

Langårdvegen 49A



Velkommen til

# Langårdvegen 49A



Salgsoppgaven produsert 18. september 2025

# SKIEN – LANGÅRD

Smakfullt innredet halvpart av tomannsbolig med 3 soverom.
Fin veranda med landlig utsikt, og svært gode solforhold!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 3 200 000,- |
| Omkostninger | 81 350,- |
| Totalpris | 3 281 350,- |
| BRA-i | 104 kvm |
| Totalt BRA | 104 kvm |
| Soverom | 3 |
| Boligtype | Tomannsbolig |
| Eieform | Eierseksjon |

| | |
|---|---|
| Byggeår | 2000 |
| Ansvarlig megler | Morten Saubrekka |
| Telefon | 902 03 147 |
| E-post | m.saubrekka@nordvikbolig.no |
| Megler | Jonas Pettersen |
| Telefon | 464 58 071 |
| E-post | pettersen@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

Langårdfeltet er et veletablert og barnevennlig boligområde med lite trafikk (blindvei). Her er det flere lekeplasser på området, mange lekekamerater og det er trygg og fin skolevei til Gjerpen barne- og ungdomsskole.

- Pent opparbeidet tomt, med barnevennlig hage som innbyr til ballspill og lek. God plass til f.eks. trampoline mm. Svært gode solforhold på vestvendt steinlag uteplass, og morgensol v/inngangsparti.
- Nyere og pent kjøkken med åpen løsning mot stuen. Fin innredning med god skap- og benkeplass, og integrerte hvitevarer. Spiseplass på kjøkkenet
- Lys og smakfull stue med god plass til både sofagruppe og stort spisestuebord. Nyere og moderne peis.
- 3 soverom, flislagt bad samt toalettrom/vaskerom.
- Mulighet for oppføring av garasje hvis ønskelig.

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 104 kvm |
| Totalt BRA: | 104 kvm |
| TBA: | 34 kvm |

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 57 kvm.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 34 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 47 kvm.
Total BRA: 47 kvm.

# Innhold



1. etasje: Entré, gang, stue/spisestue, kjøkken, vaskerom og praktisk bod.

2. etasje: Trapperom, 3 soverom, baderom og bod/garderobe.

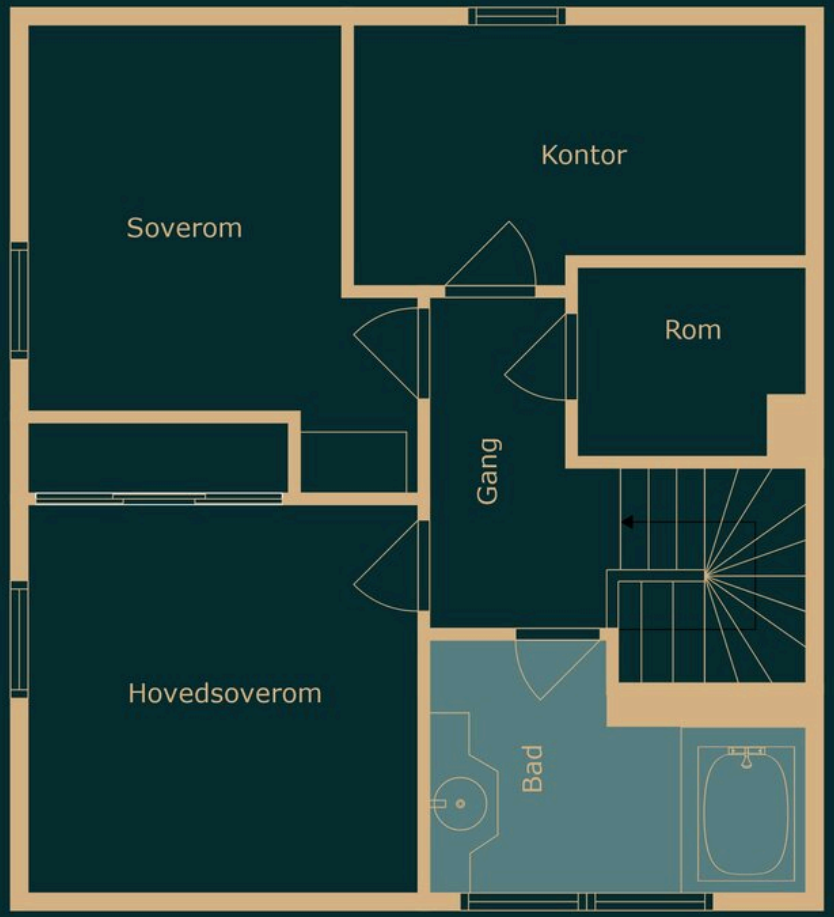



1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK

1. etasje




NORDVIK

2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.










Thomas Hylland Eriksen
DET UMISTELIGE














SIEMENS
SIEMENS














Miele
AEG















Informasjon

# Langårdvegen 49A

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
24-0166/25

### Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

### Adresse og betegnelse
Langårdvegen 49A, 3716 SKIEN
Gnr 57, bnr 305, snr 1 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

### Selger
Karine Mo

### Kjøpesum og omkostninger
3 200 000,- (Prisantydning)
Omkostninger:
80 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
81 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
100 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 281 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 300 550,- (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
2000

### Antall soverom
3

### Arealer
BRA-i: 104 kvm
Totalt BRA: 104 kvm
TBA: 34 kvm

**Beskrivelse:**
1. etasje:
BRA-i: 57 kvm.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 34 kvm.
2. etasje:
BRA-i: 47 kvm.
Total BRA: 47 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert som BRA-e areal.

## Innhold

1. etasje: Entré, gang, stue/spisestue, kjøkken, vaskerom og praktisk bod.
2. etasje: Trapperom, 3 soverom, baderom og bod/garderobe.

## Standard

Innbydende halvpart av vertikaldelt tomannsbolig, som har en god og praktisk planløsning over 2 etasjer.

Fra steinsatt og hyggelig inngangsparti kommer man inn i entré med videre inngang trapperom/gang, med trapp opp til 2. etasje. Rett frem har man stue, spisestue og kjøkken. Toalettrom/vaskerom på høyre hånd i entréen, med videre inngang til bodrom.

Stuen i denne tomannsboligen er lys og innbydende, med god plass til stor sofagruppe og spisestue. Stue/spisestue og kjøkken er i åpen løsning. Flott peis med innsats sørger for god oppvarming og hyggelig stemning i denne stuen. Fra stuen er det utgang til vestvendt steinsatt terrasse og hageområde.

Kjøkkenet har en tidløs innredning med hvite slette fronter og fin benkeplate med integrert oppvaskkum. På vegger er det tidløse fliser fra benkeplaten og opp til himling. Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, kaffemaskin, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er plass til hyggelig spisebord ved vindu på kjøkkenet.

Det er 3 soverom i denne tomannsboligen, alle i 2. etasje. 2 av soverommene er av god størrelse, med plass til dobbeltseng og tilhørende soveromsmøbler. Soverom 3 er litt mindre, og har god plass til enkeltseng/sovesofa eller lignende.

Baderom med fliser og varme i gulv, og fliser på vegger. Badet inneholder innfliset badekar med vegghengt dusjgarnityr, gulvstående toalett og baderomsinnredning. Baderomsinnredningen har underskap med overliggende servant, samt vegghengt speilskap og sideskap med belysning. Det er separat toalettrom/vaskerom i boligens 1. etasje, ved entréen. Her er det opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.

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

## Parkering

Parkering i gruset gårdsplass foran inngangsparti. Det antas mulig å oppføre garasje hvis ønskelig.

## Modernisering og påkostninger

Ifølge selger er følgende moderniseringer/påkostninger utført:

- Maling/tapetsering av vegger og tak
- Nye gulv stue, kjøkken, gang i 1 etg og alle soverom og gang i 2 etg.
- Nytt kjøkken fra 2016
- Nye innerdører
- Maling av hus utvendig sist i 2022
- Nye vindskibord og beslag som egeninnsats i 2022
- Innsetting av peis i 2020
- Oppgradering av elektrisk anlegg med nye utstikk, nye stikk i gangen, dimmere tilpasset LED og nye termostater til varmekabler. Alt utført av EL-VIS
- Tesla elbillader montert 2024 av Bø Installasjon.

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Bytte av vindskiebord og beslag i 2022. Satt inn peis 2020
- Oppgradering av elektrisk anlegg med nye utestikk, nye stikk i gangen, dimmere tilpasset LED og nye termostater til varmekabler. Alt utført av EL-VIS. 2020
- Tesla elbillader montert 2024 av Bø Installasjon.
- Det elektriske anlegget er kontrollert i 2019.
- Vinduet på det ene soverommet er vanskelig å lukke. Det har kommet vann inn i overkant av vindu i stue mot syd. Dette ble utbedret med egeninnsats og har ikke forekommet i ettertid.
- Har vært mus ved en anledning i etasjeskillet. Observerer muselort på loft.
- Bratsbergbanen går forbi eiendommen, men kun ruter mot Notodden.
- Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

## Bygningssakkyndig

Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

## Byggemåte

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

Del av en tomannsbolig, selveier over to plan. Støpt plate på grunn. Boligen har 3. soverom. Bad og vaskerom har oppnådd en alder på 25 år, og det er naturlig at rommene ikke følger dagens krav. Nyere kjøkken fra 2016, fremstår som stilfullt og moderne. Konstruksjonsdeler som vindu og kledning med vindskier, må påberegnes hyppigere vedlikehold eller utskiftning, på grunn av alder og bruks/værslitasje. Flere detaljer kan studeres under konstruksjoner. Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven med bestemmelser i NS 3600:2018 og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til personsikkerhet.

Utvendig
Taket er besiktiget fra stige og fallet/takvinkelen er på ca. 40 grader. Nedløp og renner av plastbelagt stål, sort farge fra byggeår. Boligen er oppført med vegger i bindingsverk, liggende kledning av perlestaff. Isolert etter byggetidens standard med mineralull på ca. 150 mm. Takkonstruksjonen er et saltak på ca. 40 grader oppført med fabrikkproduserte A-takstoler. Undertak av sutakplater og noe armert plast. Tilkomst til kaldtloft er ved luke i himling, på bod i 2. etasje med nedfellbar stige. Vindu av tre med 2-lags glass, malt innside og malt utside. Vinduene er satt inn ved byggeår. Overlysvindu på ett av rommene i 2. etasje er fra byggeår. Ytterdør fra byggeår av tre med glass. Ytterdør til bod er en typisk boddør som har malt utvendig dørblad og karmer. Innvendig er døren ubehandlet. Terrassedør av tre ca. 65% 2-lags glass, malt utførelse. Uteareal er terrassegulv av belegningsstein med kanter av ringmur eller kantstein.

Innvendig
Boligen har nyere laminatgulv i store deler av 1. etasje, sports gulv/belegg i vindfang og belegg på vaskerom. Ubehandlet betong i bod. 2. etasje har laminat gulv og belegg på bod. Fliser med elektrisk gulvvarme på bad. Vegger er av malt tapet og malt strietapet. Fliser på vegg i bad, 2. etasje. Himling av malt panel. Etasjeskiller i 1 etg. er av betong mot grunn. Det ble registrert noen svanker, med det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard. Det er ikke lagt frem dokumentasjon på utført måling av radon. Elementpipe av lettklinkerblokker, sotluke plassert i stue. Peis i stue 1. etasje. Innvendig trapp er en åpen lakkert tretrapp fra byggeår. Innvendig dører er malte fyllingsdører fra 2020.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Vinduer - Takvindu
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

### Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

## Energi og oppvarming

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og

utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisinnsats i stuen
- Varmekabler i hele 1. etasje samt på bad i 2. etasje.

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. 17-18.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 18 746,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: eiendomsskatt, vann, avløp, renovasjon og feieravgift. Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig eller tertialvis etter eiers ønske.

### Velavgift

Kr 500,- pr. år
Det er tinglyst pliktig medlemskap i velforening.

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 5.820,- pr år.

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

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 740 818,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 963 272,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Viken fiber, det er også klargjort til fiber av Telenor.

## 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 lykkes 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: 870 kvm (Festetomt)
Pent opparbeidet tomt, men gruset gårdsplass og steinsatt inngangsparti. Terrasse og hageområde mot vest, med gode solforhold.

Tomten er festet. Bortfester er Lativ Tomter AS. Festetiden er 99 år regnet fra 02.06.2000. Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 7232,- per år. Innbetaling skjer forskuddsvis hvert halvår, 1.12 og 1.6. Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert år. Siste regulering var i 1.12.2024, neste regulering er 1.12.2025.

Det er ikke gjennomført «engangsløft». Dette betyr at bortfester ved avtalens utløp i 2099 har anledning til å gjøre en større justering av festeavgiften i samsvar med tomtefesteloven §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 7 232,- pr. år
Festekontrakt datert: 12.07.2000
Festetid: 99 år

Regulering av festeavgift: Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert år. Siste regulering var i 1.12.2024, neste regulering er 1.12.2025.

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 bensinstasjon. 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 i ca. 335 meter. Boligen ligger nest sist på venstre hånd. Boligen er merket med "Til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

### Radonmåling

Fra tilstandsrapport: Ifølge NGU, viser kart moderat til lave forekomster av Radon. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Flott, landlig og rolig beliggenhet i et svært hyggelig og ettertraktet boligområde.

Denne eiendommen har en meget barnevennlig og attraktiv beliggenhet i landlige og idylliske omgivelser på Langård, ca. 4 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, flotte turområder og 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 2.4 km
Tufte barnehage 2.9 km

Skoler
Venstøp barneskole 3.2 km (skolekrets)
Gjerpen ungdomsskole 1.8 km (skolekrets)
Gjerpen barneskole 1.8 km
Mæla ungdomsskole 3.5 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole 3.4 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 3.4 km
Skien videregående skole 4.9 km

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

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg tomannsbolig, datert 17.07.2000.

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

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

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

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende og flomfare, og er en del av kommuneplanens arealdel, 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:

Bestemmelse iflg. skjøte
21.02.2000 - Dokumentnr: 2431
Med eiendommen følger automatisk medlemsskap i velforening i den hensikt å skulle ivareta drift og vedlikehold av områdets fellesarealer. Den til enhvert tid gjeldende eier av eiendommen plikter å betale de løpende utgifter, samt rette seg etter de bestemmelser velforeningen vedtar.

Festekontrakt - vilkår
12.07.2000 - Dokumentnr: 9860
Tomten er festet. Bortfester er Lativ Tomter AS. Festetiden er 99 år regnet fra 02.06.2000. Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 7232,- per år. Innbetaling skjer forskuddsvis hvert halvår, 1.12 og 1.6. Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert år. Siste regulering var i 1.12.2024, neste regulering er 1.12.2025.

Seksjonering
14.04.2000 - Dokumentnr: 5452
Opprettet 2 seksjoner til boligformål. Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

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 lykkes 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

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  begrenset etter avhl. § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Tilbud på finansiering

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til

• Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

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

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

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,40% av salgssum – estimert til kr. 44 100,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 2.000,- per stk. (første to visninger kostnadsfritt)

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

Samlet skal selger betale kr. 102 380,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

## Vedlegg til salgsoppgaven

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

## Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 18. september 2025

## Ansvarlig megler

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

## Ansvarlig megler

Jonas Pettersen, Eiendomsmegler
Tlf. 46458071

## 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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

# Langårdvegen 49A

# Langårdvegen 49A

Nabolaget Rising/Grini - vurdert av 52 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Gjerpen barneskole (1-10 kl.)** | **21 min** |
| 355 elever, 19 klasser | 1.8 km |
| **Venstøp skole (1-7 kl.)** | **4 min** |
| 247 elever, 15 klasser | 3.2 km |
| **Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl....** | **20 min** |
| 279 elever, 13 klasser | 1.8 km |
| **Telemark Toppidrett ungdomssko...** | **6 min** |
| 93 elever, 6 klasser | 3.4 km |
| **Mæla ungdomsskole (8-10 kl.)** | **7 min** |
| 283 elever, 21 klasser | 3.5 km |
| **Toppidrettsgymnaset i Telemark** | **6 min** |
| 230 elever | 3.4 km |
| **Skien videregående skole** | **10 min** |
| 1100 elever, 40 klasser | 4.9 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Sommerfryd** | **9 min** |
| Linje P6 | 0.8 km |
| **Skien stasjon** | **4 min** |
| Linje RE11, RX11, R55 | 1.9 km |
| **Sandefjord lufthavn Torp** | **53 min** |

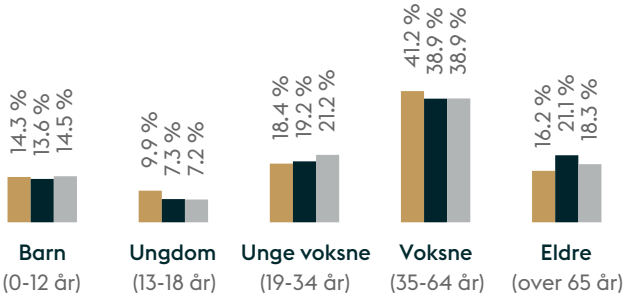
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Limi naturbarnehage (0-5 år)** | **19 min** |
| 90 barn | 1.6 km |
| **Gjerpenshavna barnehage (1-5 å...** | **4 min** |
| 78 barn | 2.4 km |
| **Tufte barnehage (1-5 år)** | **5 min** |
| 22 barn | 2.9 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Spar Rising** | **10 min** |
| **Kiwi Risingveien** | **4 min** |

## Aldersfordeling




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

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 87/100

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 85/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 74/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

## Sport

| | |
|---|---|
| Fossum Arena | 19 min |
| Gjerpenhallen flerbrukshall | 20 min |
| Family Sports Club Sprek 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Langårdvegen 49 A, 3716 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 57, bnr. 305, snr. 1

**Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 104 m²**



**Befaringsdato:** 10.09.2025 **Rapportdato:** 12.09.2025 **Oppdragsnr.:** 21788-1085 **Referansenummer:** KX6917

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

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

## Norsk takst

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

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

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

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

## Honesta Takst AS

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

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

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

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



**Rapportansvarlig**

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

Langårdvegen 49 A, 3716 SKIEN
Gnr 57 - Bnr 305
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



Langårdvegen 49 A, 3716 SKIEN
Gnr 57 - Bnr 305
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Del av en tomannsbolig, selveier over to plan. Støpt plate på grunn. Boligen har 3. soverom. Bad og vaskerom har oppnådd en alder på 25 år, og det er naturlig at rommene ikke følger dagens krav. Nyere kjøkken fra 2016, fremstår som stilfullt og moderne. Konstruksjonsdeler som vindu og kledning med vindskier, må påberegnes hyppigere vedlikehold eller utskiftning, på grunn av alder og bruks/værslitasje. Flere detaljer kan studeres under konstruksjoner.
Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven med bestemmelser i NS 3600:2018 og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til personsikkerhet.

**Tomannsbolig - Byggeår: 2000**

UTVENDIG Gå til side

Taket er besiktiget fra stige og fallet/takvinkelen er på ca. 40 grader. Nedløp og renner av plastbelagt stål, sort farge fra byggeår.

Boligen er oppført med vegger i bindingsverk, liggende kledning av perlestaff. Isolert etter byggetidens standard med mineralull på ca. 150 mm.

Takkonstruksjonen er et saltak på ca. 40 grader oppført med fabrikkproduserte A-takstoler.
Undertak av sutakplater og noe armert plast.
Tilkomst til kaldtloft er ved luke i himling, på bod i 2. etasje med nedfellbar stige.

Vindu av tre med 2-lags glass, malt innside og malt utside. Vinduene er satt inn ved byggeår.
Overlysvindu på ett av rommene i 2. etasje er fra byggeår.
Ytterdør fra byggeår av tre med glass.
Ytterdør til bod er en typisk boddør som har malt utvendig dørblad og karmer. Innvendig er døren ubehandlet.
Terrassedør av tre ca. 65% 2-lags glass, malt utførelse.

Uteareal er terassegulv av belgningstein med kanter av ringmur eller kantstein.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har nyere laminatgulv i store deler av 1. etasje, sports gulv/belegg i vindfang og belegg på vaskerom. Ubehandlet betong i bod.
2. etasje har laminat gulv og belegg på bod. Fliser med elektrisk gulvvarme på bad.
Vegger er av malt tapet og malt strietapet. Fliser på vegg i bad, 2. etasje.
Himling av malt panel.

Etasjeskiller i 1 etg. er av betong mot grunn. Det ble registrert noen svanker, med det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard.

Det er ikke lagt frem dokumentasjon på utført måling av radon.

Elementpipe av lettklinkerblokker, sotluke plassert i stue. Peis i stue 1. etasje.

Innvendig trapp er en åpen lakkert tretrapp fra byggeår.

Innvendig dører er malte fyllingsdører fra 2020.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:
Vaskerommet er oppført etter gjeldende regler i perioden 1997 til 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og forventet levetid.
- Malt strietapet på vegg, fremstår uten skader. Panel i himling.
- Vaskerommet har vinylbelegg på gulv, med elektrisk gulvvarme.
- Vaskerommet har plastsluk og synlig vinylbelegg som membran.
- Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, frittstående toalett og skyllekum.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft.
- Målt verdi ved hulltaking i tilstøtende vegg er 6,0%, noe som indikerer at trevirket er tørt.
Vaskerommet har plastsluk og synlig vinylbelegg.

Bad 2. etasje:
Badet er oppført under forskriftsperioden 1997-2010, det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.
Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og forventet levetid.

- Fliser på vegg, fremstår uten skader. Panel i himling, malt overflatebehandling.
- Fliser på gulvet med elektrisk gulvvarme.
- Sluk av plast membran og klemring er vanskelig å lokalisere under innmurt badekar.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, badekar, og frittstående toalett.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft.
- Målt verdi ved hulltaking er 6,0%, noe som indikerer at trevirket er tørt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte fronter. Laminat benkeplate med integrert vaskekum og enhåndsbetjening av vann. Integrert komfyr, induksjonstopp, mikrobølgeovn, kjøl/fryseskap, kaffemaskin og oppvaskmaskin.
Det er foretatt fuktsøk på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap, uten noen form for avvik eller tegn til fukt i gulv.
Det er fuktbestandig materiale over kjøkkenbenk.

Kjøkkenet har antydning til riss i fuge rundt noen få fliser oppe på vegg bak vask. Merke på dør ved håndtak til kjøleskap, ellers normal bruksslitasje.
Mekanisk avtrekk ført ut på yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann av rør i rør, besiktiget i fordelerskap på bod 1. etasje.
Avrenning fra fordelerskap til gulv med sluk.
Stoppekran på bod i 1. etasje.



Langårdvegen 49 A, 3716 SKIEN
Gnr 57 - Bnr 305
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Beskrivelse av eiendommen

Det er kun avløpsrør inne i boligen som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.

Alle rom har naturlig avtrekk som vil være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Varmtvannsberederen er plassert på bod i 1. etasje. Gulv er av betong og har sluk. Berederen er på 200 liter.

Sikringsskap fra byggeår som er plassert i vindfang. Sikringsskapet er installert med automatsikringer.

Det er gjort en visuell sjekk av brannslukker, røykvarslere, rømningsveier og brannceller etter gjeldende regler i forskrift og NS 3600. Brann og røykvarslere er innenfor gjeldende krav, brannsikkerheten er ivaretatt.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ikke etablert grunnmursplast på denne muren, da gulvet ligger på/over bakkeplan.
Drenering rundt ringmur av perforerte plastrør (drensrør) fra byggeår.

Ringmur av isolerte ringmurselementer, som normalt er fundamentert direkte ned mot magring (tynn støp) eller komprimerte løsmasser og såleblokk, over pukk/singel.

Terrenget rundt boligen er relativt flatt, opparbeidet med grus og fall fra grunnmur. Gress og beplantning, stor gruset gårdsplass og innkjøring.

Avløpsrør av plast, vannledning av plast. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Tomannsbolig**

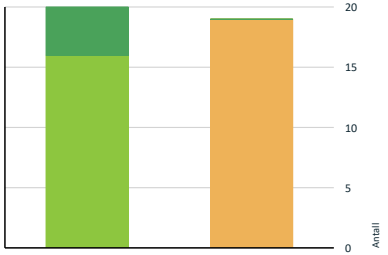
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Ferdigattest er fremlagt.

Langårdvegen 49 A, 3716 SKIEN
Gnr 57 - Bnr 305
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: Overskyet, utrykt for regn, 17 grader.

- Arealene er målt med lasermåler fra EXTREME S-60G.
- Ved horisontale og vertikale mål på baderommet/ etasjeskiller, er det benyttet strek laser til formålet av typen EXTREME 360 PRO X4.
- Fuktsøk er utført med instrument Protimeter MMS 3, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra dato for førstegangs utgivelse av endelig boligsalgsrapport. Boligsalgsrapporten kan fornyes etter avtale og ny befaring av undertegnede Takstingeniør.

## Oppsummering av avvik

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

**Tomannsbolig**

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side

Det er avvik:

Det blir registrert punkter med rust i takrenner.

**Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side

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

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

Det er avvik:
Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

- Tetting rundt gjennomføring er ikke optimal, da brudd i taktekking kan medføre lekkasje, og det kan blåse snø inn på kaldtloftet ved riktig vindretning, eller sug på lo side.
- Det registreres at isolasjonen ligger helt opp til undertak ved takraft på enkelte steder. dette hindrer ventileringen av kaldtloftet.



Langårdvegen 49 A, 3716 SKIEN
Gnr 57 - Bnr 305
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Sammendrag av boligens tilstand

**Utvendig > Vinduer** Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

**Utvendig > Vinduer - Takvindu** Gå til side

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

- Det ble opplyst fra eier at glasset på overlys vinduet i 2. etasje har en sprekk. Eier forteller at nytt vindu er bestilt og vil bli byttet før salg.
- Det registreres noe slitte karmer og avskaling av lakk, på karm og ramme til vindu. Sannsynlig årsak er kondens som blir liggende på rute/karm i perioder.

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble det registrert noen svanker, men det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard.
1. etasje:
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken, registreres det et høydeavvik på ca. 28 mm. over hele rommet, og ca.1mm. over 2 meter.

**Innvendig > Radon** Gå til side

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

Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

**Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det registreres rust i fordelerskap, og rustdannelser fra kobling på fordelerstokk, som har svettet/lekket over lengre tid.

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Soverom trenger bedre ventilasjon for å tilfredsstille dagens krav.

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen er fra byggeår, og er over 20 år.

**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Sikringsskap fra byggeår som er plassert i vindfang.
Sikringsskapet er installert med automatsikringer.

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke fuktbestandig materiale i våtsone bak skyllekum. Veggen kan være behandlet med baderomsmaling som er fuktbestandig men dette er ikke dokumentert.

**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Foreholdene er lagt til rette for at belegget kan føres opp 25 mm. under terskel, men dette kan ikke bekreftes uten å fjerne terskel list.

**Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

# Sammendrag av boligens tilstand

- Etter dagens krav skal gjennomføringer være sikret med mansjett eller at tettesjikt (vinylbelegg) føres opp minimum 25 mm.
- Vinylbelegget er ført ned under klemring i sluk, men er ikke synlig under klemringen. Dersom belegget ikke er ført langt nok frem under klemring, er dette et potensielt lekkasjepunkt.
- Normal brukstid tid før utskifting av vinylbelegg på våtrom er 10 - 30 år.

**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Etter dagens krav er vindu plassert i våtsone. Våtsone er 1 meter fra badekar og ut på hver side for denne. Ved bruk av et fysisk skille, er det redusert fare for at direkte vann kan komme inn på materialer som kan suge opp fuktighet. Fare for fuktskader i organiske materiale kan skje ved endret bruk og manglende ventilering

**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er avvik:

Det registres stedvis sprekker i elastisk fuge mellom gulv og vegg

**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Klemring er vanskelig å lokalisere, type membran og plassering er umulig å si noe sikker om.
- Tettesjikt har oppnådd en alder på over 25 år.
- Sluket er plassert under innmuret badekar, og foten til badekaret er plassert delvis foran sluket.



Langårdvegen 49 A, 3716 SKIEN
Gnr 57 - Bnr 305
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**
2000

**Kommentar**
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er besiktiget fra stige og fallet/takvinkelen er på ca. 40 grader. Betongtaksteinen har mistet litt overflatefarge. Taket har tynne sløyfer 11 mm. og steinlekter på ca. 23 mm.

Normal levetid på taktekking for tak med betongstein, er 30-60 år.





Undertak av sutakplater. Sløyfer og steinlekter av hvitt tre.

### TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og renner av plastbelagt stål, sort farge fra byggeår.

Normal levetid for takrenner og nedløp av plastbelagt/pulverlakkert stål er 25-35 år

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det blir registrert punkter med rust i takrenner.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

# Tilstandsrapport

Takrenner med rust kan fort få følgeskader som lekkasje. Det oppfordres til at det gjennomføres tetting eller utskifting av lekkasjer, så snart det oppdages. Årsaken til rust kan komme av at overflatebeskyttelsen har løsnet eller skalet av.





Det registreres rust på takrenner flere steder.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med vegger i bindingsverk, liggende kledning av perlestaff. Isolert etter byggetidens standard med mineralull på ca. 150 mm. Vindsperre av asfaltplater og klemlekter. Ytterveggen har nedsatt lufting og det kan ikke registreres bruk av musestengsel. Kledningen er godt vedlikeholdt med overflatebehandling, men er stedvis noe værslitt.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

Ved en fremtidig oppgradering av utvendig kledning vil det være naturlig å lufte kledningen mellom vindsperre og kledning, samt etablere musetetting.





## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen er et saltak på ca. 40 grader oppført med fabrikkproduserte A-takstoler.
Undertak av sutakplater og noe armert plast.
Taket er luftet i gavel og stedvis langs fasadevegg.
Det ble ikke registrert tegn til skadedyr på kaldtloftet under befaringen.
Tilkomst til kaldtloft er ved luke i himling, på bod i 2. etasje med nedfellbar stige. Det er gulv på store deler av kaldtloft.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

- Tetting rundt gjennomføring er ikke optimal, da brudd i taktekking kan medføre lekkasje, og det kan blåse snø inn på kaldtloftet ved riktig vindretning, eller sug på lo side.
- Det registreres at isolasjonen ligger helt opp til undertak ved takraft på enkelte steder. dette hindrer ventileringen av kaldtloftet.

**Konsekvens/tiltak**



Langårdvegen 49 A, 3716 SKIEN
Gnr 57 - Bnr 305
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Tilstandsrapport

- Tiltak:
- Lufting/ventilering må forbedres.

Det bør tettes bedre rundt gjennomføring på tak. Dette for å hindre vann i å renne inn ved et eventuelt brudd på taktekking mot møne.





Gjennomføring i tak er et svakt punkt for lekkasje og tilkomst av innsekter.



## TG 2 Vinduer

Vindu av tre med 2-lags glass, malt innside og malt utside. Vinduene er satt inn ved byggeår.

**Vurdering av avvik:**

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påberegnes jevnlig overflatebehandlinger på vinduer og dører som har passert 20 år.
Vinduene mot syd har begynt å få noe nedsatt fiberkvalitet i karm ned ned mot vannbrett. Nedsatt fiberkvalitet i trevirket er stadiet før begynnende råte.
Normal levetid på vinder av tre er 20-60 år.

# Tilstandsrapport







### TG 2 Vinduer - Takvindu

Overlysvindu på ett av rommene i 2. etasje er fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

- Det ble opplyst fra eier at glasset på overlys vinduet i 2. etasje har en sprekk. Eier forteller at nytt vindu er bestilt og vil bli byttet før salg.
- Det registreres noe slitte karmer og avskaling av lakk, på karm og ramme til vindu. Sannsynlig årsak er kondens som blir liggende på rute/karm i perioder.

**Konsekvens/tiltak**
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Kondensering på takvindu er et kjent problem og fører til at vann vil ligge mot trevirke. Dette medfører skader som avflassing av overflatebehandling og nedsatt kvalitet på treverk og pakninger over tid. Det ble utrørt fuktmåling i karm på befaringsdagen, treverket var tørt. Vinduet er mest utsatt på vinterstid.
Det må sørges for god ventilering av rommet.





### TG 1 Dører

Ytterdør fra byggeår av tre med glass, malt utførelse innvendig og utvendig, god funksjon. Ytterdøren tetter godt mot karm på befaringsdagen.

Ytterdør til bod er en typisk boddør som har malt utvendig dørblad og karmer. Innvendig er døren ubehandlet. Døren er ikke funksjonstestet.



Langårdvegen 49 A, 3716 SKIEN
Gnr 57 - Bnr 305
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Tilstandsrapport

Terrassedør av tre ca. 65% 2-lags glass, malt utførelse. Ingen observerte skader utover normal bruksslitasje, god funksjon på befaringsdagen.

Normal brukstid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.





### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Uteareal er terrassegulv av belgningstein med kanter av ringmur eller kantstein.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Boligen har nyere laminatgulv i store deler av 1. etasje, sports gulv/belegg i vindfang og belegg på vaskerom. Ubehandlet betong i bod.
2. etasje har laminat gulv og belegg på bod. Fliser med elektrisk gulvvarme på bad.

Vegger er av malt tapet og malt strietapet. Fliser på vegg i bad, 2. etasje.

Himling av malt panel.

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

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i 1 etg. er av betong mot grunn. Det ble registrert noen svanker, med det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble det registrert noen svanker, men det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard.
1. etasje:
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken, registreres det et høydeavvik på ca. 28 mm. over hele rommet, og ca.1mm. over 2 meter.

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

Årsaken til svanker kan være forholdene ved avretting/tørk av betongen under oppføring, noe som er helt normalt.
For å utligne svanker må hele gulvet flyteavrettes. Dette er ikke nødvendig da avviket er målt over et stort areal, og ikke er merkbart ved ferdsel.

### TG 1 Etasjeskiller 2. etasje

Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, satt i Norsk Standard. Årsak kan være forholdene mellom spennet og dimensjoneringskravene i bjelkelaget på byggetidspunktet, setninger, eller tørk etter oppføring.

# Tilstandsrapport

Målte verdier:
Soverom ved bad, registreres det et høydeavvik på ca. 13 mm. over hele rommet, og ca. 6 mm. over 2 meter.

### TG 2 Radon

Det er ikke lagt frem dokumentasjon på utført måling av radon.
Bygningen ble oppført før krav om tiltak for radon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at boligen er utført med radonsperre.

Ifølge NGU, viser kart moderat til lave forekomster av Radon.

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

Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tiltak må bestemmes og utføres etter resultat av en eventuelt radonmåling.

### TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe av lettklinkerblokker, sotluke plassert i stue. Peis i stue 1. etasje.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Egenerklæring



### TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp er en åpen lakkert tretrapp fra byggeår. Det er noe knirk i trappen under ferdsel.



### TG 1 Innvendige dører

Innvendig dører er malte fyllingsdører fra 2020.

**Årstall:** 2020



Langårdvegen 49 A, 3716 SKIEN
Gnr 57 - Bnr 305
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

**Generell**

Vaskerommet er oppført etter gjeldende regler i perioden 1997 til 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og forventet levetid.
- Malt strietapet på vegg, fremstår uten skader. Panel i himling.
- Vaskerommet har vinylbelegg på gulv, med elektrisk gulvvarme.
- Vaskerommet har plastsluk og synlig vinylbelegg som membran.
- Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, frittstående toalett og skyllekum.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft.
- Målt verdi ved hulltaking i tilstøtende vegg er 6,0%, noe som indikerer at trevirket er tørt.

1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

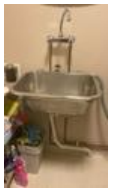
Malt strietapet på vegg, fremstår uten skader. Panel i himling.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er ikke fuktbestandig materiale i våtsone bak skyllekum. Veggen kan være behandlet med baderomsmaling som er fuktbestandig men dette er ikke dokumentert.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Fritt vann må brukes med forsiktighet og ledes ned i sluk.



1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Vaskerom med elektrisk gulvvarme og vinylbelegg på gulv. Gulvet fremstår som flatt , med lokalt fall rundt sluk. målt høydeforskjell fra dør til sluk på ca. 35 mm.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Foreholdene er lagt til rette for at belegget kan føres opp 25 mm. under terskel, men dette kan ikke bekreftes uten å fjerne terskel list.

**Konsekvens/tiltak**

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

Lekasjevann vil renne til sluk, ved oppnådd vannspeil. Det er kun lokalt fall rundt sluk.



1. ETASJE > VASKEROM

**TG 2 Sluk, membran og tettesjikt**

Vaskerommet har plastsluk og synlig vinylbelegg.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

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

- Etter dagens krav skal gjennomføringer være sikret med mansjett eller at tettesjikt (vinylbelegg) føres opp minimum 25 mm.
- Vinylbelegget er ført ned under klemring i sluk, men er ikke synlig under klemringen. Dersom belegget ikke er ført langt nok frem under klemring, er dette et potensielt lekkasjepunkt.
- Normal brukstid tid før utskifting av vinylbelegg på våtrom er 10 - 30 år.

**Konsekvens/tiltak**

• Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

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

Da det ikke underliggende konstruksjoner kan lekkasjer ved sluk føre til at belegget slipper vedheftet til betonggulvet, eller vann kan trenge fram til sviller av organisk materiale i delevegger.





1. ETASJE > VASKEROM

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, frittstående toalett og skyllekum.



Langårdvegen 49 A, 3716 SKIEN
Gnr 57 - Bnr 305
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Tilstandsrapport





1. ETASJE > VASKEROM

**TG 1 Ventilasjon**

Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, frittstående toalett og skyllekum. Funksjonstestet med papir, og fungerte godt på befaringsdagen.
Avtrekksvifte er byttet i 2019

Det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft og skaper en gunstig luftsirkulasjon.





1. ETASJE > VASKEROM

**TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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



2. ETASJE > BAD

**Generell**

Badet er oppført under forskriftsperioden 1997-2010, det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.
Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og forventet levetid.

# Tilstandsrapport

- Fliser på vegg, fremstår uten skader. Panel i himling, malt overflatebehandling.
- Fliser på gulvet med elektrisk gulvvarme.
- Sluk av plast membran og klemring er vanskelig å lokalisere under innmurt badekar.
- Badet er utstyrt med servantskap, nedsenket servant med enhåndsbetjening av vann, badekar, og frittstående toalett.
- Mekanisk avtrekk, det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft.
- Målt verdi ved hulltaking er 6,0%, noe som indikerer at trevirket er tørt.

2. ETASJE > BAD

**TG 2 Overflater vegger og himling**

Fliser på vegg, fremstår uten skader. Panel i himling, malt overflatebehandling.

**Vurdering av avvik:**

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Etter dagens krav er vindu plassert i våtsone. Våtsone er 1 meter fra badekar og ut på hver side for denne.
Ved bruk av et fysisk skille, er det redusert fare for at direkte vann kan komme inn på materialer som kan suge opp fuktighet. Fare for fuktskader i organiske materiale kan skje ved endret bruk og manglende ventilering

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Dersom det blir endret bruk av baderommet bør det vurderes å sette inn ett fysisk stengsel på badekaret eller installere ett dusjkabinett.





Vindu er plassert i våtsone for badekar.

2. ETASJE > BAD

**TG 2 Overflater Gulv**

Fliser på gulv med elektrisk gulvvarme. Gulvet fremstår som flatt, og lekasjevann vil ikke renne til sluk før det er dannet et vannspeil. Sluket er plassert under badekar og fallet er på ca. 1 mm.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

• Det er avvik:

Det registres stedvis sprekker i elastisk fuge mellom gulv og vegg

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

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

Det må være en spalte under inspeksjonsflis til sluk, på badekar slik at lekasjevann vil kunne komme til sluk. Spalten bør være fra 8- 10 mm.

2. ETASJE > BAD

**TG 2 Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk av plast membran og klemring er vanskelig å lokalisere under innmurt badekar.

**Vurdering av avvik:**

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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



Langårdvegen 49 A, 3716 SKIEN
Gnr 57 - Bnr 305
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Tilstandsrapport

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Klemring er vanskelig å lokalisere, type membran og plassering er umulig å si noe sikker om.
- Tettesjikt har oppnådd en alder på over 25 år.
- Sluket er plassert under innmuret badekar, og foten til badekaret er plassert delvis foran sluket.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Ved bruk av kamra er det tegn til at membranen (ukjent type) ligger ned i sluket. Innmurt badekar lager begrensninger for renhold og tilstrekkelig kontroll. Angitt TG settes med bakgrunn i alder, ukjent type membran og tilgjengelighet.



Gjennomføring i vegg



Sluket er plassert under badekar.

2. ETASJE > BAD

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

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

2. ETASJE > BAD

**TG 1 Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk, funksjonstestet med papir, og fungerte godt på befaringsdagen.

Det er spalte under dør som sikrer god tilføring av luft og skaper en gunstig luftsirkulasjon.



2. ETASJE > BAD

**TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor på tilstøtende vegg fra soverom til bad.
Målt verdi ved hulltaking er 6,0%, noe som indikerer at trevirket er tørt.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

Kjøkken med glatte fronter. Laminat benkeplate med integrert vaskekum og enhåndsbetjening av vann. Integrert komfyr, induksjonstopp, mikrobølgeovn, kjøl/fryseskap, kaffemaskin og oppvaskmaskin.
Det er foretatt fuktsøk på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap, uten noen form for avvik eller tegn til fukt i gulv.
Det er fuktbestandig materiale over kjøkkenbenk.

Kjøkkenet har antydning til riss i fuge rundt noen få fliser oppe på vegg bak vask. Merke på dør ved håndtak til kjøleskap, ellers normal brukslitasje.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

### 1. ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Avtrekk**

Mekanisk avtrekk ført ut på yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.
Avtrekk er funksjonstestet med papir for registrering av effekten.





## TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 2 Vannledninger**

Vann av rør i rør, besiktiget i fordelerskap på bod 1. etasje. Det er synlige rustmerker i fordelerskapet, og irr/rust fra kobling på fordelerstokk. Tydelige tegn til at det har vært vannlekkasje i skapet.
Avrenning fra fordelerskap til gulv med sluk.
Stoppekran på bod i 1. etasje. Funksjonstestet og fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.

Det registreres bruk av åpen rørføring av kobber, til skyllekum på vaskerom.

**Vurdering av avvik:**
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.



Langårdvegen 49 A, 3716 SKIEN
Gnr 57 - Bnr 305
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Tilstandsrapport

Det registreres rust i fordelerskap, og rustdannelser fra kobling på fordelerstokk, som har svettet/lekket over lengre tid.

**Konsekvens/tiltak**
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Det er noen mangler ved fordelerskapet som bør etterses av en fagperson. Det var tørt i skapet på befaringsdagen.





Stoppekran.



Avrenning fra fordelerskap til gulv med sluk.

**TG 1 Avløpsrør**

Det er kun avløpsrør inne i boligen som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.
Det registreres god avrenning fra servant på vaskerom og vask på kjøkken.
Avløpet er luftet over tak.

**TG 2 Ventilasjon**

Alle rom har naturlig avtrekk som vil være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
Tilstandsgrad 2 er satt, selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Alle vinduer har spalte i vinduskarm.

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Soverom trenger bedre ventilasjon for å tilfredsstille dagens krav.

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

Klaffeventiler i yttervegg vil øke tilluft og sirkulasjonen, spesielt inn på soverom.

# Tilstandsrapport



Ventilering er kun via spalter i vinduskarm.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsberederen er plassert på bod i 1. etasje. Gulv er av betong og har sluk. Berederen er på 200 liter, det var ikke krav til fast tilkobling i 2000.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen er fra byggeår, og er over 20 år.

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

Det er på generelt grunnlag, alltid en sikkerhetsfordel, på alle varmtvannsberedere at den er montert til fast tilkobling, selv om dette ikke er et krav ved installasjonsår.





## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap fra byggeår som er plassert i vindfang. Sikringsskapet er installert med automatsikringer.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2000**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?



Langårdvegen 49 A, 3716 SKIEN
Gnr 57 - Bnr 305
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Tilstandsrapport

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Ja**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Kontaktpunkt for varmtvannsbereder sitter ikke ordentlig fast til vegg. Denne må festes slik at man ikke kan trekke boksen ca. 8 mm ut fra vegg plate.**





## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er gjort en visuell sjekk av brannslukker, røykvarslere, rømningsveier og brannceller etter gjeldende regler i forskrift og NS 3600. Brann og røykvarslere er innenfor gjeldende krav, brannsikkerheten er ivaretatt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

# Tilstandsrapport

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





Røykvarsler

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Sammenhengende, finkornet marin avsetning. Kilde: Geologisk kart NGU. Opparbeidet med komprimerte løsmasser

### TG 1 Fuktsikring og drenering

Det er ikke etablert grunnmursplast på denne muren, da gulvet ligger på/over bakkeplan.
Drenering rundt ringmur av perforerte plastrør (drensrør) fra byggeår.

Normal brukstid for drenering er 20-60 år.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av isolerte ringmurselementer, som normalt er fundamentert direkte ned mot magring (tynn støp) eller komprimerte løsmasser og såleblokk, over pukk/singel.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring må utføres.

Det kan være lurt å tette riss med fugemasse slik et vann ikke kan trenge inn og skape frostspreng.



Langårdvegen 49 A, 3716 SKIEN
Gnr 57 - Bnr 305
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Tilstandsrapport



### TG 0 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er relativt flatt, opparbeidet med grus og fall fra grunnmur. Gress og beplantning, stor gruset gårdsplass og innkjøring. Noe fall mot vest på deler at tomten.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast, vannledning av plast. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger til offentlig påkoblingspunk.
Da det ikke foreligger annen informasjon legges det til grunn at bunnledninger ut til det offentlige tilknytning er fra byggeår.
Bunnledninger er en skjult konstruksjon og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Langårdvegen 49 A, 3716 SKIEN
Gnr 57 - Bnr 305
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

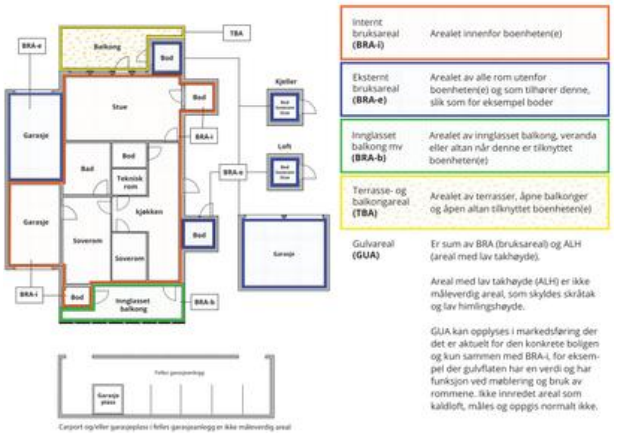
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



Langårdvegen 49 A, 3716 SKIEN
Gnr 57 - Bnr 305
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Arealer

## Tomannsbolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1. Etasje | 57 | | | 57 | 34 |
| 2. Etasje | 47 | | | 47 | |
| **SUM** | **104** | | | | **34** |
| **SUM BRA** | **104** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Vindfang, gang, stue/spisestue, kjøkken, vaskerom | Bod | |
| 2. Etasje | Trappe gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bad | | |

**Kommentar**

Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert som BRA-e areal.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Ferdigattest er fremlagt.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Tomannsbolig** | 94 | 10 |

**Kommentar**

Tomannsbolig Arealet er avrundet etter matematiske avrundingsregelen for fordeling av P-rom og S-rom.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 10.9.2025 | Ronny Nelson | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4003 SKIEN | 57 | 305 | | 1 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Langårdvegen 49 A

**Hjemmelshaver**
Mo Karine, Lativ Tomter AS

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen ligger på Langårdsfeltet nord for Skien. Rett ved innkjørselen er det en lekeplass som vedlikeholdes av velforeningen. Kort vei til Gjerpen barne- og ungdomsskole.
Dagligvarebutikk som Spar på Rising ved Luksefjellveien rett i nærheten, Kiwi ligger ved fylkesvei 32 på Gjerpen.
Gode kollektiv forbindelser med buss til Skien sentrum, og togstasjonen i Skien.

**Adkomstvei**

Fra Skien kjører du nordover på Luksefjellveien forbi Gjerpen Ungdomsskole. Etter at du har passert Spar Rising på venstre side, tar du første vei ned til venstre i Peterborgvegen. Denne følger du til du kommer til Langårdvegen til høyre (siste veien før broen). Følg Langårdvegen inn til nr. 49 som ligger på venstre side av veien.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Pent opparbeidet uteområder med gruset innkjørsel. Gressplen og uteområde mot vest.
Parkering:
Parkering i gruset innkjørsel. God plass.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 1 870 000 | 2010 |

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Storebrand Forsikring Frende | 1096372 | | | |

**Kommentar**





# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 12.09.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Langårdvegen 49 A, 3716 SKIEN
Gnr 57 - Bnr 305
4003 SKIEN

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KX6917

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# 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
5. sep. 2025

Oppdragsnummer
24-0166/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Langårdvegen 49A, 3716 SKIEN

**Meglerfirma**
Nordvik Skien

**Selgere**
Karine Mo

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
22. oktober 2010

**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: 1096372
Forsikret i: Frende

## Utført arbeid

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

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

**Arbeid som er utført:** Bytte av vindskiebord og beslag i 2022. Satt inn peis 2020

**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?**
Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** - Oppgradering av elektrisk anlegg med nye utstikk, nye stikk i gangen, dimmere tilpasset LED og nye termostater til varmekabler. Alt utført av EL-VIS. 2020 - Tesla elbillader montert 2024 av Bø Installasjon.

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**
Ja

**Når ble kontrollen utført?** 2019

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Bø Installasjon

**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 soppskader?**
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?**
Ja

**Beskriv:** Vinduet på det ene soverommet er vanskelig å lukke. Det har kommet vann inn i overkant av vindu i stue mot syd. Dette ble utbedret med egeninnsats og har ikke forekommet i ettertid

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

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

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

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

**Beskriv:** Har vært mus ved en anledning i etasjeskillet. Observerer muselort på loft.

**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?**
Nei

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

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** I prospektet fra 2010

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

**Eventuell kommentar:** Ferdigattest Skien kommune 17.07.2000

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

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

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

**Beskriv:** Bratsbergbanen går forbi eiendommen, men kun ruter mot Notodden

**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: 24-0166/25**



## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
|---|---|
| Mo, Karine | 2025-09-05 |

Identifikasjon

bankID Mo, Karine

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

# VEDTEKTER

Eiendommen, Gnr. 57, Bnr. 305, Snr. 1 og 2 i Skien Kommune.

Styret består til enhver tid av eierne av Snr. 1 og Snr. 2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2000/9860/101
Attesteringstidspunkt 2025-09-05 14:27


# FESTEKONTRAKT

TINGLYST
12 JUL 2000
Skien og Porsgrunn Byrett
Dagboknr.: 9860

**1. EIENDOMMEN**

Kommunenummer: 0806 Kommunenavn: Skien

Gnr. 57 Bnr. 305 Snr. 1

Eiendommen skal benyttes som boligeiendom.

**2. BORTFESTER**

Org.nr. 980 363 724 Partner Bygg AS

Doknr: 9860 Tinglyst: 12.07.2000 Emb. 101
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**3. FESTER**

| Navn: | Fødselsnummer (11 siffer): |
|---|---|
| Soheyl Sepehri | 241168 [redacted] |
| Elhameh Ghavidel-Asgari | 200968 |

**4. FESTETID**

Festetiden er 99 år løpende fra den 02.06.2000

**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.

Elhameh Ghavidel-Asgari

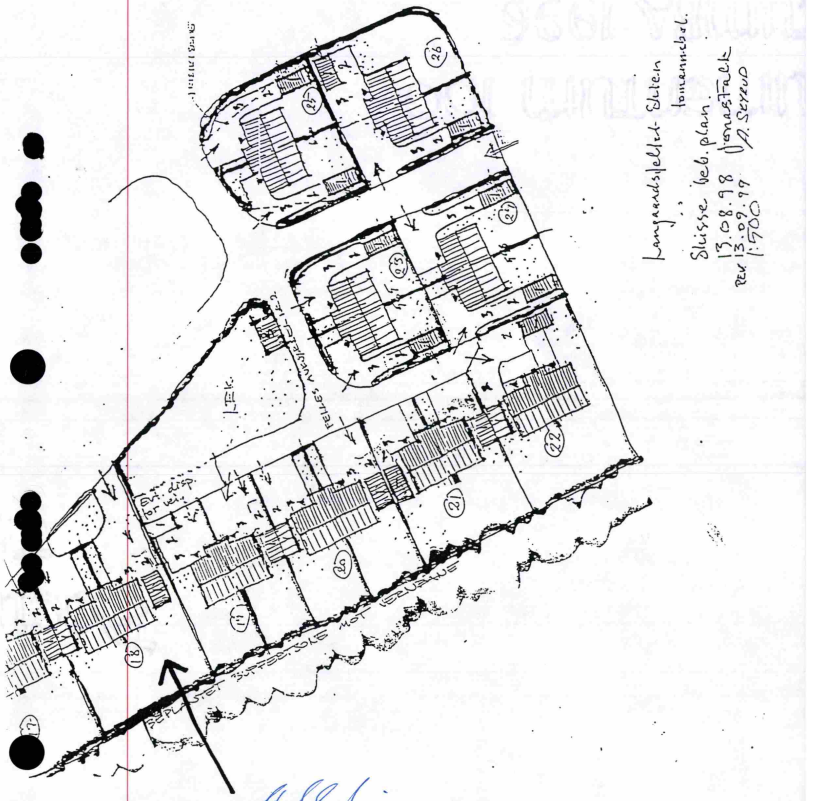
Initialer fester: S S E.G.A. Initialer bortfester:



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2000/9860/101
Attesteringstidspunkt 2025-09-05 14:27


**6. SITUASJONSKART**

Festekontrakten er i samsvar med situasjonskart datert: 13.09.99.




Elhameh Ghavidel-Asgari

Initialer fester: S S E.G.A. Initialer bortfester:

**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. FELLESANLEGG**

Festeren er innforstått med at de areal og anlegg som ikke blir overtatt for kommunalt vedlikehold, må vedlikeholdes av beboerene 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.

Elhameh G.elAsgari

Initialer fester: S S E.G.A.

Initialer bortfester:





**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 verneting.

**14. KONTRAKTSEKSEMPLARER**

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

Som bortfester:

Moss,
Partner Bygg AS

Hans Egil Eriksen

Som fester:

Stathelle, 02.11.1999.

*Festerens underskrift*
Soheyl Sepehri

Elhameh G.elAsgari
*Festerens underskrift*
Elhameh Ghavidel-Asgari

Elhameh G.elAsgari

Initialer fester: S S E.G.A.

Initialer bortfester:


Langaard 18
Gnr. 57, Bnr. 305, Skien Kommune
Langaard 18
Tomtegrunn til seksjon 1 og 2
Felles
57/301
57/302
57/303
57/3
8/265
8/153
N
Langaardveien
8/112
8/274
8/273
8/271
REV.
TEKST
DATO
SIGN
A
KOMPLETTERT
31.01.00
LH
PROSJEKT:
LANGÅRDFELTET – SKIEN KOMMUNE
BYGGHERRE:
VITAL EIENDOM AS
TEGNING AV:
SITUASJONSKART
MÅL:
1:500
DATO:
12.01.00
REV:
A
TEGN NR:
99041-01
SIGN:
LJB
ARKITEKT:
MNAL Siv.Ark.A Skyrud
Lativ Arkitektkontor as

Velkommen til

# Nordvik Skien

**Torggata 8, 3724 SKIEN**

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.

**https://www.nordvikbolig.no/kontorer/skien-porsgrunn**

**35 50 22 00**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

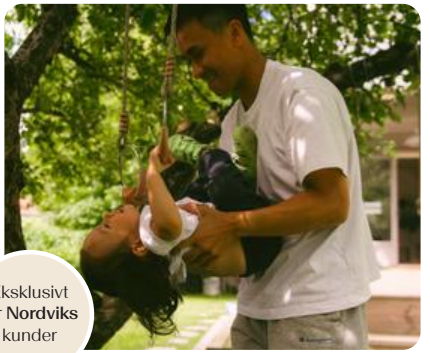
## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 24-0166/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Langårdvegen 49A 3716 SKIEN

**Betegnelse:** Gnr 57, bnr 305, snr 1 (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: _____

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no