEGG

Festeren er innforstått med at de areal og anlegg som ikke blir overtatt for kommunalt vedlikehold, må vedlikeholdes av beboerne i fellesskap. Festeren er således innforstått med å dekke sin forholdsmessige andel av utgifter som er forbundet med vedlikehold av felles private anlegg.

Festeren aksepterer videre å gi adkomst til eiendommen i forbindelse med utførelse av vedlikeholds- og reparasjonsarbeider vedrørende tekniske anlegg som måtte krysse tomten.

9. OVERDRAGELSE OG PANTSETTELSE

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerenes rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefesteloven § 17 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere.

10. VILKÅR TIL FORDEL FOR PANTHAVERE

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

- a) Festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt.
- b) Tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.

11. OMKOSTNINGER

Opprettes og tinglysing av denne festekontrakt dekkes av bortfesteren.

12. KONSESJON

For det tilfelle at eiendommen er konsesjonspliktig, er kontrakten inngått under den forutsetning at festeren blir meddelt konsesjon. I motsatt fall bortfaller festeavtalen uten noen forpliktelser for festeren som også har rett til å kreve eventuell forskuddsbetalt festeavgift tilbake.

13. TVISTER

Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt, avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting.

14. KONTRAKTSEKSEMPLARER

Denne festekontrakt er underskrevet i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Som bortfester:

Moss, den 30.04.99
Lativ Tomter AS



Hans Egil Eriksen

Som fester:

Langesund, den 30.04.99



Festeters underskrift

Alf Riss

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



Festeters underskrift

Bjørge Halmrast

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Returneres til:

Lativ Tomter AS
Postboks 1065
1510 Moss

Skjøte ¹⁾

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) 2)						
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0806	Skien	57	310		2	1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn				Overdragelsen omfatter transport av festeretten		
☐ Nei ☒ Ja				☒ Nei ☐ Ja		
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven § 32,1. ledd nr. 5 eller avtale				Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i feltet for underskrifter og bekreftelser		
☒ Nei ☐ Ja				☐ Nei ☐ Ja		
Beskaffenhets:						
☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg						
Andvendelse av grunn:						
☐ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet						
Type bolig:						
☐ FB Frittligg. enebolig ☒ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum	
Kr	850.000,00
Utlyst til salg på det frie marked	
☒ Ja ☐ Nei	
Omsetningstype:	
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Skifteoppgjør ☐ 6 Annet	
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.	

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)	
Kr	

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)	4) Navn	Ideell andel
971 507 225	Lativ Tomter AS	1/1

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)	4) Navn	Fest bosatt i Norge	Ideell andel
210360 [redacted]	Alf Reiss	☒ Ja ☐ Nei	
051050 [redacted]	Björg Halmrast	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler	
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	

Dato	Kjøpers underskrift	Usteders underskrift
30.04.99	[Signature]	[Signature]

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Skjøtet gjelder overføring av en selvstendig og i sin helhet bygning som ikke er tatt i bruk.
Bygning på festet grunn.

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten eller kommunene og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted _____ Dato 30.04.99

Kjøpers/erverters underskrift _____ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Alf Reiss
Björg Halmrast

8. Erklæring om sivilstand m.v. 5)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) parner(e)
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/reg.partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato 30.04.99

Utsteders underskrift 6) _____ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Lativ Tomter AS

Hans Egil Eriksen

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato 30.04.99 Ektefelles/reg. partners underskrift _____ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

7) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift _____ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Siri Aas-Hansen

Adresse c/o Vital Eiendom AS, PB. 1065, 1510 Moss

2. vitneunderskrift _____ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Lisbeth Jensen

Adresse c/o Vital Eiendom AS, PB. 1065, 1510 Moss

Bortfesters underskrift _____ Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

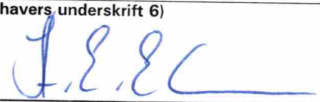
Dato 30.04.99 Kjøpers underskrift _____ Utsteders underskrift _____

Nr. 47E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5/96

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 6)	
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert partner?	
☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
☐ Ja ☒ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren og dennes ektefelle eller reg. partner bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, må ektefellen/reg.partner samtykke i overdragelsen

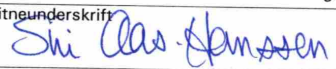
Som eier/fester av eiendommen (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen.

Sted, dato
30.04.99

Hjemmelshavers underskrift 6)	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Lativ Tomter AS
	Fødselsnummer/Org.nr. (11/9 siffer)
	971 507 225

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift
30.04.99	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

7) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	SIRI AAS-HANSSEN

Adresse	
c/o Vital Eiendom AS, PB. 1065, 1510 Moss	

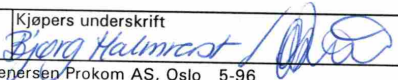
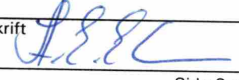
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Lisbeth Jensen

Adresse	
c/o Vital Eiendom AS, PB. 1065, 1510 Moss	

Noter:

- Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
- Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegnning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger m.v.:

Dato	Kjøpers underskrift	Utsteders underskrift
30.04.99		

Nr. 47E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-96

Side 3 av 3

Langårdvegen 37A

Nabolaget Rising/Grini - vurdert av 54 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	4 min
	3.2 km
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl....) 279 elever, 13 klasser	20 min
	1.8 km
Telemark Toppidrett ungdomssko... 93 elever, 6 klasser	6 min
	3.3 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 283 elever, 21 klasser	7 min
	3.4 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	6 min
	3.3 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	10 min
	4.9 km

Offentlig transport

Sommerfryd Linje P6	9 min
	0.7 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	3 min
	1.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	53 min

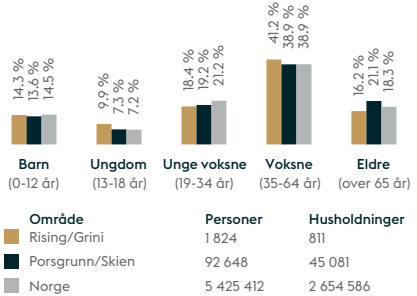
Barnehager

Limi naturbarnehage (0-5 år) 90 barn	20 min
	1.6 km
Gjerpenshavna barnehage (1-5 å... 78 barn	22 min
	2 km
Tufte barnehage (1-5 år) 22 barn	4 min
	2.9 km

Dagligvare

Spar Rising	9 min
Kiwi Risingveien	22 min

Aldersfordeling



Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Fossum Arena	18 min
Gjerpenshallen flerbrukshall	20 min
Family Sports Club Spret Friti...	6 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 naboen 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.

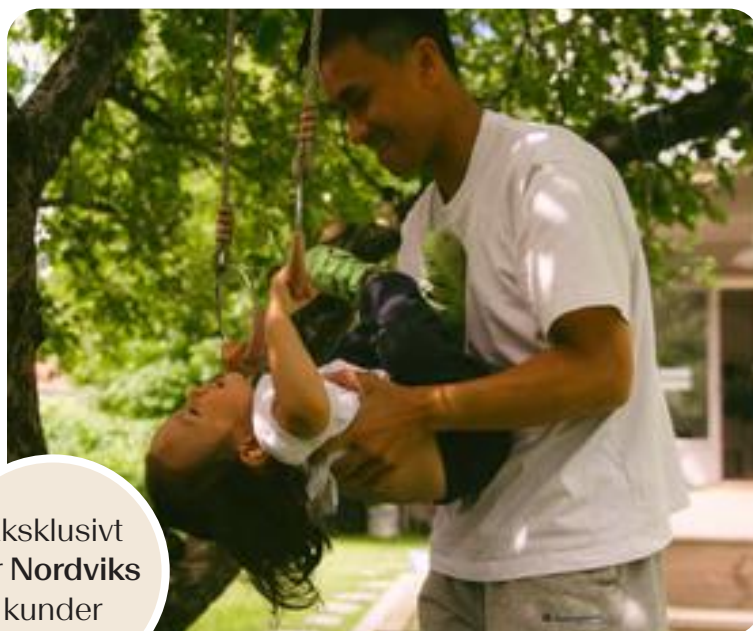
Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

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



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 Forsikring AS

Besøksadresse: Professor Kohts vei 9, Lysaker

Postadresse: Postboks 500, 1327 Lysaker

Telefon: 915 08 880

Organisasjonsnummer: NO 916 300 484



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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg

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

5. Baderomsinnredning/Utstyr

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

6. Garderobeskap

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

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

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

9. 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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 budgivere 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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Langårdvegen 37A 3716 SKIEN
Matrikkel: Gnr 57, bnr 310, snr 2 (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 besøkt 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



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.

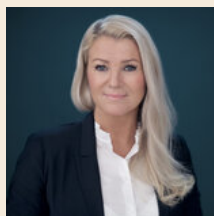
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Beathe Gundersen

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