NORDVIK

Langårdvegen 50

3 soverom | 195 kvm | Enebolig

Velkommen til

Langårdvegen 50

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
29	Om boligen
38	Tilstandsrapport
83	Egenerklæringsskjema
90	Andre vedlegg
98	Nabolagsprofil
99	Kontaktinfo
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.04.2026

Nøkkelinformasjon



Velholdt og innholdsrik familiebolig med pent opparbeidet tomt på 1 959m². Flotte sol- og utsiktsforhold. Garasjeplass til 5 biler.

Prisantydning	**3 890 000,-**
Omkostninger	**98 630,-**
Totalpris	**3 988 630,-**
BRA-i	**195 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1959**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Eiendommen har en meget barnevennlig og attraktiv beliggenhet i landlige og idylliske omgivelser på Rising/Langård, ca. 3 km nord for Skien sentrum. Tomten ligger godt tilbaketrukket i blindvei med gode solforhold og nydelig utsikt mot sjarmerende gårdslandskap i vest. Pent opparbeidet, med hyggelig hageområde og stor gårdsplass med gode parkeringsmuligheter. Det er parkering for 5 bilder i stort garasjeanlegg. Dette er en meget funksjonell bolig, med alle fasiliteter på hovedplan samt underetasje med flere bruksmuligheter. Eiendommen gir et godt utgangspunkt for kjøpere som ønsker å tilpasse boligen etter egne preferanser og ønsker. Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 120 kvm
Total BRA: 212 kvm



Planløsning

Kjeller
BRA-i: 75 kvm
Total BRA: 75 kvm






























































TYSSE



















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0093/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Langårdvegen 50, 3716 SKIEN
Gnr 57, bnr 171 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selger
Anne Sofie Nordby

Kjøpesum og omkostninger
3 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
97 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
98 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
118 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 988 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 008 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1959

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 195 kvm
BRA-e: 105 kvm
Totalt BRA: 300 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 75 kvm. Trapperom, gang, kjellerstue, bad og bodrom
Total BRA: 75 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 120 kvm. Entrè, stue, kjøkken, 3 soverom, bad og vaskerom
BRA-e: 92 kvm. 5 garasjeplasser
Total BRA: 212 kvm.
TBA: 20 kvm.

Utebod
1. etasje:
BRA-e: 13 kvm. Lagerrom
Total BRA: 13 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Innhold
1. Etasje: Entrè, stue, kjøkken, 3 soverom, bad og vaskerom.
Kjeller: Trapperom, gang, kjellerstue, bad og bodrom.

Garasje og utebod. Gode lagringsmuligheter på loft.

Standard
Dette er en meget funksjonell bolig, med alle fasiliteter på hovedplan samt innredet stue og baderom i kjelleretasje. Boligen har en solid grunnstruktur og praktisk planløsning, med enkelte behov for oppgraderinger for å møte dagens krav til standard og komfort. Eiendommen gir et godt utgangspunkt for kjøpere som ønsker å tilpasse boligen etter egne preferanser og ønsker.

Fra tilbygget inngangsparti kommer man inn til entrè, med oppheng for yttertøy og direkte adkomst til vaskerom. Entrè og vaskerom har varmekabler i gulv.

Videre er det adkomst til gang, med videre inngang til kjøkken, stue, 3 soverom og bad, samt trapp ned til boligens kjeller. Hovedetasjen har flere alternative løsninger.

Stuen fremstår som innbydende og romslig med gode lysforhold gjennom store vindusflater. Stuen har flere møbleringsalternativ og god plass til ulike sittegrupper. Varmepumpe, åpen peis og vedovn sørger for hyggelig stemning og god oppvarming. Fra stuen er det utgang til overbygget veranda mot vest, hvor man kan nyte gode solforhold i rolige omgivelser. Stuen har parkett på gulv.

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

I boligens hovedetasje er det baderom og separat vaskerom. Baderommet har lyse fliser på vegger og gulv, med varmekabler. Baderomsinnredning med skap og overliggende servant, samt tilhørende speil med belysning. Rommet er innredet med dusjkabinett og gulvstående toalett. Bad i kjeller har baderomsplater på vegger og flis på gulv, med varmekabler. Rommet er innredet med enkel servant, dusjgarnityr på vegg og gulvstående toalett. Praktisk vaskerom i boligens hovedetasje innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Denne familieboligen har totalt 3 soverom.
Hovedsoverom har god plass til dobbeltseng, og er innredet med plassbygget garderobeskap. Soverom II blir i dag benyttet som tv-stue. Soverom III har plass til seng, skrivebord og garderobe

Kjellerstuen fremstår som et praktisk rom for barnefamilien og har god plass til flere sittegrupper. Safe i kjeller medfølger.

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

Parkering
Stort garasjeanlegg samt tilhørende enkel garasje med plass til 5 biler, en sjelden mulighet! For øvrig er det gode parkeringsmuligheter i gårdsplass.

Modernisering og påkostninger
1982: Tilbygg, garasje, påbygg og uthus.
1978: Tilbygg/påbygg enebolig.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:
Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Tror taksten ble byttet ca 1990.

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. Tilbygg/påbygg ferdigattest 1978 og 1982.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Svikt i deler av soveromsgulvet.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei. Ved klargjøring av bolig ble det oppdaget at det ikke er strøm til uthus, årsak ukjent.

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

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen. Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert: 2016 og 2021.

Bygningssakkyndig
Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

Byggemåte
Vedlagt følger utdrag fra takstmannens rapport:
Stor enebolig, stor hage i landlige omgivelser som gir barnefamilier en trygg oppvekst vilkår. Boligen har godt med plass, inkludert tre soverom og rikelig med lagringsmuligheter i to store garasjer og bodrom i kjeller. Flere bygningsdeler er i en fase hvor tiltak og oppgraderinger bør vurderes for å sikre videre god funksjon og kvalitet, bygningsdeler med skader må utbedres. Alle våtrom er fra før 1997, noe som gir betydelig usikkerhet rundt tettesjikt, spesielt på vegger. Risiko for skjulte fuktskader kan ikke derfor ikke utelukkes. Vesentlige oppgraderinger må forventes i årene som kommer, både på våtrom, overflater og yttervegger, se nærmere beskrivelse under "Konstruksjoner". Boligen har stort potensial, men har på grunn av alder, endringer i forskrift og energikrav, et vedlikeholds- og oppgraderings behov i årene som kommer. 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
Taktekking av enkeltkrummet betongstein, byttet i følge selger på 1980-tallet. Taktekking over garasjedelen og deler av bolig, består av sveiset papp. Beslag, takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Bindingsverks konstruksjon fra byggeår. Utvendig kledning av stående tømmermanns kledning. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon

med fritt opplagte sperrer, plassbygget. Undertak av kledningsbord, utvendig tekket med asfaltpapp, sløyfer og steinlekter. Adkomst til kaldtloft via luke i himling med nedfellbar stige. Takkonstruksjonen er luftet via ventiler i gavlvegg. Nyere fastkarm vindu i stue mot vest og terrasse fra 2013. Malte trevinduer med 2-lags glass i 1. etasje, produsert i perioden 1981 til 1987. 2-fløyet terrassedør med ca 70% glass. Teakdør og sidefelt med 1- lags glass. Terrassen er oppført på trebjelker av impregnert konstruksjonsvirke, med terrassebord i tre som gulv. Rekkverk i tre. Utvendig trapp er av tre. To garasjer med vippeporter er tilbygget boligen.

Innvendig
Gulv: Gulv med parkett og belegg på kjøkken, fliser i entré med gulvvarme. Bad og vaskerom har fliser på gulvene med elektrisk gulvvarme. Soverom har vegg-til-vegg-tepper. Gulv i kjeller er av betong, enten malt eller ubehandlet. Kjellerstue har teppe og elektrisk gulvvarme. Vegger: Vegger av panel, plater med malt tapet og brystningspanel. Malt liggende panel på hovedsoverom. Stue har tynne trefiberplater fra 1970-tallet. Himling: Himlingsplater (takess) samt malt og ubehandlet trepanel. Ubehandlet trepanel på bad med innfelte downlights. Det er kun etasjeskiller i 1. etasje som er kontrollert og målt. Etasjeskillerne er utført som trebjelkelag. Boligen har to teglsteinspiper, hvorav én er plassert på yttervegg og har åpen peis samt sotluke på pipens ytterside. Den sentrale pipen i boligen har montert vedovn med glassdør i stue og kamin i kjeller. Sotluke er plassert i peisestue i kjeller. Rom under terreng er av pusset betongstein på begge sider, inne på peisestue er ytterveggene kledd inn med trevegger og panel på vegger, Øvrige vegger på bodrom og mellomgang og trapperom er åpne synlig pusset og overflatebehandlet vegger med betongstein. Lakkert, åpen tretrapp ned til kjeller. Hele 1. etasje har dører av heltre furu.

Antall TG 2 er 19 stykk og gjelder taktekking, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, takkonstruksjon/loft, vinduer 1 etasje, inngangsdør, balkonger/terrasser/rom under balkonger, innvendige overflater, pipe og ildsted, rom under terreng, innvendige dører, vannledninger, avløpsrør, varmtvannstank, fuktsikring og drenering, grunnmur og fundamenter, utvendige vann- og avløpsledninger, oljetank og overflater/innredning kjøkken.

Antall TG 3 er 8 stykk og gjelder taktekking - sveiset papp, veggkonstruksjon - tilbygg sør, vinduer - sør, etasjeskille/gulv mot grunn, terrengforhold, vaskerom, bad 1. etasje og bad i kjeller.

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

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer bortsett fra komfyr medfølger.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

Oppvarming
Varmepumpe, vedovn og åpen peis i stue. Kamin i kjellerstue. Varmekabler i gulv på bad, vaskerom, entrè og kjellerstue.

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. 11 078 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 14 415,-pr. 2026

Eiendomsskatt, vann, avløp, renovasjon og feieravgift.

Det er installert vannmåler på eiendommen.
Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike.

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

- Årlig bygningsforsikring kr 12 000,- pr år.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 819 290,- pr. 2026
Sekundærbolig: Kr 3 277 161,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Tryg
Polisenr: 3736648

TV/Internett/Bredbånd
Selger har benyttet seg av tv/internett fra Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 959 kvm (Eiertomt)
Flott, vestvendt utsiktstomt med nydelige solforhold og lett skrående terreng mot vest. Tomten er rikt og pent beplantet med ulike prydbusker, frukttrær og bærbusker samt naturlig vegetasjon som utgjør en flott og idyllisk ramme rundt boligen. Det er gjerde og hekk i tomtegrenser. Her bor man i pakt med naturen med begrenset innsyn fra naboer. Mot øst strekker tomten seg oppover i terrenget. Utenfor stuen, mot vest, er det overbygget veranda med videre nedgang til terrasse og flott hageområde. Her kan man nyte en praktfull utsikt over vakre gårdsplandskap i vest og svært gode solforhold fra tidlig morgen til sen kveld. Det er parkeringsplass for 5 biler i stort garasjeanlegg samt enkel garasje, for øvrig er det parkeringsmuligheter i asfaltert gårdsplass. Denne flotte og solfylte tomten har god plass til aktiviteter og fremstår som særdeles barnevennlig. En sjelden mulighet i dette området!

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 på Langårdvegen. Følg vegen og ta første til høyre, deretter venstre. Du vil etter hvert får boligen på høyre side. Boligen er merket med "Til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

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

Skoler og barnehager
Barnehager:
Limi naturbarnehage 1.2 km
Gjerpenshavna barnehage 2.5 km
Tufte barnehage 119 km

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

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

Offentlige forhold

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

eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest på bruksendring fra tillegsdel til hoveddel (bod til soverom), datert 24.04.2026.
Det foreligger ferdigattest på tilbygg ,datert 28.11.1978.
Det foreligger ferdigattest på tilbygg, garasje og uthus, datert 11.02.1985.

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.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Privat adkomst over gnr. 57 bnr. 3. Eier forplikter seg til å vedlikeholde veien til eiendommen sammen med de øvrige som benytter veien.

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

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

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

27.04.1959 - Dokumentnr: 400848 - Best. om vann/kloakkledn.
Skjøte ved kjøp av eiendommen i 1959. Kjøperne forplikter seg til for egen regning å vedlikeholde vann- og kloakkledninger sammen med de øvrige som er tilknyttet nettet og anlegget. Kjøperne forplikter seg til å vedlikeholde veien til eiendommen sammen med de øvrige som benytter veien. Selgeren forbeholder seg rett til å ha sin vann- og kloakkledning over eiendommen og til å vedlikeholde disse ledninger i nødvendige utstrekning.

16.06.1959 - Dokumentnr: 401247 - Best. om vann/kloakkledn.
Skjøte ved kjøp av eiendommen i 1959. Selgeren gis rett til reparasjon og vedlikehold av vannledninger til sin eiendom gnr. 57 bnr. 3, samtidig som kjøper plikter å bære sin forholdsmessige del av eventuelle vedlikeholdsutgifter etc. av hovedledning fra de kommunale vann- og kloakkledninger. Kjøper kan vederlagsfritt tilkoble sine vann- og kloakkledning til hovedledningene på sydsiden av tomten, bnr. 171. Utgifter i forbindelse med tilkoblingen bæres av kjøperen.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Følgende følger med boligen:
Safe, antik sofa i peisestue og fryser i kjeller.

Selger leverer eiendommen i ryddig stand. Boligen blir ikke ytterligere nedvasket.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og

andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil

eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 050,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 6 200,-
Tilrettelegging kr. 21 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg avisannonsering TA og VARDEN - 2 halvsider i hver avis kr. 7 062,-
Utlegg foto - Interiør, fasade, drone og plantegning kr. 4 490,-

Samlet skal selger betale kr. 129 602,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. april 2026

Ansvarlig megler
Beathe Gundersen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95227776

Megler
Hedda Lindgren, Eiendomsmegler
Tlf. 93289835

Meglerforetaket
Nordvik Skien og Porsgrunn
Leirvollen 19A
3736 SKIEN
Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925590711

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Langårdvegen 50 , 3716 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 57, bnr. 171

Sum areal alle bygg: BRA: 300 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 10.04.2026 **Rapportdato:** 18.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1167 **Eiendomsverdi ref nr:** WI2735

Autorisert foretak: Honesta Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ronny Nelson **Vår ref:** Beathe Gundersen

HONESTA TAKST AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Honesta Takst AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Stor enebolig, stor hage i landlige omgivelser som gir barnefamilier en trygg oppvekst vilkår. Boligen har godt med plass, inkludert tre soverom og rikelig med lagringsmuligheter i to store garasjer og bodrom i kjeller. Flere bygningsdeler er i en fase hvor tiltak og oppgraderinger bør vurderes for å sikre videre god funksjon og kvalitet, bygningsdeler med skader må utbedres.
Alle våtrom er fra før 1997, noe som gir betydelig usikkerhet rundt tettesjikt, spesielt på vegger. Risiko for skjulte fuktskader kan ikke derfor ikke utelukkes. Vesentlige oppgraderinger må forventes i årene som kommer, både på våtrom, overflater og yttervegger, se nærmere beskrivelse under "Konstruksjoner".
Boligen har stort potensial, men har på grunn av alder, endringer i forskrift og energikrav, et vedlikeholds- og oppgraderings behov i årene som kommer.
Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven med bestemmelser i NS 3600:2018 og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til personsikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner på soverom og kjøkken
- Elektrisk gulvvarme på bad, vaskerom, entre' og kjellerstue
- Luft□til□luft varmepumpe installert i stue (2020)
- Vedovn med glass samt åpen peis montert i stue og ved kamin i kjellerstue, som supplerende og alternativ varmekilde

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av enkeltkrummet betongstein, byttet i følge selger på 1980-tallet.
Taktekking over garasjedelen og deler av bolig, består av sveiset papp.
Beslag, takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Bindingsverks konstruksjon fra byggeår. Utvendig kledning av stående tømmermanns kledning.
Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med fritt opplagte sperrer, plassbygget. Undertak av kledningsbord, utvendig tekket med asfaltpapp, sløyfer og steinlekter. Adkomst til kaldtloft via luke i himling med nedfellbar stige.
Takkonstruksjonen er luftet via ventiler i gavlvegg
Nyere fastkarm vindu i stue mot vest og terrasse fra 2013. Malte trevinduer med 2-lags glass i 1. etasje, produsert i perioden 1981 til 1987.
2-fløyet terrassedør med ca 70% glass. Teakdør og sidefelt med 1-lags glass.
Terrassen er oppført på trebjelker av impregnert konstruksjonsvirke, med terrassebord i tre som gulv. Rekkverk i tre.
Utvendig trapp er av tre.
To garasjer med vippeporter er tilbygget boligen.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Gulv med parkett og belegg på kjøkken, fliser i entré med gulvvarme. Bad og vaskerom har fliser på gulvene med elektrisk gulvvarme. Soverom har vegg-til-vegg-tepper. Gulv i kjeller er av betong, enten malt eller ubehandlet. Kjellerstue har teppe og elektrisk gulvvarme.
Vegger: Vegger av panel, plater med malt tapet og brystningspanel. Malt liggende panel på hovedsoverom. Stue har tynne trefiberplater fra 1970-tallet.
Himling: Himlingsplater (takess) samt malt og ubehandlet trepanel. Ubehandlet trepanel på bad med innfelte downlights.
Det er kun etasjeskiller i 1. etasje som er kontrollert og målt. Etasjeskillerne er utført som trebjelkelag.
Boligen har to teglsteinspiper, hvorav én er plassert på yttervegg og har åpen peis samt sotluke på pipens ytterside. Den sentrale pipen i boligen har montert vedovn med glassdør i stue og kamin i kjeller. Sotluke er plassert i peisestue i kjeller.
Rom under terreng er av pusset betongstein på begge sider, inne på peisestue er ytterveggene kledd inn med trevegger og panel på vegger, Øvrige vegger på bodrom og mellomgang og trapperom er åpne synlig pusset og overflatebehandlet vegger med betongstein. Lakkert, åpen tretrapp ned til kjeller.
Hele 1. etasje har dører av heltre furu.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerommet er fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Gulvet har fliser med elektrisk gulvvarme, og veggene består av plater (sponplater) av ukjent merke med malt tapetstrie. Sokkelflis er ført opp på vegg. Himlingen er med panel. Vaskerommet har sluk av plast. Rommet er utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Bad 1. etasje
Bad med flis på gulv 20x20 cm, elektrisk varme i gulvet. Fliser på vegger 20x25 cm, flis er ført opp under dørterskel. Himling har trepanel med innfelte spotter.
Innredet med servantskap, nedfelt servant med enhåndsbetjening for vann, dusjkabinett, frittstående toalett og mekanisk avtrekk på yttervegg,

Bad Kjeller
Bad i kjeller med fliser på gulv og baderomsplater på vegger, plater i himling.
Innredet med servant, dusj på vegg og frittstående toalett. Badet har naturlig avtrekk med klaffeventil på yttervegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter av heltre eik, hvor et av overskapene har glassfronter.
Benkeplate i laminat. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.
Det er montert komfyrvakt over platetoppen. Fuktbestandig materiale er ikke montert over kjøkkenbenk. Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder.
Mekanisk avtrekk er ført ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanntilførselen er utført i kobber. Hovedstoppekran og vannmåler er plassert i mellomgangen kjeller.
Boligen er oppført med avløpsrør av støpejern, og disse er tilkoblet med plastrør i forbindelse med oppgraderinger utført på 1980-tallet.
Naturlig ventilasjon med ventiler i karmer på vindu og klaffventiler på yttervegg.

Beskrivelse av eiendommen

Luft til luft varmepumpe fra Mitsubishi i stue.
Varmtvannstank plassert i kjeller på gulv av betong, med en kapasitet på ca. 150 liter.
Boligen er oppført med sentralstøvsuger. Denne er ikke funksjonstestet.
Eldre sikringsskap med kapasitet på 230V, plassert i gang 1. etasje.
Sikringsskapet og kursene er oppgradert med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det blir ikke registrert bruk av grunnmursplast. Erfaringsmessig og ved observasjon ble det benyttet "Goudron". Drensrør i denne perioden er av teglstein.
Grunnmur i støpt betongstein med pusset utside og pusset innside.
Det var normalt under denne byggetiden å benytte stripefundament under grunnmur.
Tomten fremstår som relativt flat med tilsig fra øst side.
Utvendig vann og avløp til offentlig tilknytning av plast.

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

Helse, miljø og sikkerhet omfatter forhold ved bygningen som kan påvirke beboernes trygghet, inneklima og generelle velferd.
Konstruksjoner eller bygningsdeler som har mangler, skader eller redusert funksjon kan medføre både alvorlige og mindre alvorlige HMS-relaterte problemer.
Ved vurdering av slike forhold tas det hensyn til bygningens alder, gjeldende forskriftskrav og veiledning i NS 3600. Årsak til avvik vurderes i hvert enkelt tilfelle, og konsekvensene kan variere fra redusert inneklima og økt slitasje til risiko for personskade eller brann.
Formålet med vurderingen er å identifisere forholdene. informere/opplyse og sikre forsvarlig bruk av bygningen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

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

Det foreligger ferdigattest for tilbygg/påbygg enebolig fra 28.11.1978
Det foreligger ferdigattest for tilbygg, garasje, påbygg og uthus, godkjent 15.02.1982

Bod

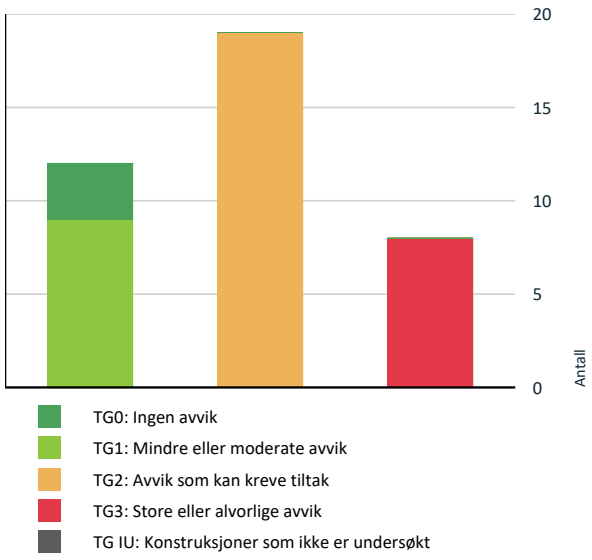
• Det foreligger ikke tegninger

Bygget er under søknadspliktig størrelse. Det foreligger ingen tegninger

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

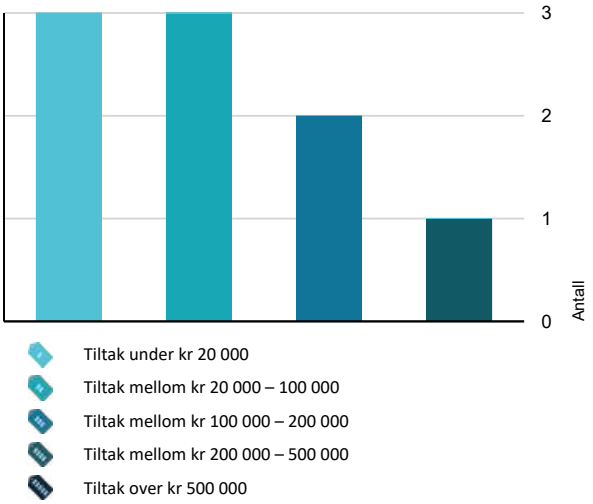
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven.
Det kan i denne sammenheng eksistere feil på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse.

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

Egenerklæringsskjemaet var ikke fremlagt for den bygningssakkyndige før befaring.

Værforholdene på befaringsdagen var som følger: Delvis skyet, oppholdsvær og ca. 6 grader.

Elektronisk måleutstyr som er benyttes under befaringen:
- Arealene er målt med lasermåler fra EXTREME S-60G.
- Ved horisontale og vertikale mål på baderommet/ etasjeskiller, er det benyttet strek laser til formålet av typen EXTREME 360 PRO X4.
- Fuktsøk er utført med instrument Protimeter
Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra dato for førstegangs utgivelse av endelig boligsalgsrapport.
Boligsalgsrapporten kan fornyes etter avtale og ny befaring av undertegnede Takstingeniør.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking - Sveiset papp Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert sprekker i taktekkingen og punkter med løsnede sveiseskjøter.

Normal brukstid for taktekking med papp og sveisede skjøter er 15–35 år. Papptekkingen har passert 15 år, og det er usikkerhet knyttet til tettheten fremover.

Tekking mellom hovedtak og tilbygg er en usikker konstruksjonsløsning og har stort potensiale for lekkasje, på grunn av blant annet alder og manglende kilrenne.
På grunn oppnådd alder, svake konstruksjons detaljer og andre nevnte avvik settes angitt tilstandsgrad etter NS 3600:2018

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Veggkonstruksjon - Tilbygg sør Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Råteskader er observert i nedre deler av yttervegg (svill), og skadene strekker seg inn over det innvendige gulvet på soverommet. Det innvendige gulvet består av bjelkelag isolert mot støpt dekke. Vindsperre og gulv er av finer, og gulvbelegget er fra byggeåret, med teppe lagt i senere tid. Det er omfattende råteskader i mellomsjiktet, og finerplaten er totalt pulverisert av råte. Det er tydelige tegn til fukt og råteskader i bunnsvill. Selgerne har ikke kjennskap til hvor lenge skaden har pågått eller hvordan den har utviklet seg, da de ikke har grunnleggende kjennskap til boligen. Skadeårsaken vurderes å være råte i utvendig panel med skader spredning i vindsperre av papp, som har gitt vann fritt leide inn til veggkonstruksjonen og videre ned på tettesjikt og bjelkelag/under gulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Vinduer - sør Gå til side

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene i fasaden mot sør har værslitte karmer og pakninger. Det er feil utførelse av beslag mot vindu og vannbrett på vinduene mot stue (kunde opplyser at disse tre vinduene har produksjonsår 11.05.2005).

Det er påvist råteskader i karmene på soveromsvinduene mot sør.

Vinduet i kjellerstuen lar seg vanskelig eller ikke åpne.

Vinduene har slitte pakninger, og det er risiko for punktering og kondens mellom glassrutene, noe som gir redusert energibesparende effekt.

1-lags blyglassvinduet i stuen har stort varmetap, og det vil ofte oppleves trekk fra slike vinduer. Glassene har lav energibesparende effekt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 36 mm. over hele rommet, og ca. 10 mm. over 2 meter.
På kjøkkenet registreres det et høydeavvik på ca. 16 mm. over hele rommet, og ca. 7 mm. over 2 meter.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

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

Vaskerommet fremstår uten synlige skader og kan benyttes under visse forutsetninger. Bruk av fritt vann bør begrenses, da det ikke foreligger garanti for fuktbestandighet i vegger. Det mangler dokumentasjon på utførelse av tettesjikt på gulv. Vaskerommet har vært i bruk i over 15 år, og et udokumentert tettesjikt anses å ha utløpt sin forventede brukstid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

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

Tettesjiktet på badet består av opprinnelig vinylbelegg. Vinylbelegg kan over tid bli sprøtt og stivt, noe som øker risikoen for oppsprekking. Det er ikke registrert membran eller mansjett, rundt gjennomføringer i vegg.

Det er registrert riss i emaljen på servanten.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell Gå til side

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

På grunn av usikkerhet ved forholdene med tettesjikt på gulv, sprekker i fuger rundt sluk, samt store lekkasje punkt ved bruk av fritt vann mot vegger og sokkelflis, må badet ikke benyttes under noen omstendigheter.

Det ble registrert lekkasje fra avløp servant på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

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

Ved kontroll av undertaket er det observert at sløyfer og steinlekter er festet til takkonstruksjonen med blank spiker, som ruster og har nedsatt vedheft. Flere spikre er på vei opp fra undertak/taksperre og har begynt å ruste. Dette kan medføre brudd, og erfaringsmessig vil lekkasjer kunne oppstå, dersom det kommer vann inn bak betongsteinen. Det ble ikke registrert tegn til fukt eller lekkasjer ved kontroll på kaldtloftet på befaringsdagen.

Det er registrert mosegroing på betongsteinen.

Undertaket er av papp og har passert sin forventede brukstid.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

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

Deler av taket mangler snøfangere der det er naturlig å ferdes.
Det er registrert rustdannelser i stormkroker på takrenner.
Blikket i kilrenne er slitt, og overflatebeskyttelse er delvis slitt bort. Dette vil kunne medføre rustdannelser over tid.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist andre avvik:

Det er registrert enkelte råteskader i trekledningen og på enkelte vindskier. Vegger fra byggeåret har luftlommer i trekledningen, noe som indikerer bruk av linolje. Kledningen som ligger direkte ned på grunnmuren har noe nedsatt fiberkvalitet, noe som tyder på kapillært oppsug fra underliggende konstruksjoner.

Råteskadene er observert i trekledningen og på enkelte vindskier.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Utvendig > Vinduer - 1. etasje Gå til side

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

Utvendig > Dører - Inngangsdør Gå til side

Det er avvik:

Sidefeltene har 1-lags glass som er hele, men gir stort varmetap.

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassebordene er værslitte, og enkelte gulvbord har løsnet fra underlaget over kantbjelken.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Overflatene har tydelig preg av 1990-tallet, og enkelte overflater er slitte. Det må påregnes utskifting av enkelte overflater, spesielt tepper i kjeller og 1. etasje, på grunn av alder og slitasje. Tilstandsgrad er satt på dette grunnlaget.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

I kjelleren er det registrert noe "kjellerlukt", som ofte skyldes manglende luftsirkulasjon.

Det er observert fuktgjennomslag med påfølgende kalkutslag på yttervegg på bod rom. Dette kan ha sammenheng med temperaturforskjeller mellom inne og ute, nedsatt effektivitet på drenering og fuktsikring mot yttervegg, samt redusert ventilasjon.

Det er ikke registrert bruk av grunnmursplast utvendig. Det er registrert bruk av "Goudron" (svart bek som dannes som rest ved destillasjon av råolje og steinkulltjære) som tettesjikt mellom mur og utvendige jordmasser, noe som var vanlig før grunnmursplasten kom på markedet på begynnelsen av 1970-tallet. Denne løsningen har nå overskredet sin forventede funksjonstid.

Det er foretatt hullboring i utlektet yttervegg i kjellerstue mot terreng (sør) med 73 mm hullbor i sør-østlige hjørne av kjellerstuen. Målt verdi i konstruksjonen er 14,3 %, noe som indikerer at grensen for utvikling av tidligere nevnte skader nærmer seg ved ytterligere endringer.

Det er registrert saltutslag på vegg i bod mot nord, og i bod mot nord-vest er det merker etter fukt i overgang mellom gulv og vegg. Disse forholdene bør følges opp og holdes under jevnlig observasjon.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Enkelte dører tar litt i terskelen, som er et tegn på noe sig i dørbladet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er irr på rør.
Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Flere av rørføringene er uisolerte og vil under lang tids bruk og riktig innvendig temperatur, kunne utvikle kondens. Kondens er en årsak til irr på kobberleder og annen legering.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Normal brukstid for støpejernsrør fra etter 1950 er 25–100 år. For PVC-avløpsrør er normal brukstid 25–70 år.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er avvik:

Det er avvik på tilførselspunktet for elektrisitet på varmtvannsberederen.

Varmtvannsberederen er over 20 år gammel, noe som medfører økt risiko for funksjonssvikt og behov for utskifting. Endret bruksmønster kan øke belastningen på tanken og forkorte gjenværende levetid.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekker og riss i grunnmuren, både i vertikale og horisontale retninger. Grunnmuren mot sør er mest utsatt. Dette kan ha sammenheng med etasjeskiller på stue, og bør undersøkes nærmere. Grunnforhold og fundamentering kan være påvirket av belastning etter oppføring av tilbygg.

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.

Det foreligger ingen dokumentasjon på når bunnledningene ut til offentlig tilknytning ble etablert. Det er derfor lagt til grunn at disse er fra ca. 2000 eller tidligere. Bunnledningene er skjulte konstruksjoner, og tilstandsgraden er vurdert ut fra antatt alder.

Utvendige og nedgravde rør som er over 25 år gis angitt tilstandsgrad.

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er eiers ansvar å påse at det ikke forekommer lekkasje fra tanken, eller de innvendige installasjonene.

Tilstandsgraden er satt på grunn av manglende dokumentasjon og den usikkerheten dette medfører om forholdene.

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

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert fuktmerker i sokkelen samt slitasje på fronter.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1959

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra kunde.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget har i de senere år vært uten vedlikeholdt på bygningsmassen og har derfor behov for oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

1978	Tilbygg	Tilbygg/påbygg enebolig. Ferdigattest 28.11.1978
1982	Tilbygg	Tilbygg, garasje, påbygg og uthus. Ferdigattest er fremlagt, godkjent 15.02.1982

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av enkeltkrummet betongstein, byttet i følge selger på 1980-tallet.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

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

Ved kontroll av undertaket er det observert at sløyfer og steinlekter er festet til takkonstruksjonen med blank spiker, som ruster og har nedsatt vedheft. Flere spikre er på vei opp fra undertak/taksperre og har begynt å ruste. Dette kan medføre brudd, og erfaringsmessig vil lekkasjer kunne oppstå, dersom det kommer vann inn bak betongsteinen. Det ble ikke registrert tegn til fukt eller lekkasjer ved kontroll på kaldtloftet på befaringsdagen.

Det er registrert mosegroing på betongsteinen.

Undertaket er av papp og har passert sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner, dersom tiltak ikke iverksettes i tide.

Vask og normalt vedlikehold av taktekking må påberegnes for å fjerne mose på taket.

Øvrige tiltak på taktekking må ses i sammenheng med beskrivelse av taktekking for tilbygg med papp.

Tilstandsrapport







TG 3 Taktekking - Sveiset papp

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking over garasjedelen og deler av bolig, består av sveiset papp alder er ukjent, men kan være fra byggetid, undertak av ru-panel.

Årstall: 1985 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert sprekker i taktekkingen og punkter med løsnede sveiseskjøter.

Normal brukstid for taktekking med papp og sveisede skjøter er 15–35 år. Papptekkingen har passert 15 år, og det er usikkerhet knyttet til tettheten fremover.

Tekking mellom hovedtak og tilbygg er en usikker konstruksjonsløsning og har stort potensiale for lekkasje, på grunn av blant annet alder og manglende kilrenne.
På grunn oppnådd alder, svake konstruksjons detaljer og andre nevnte avvik settes angitt tilstandsgrad etter NS 3600:2018

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekker i taktekkingen og løsnede sveiseskjøter bør utbedres snarlig for å hindre vanninntrengning og påfølgende skader, på underliggende konstruksjoner.

Det må påregnes vedlikeholdsarbeid og utskifting av taktekking innen kort tid, da økt alder og slitasje gir økt risiko for lekkasjer og kostbare reparasjoner, dersom tiltak ikke iverksettes.

Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Ved kontroll av tilgjengelig loft ble det ikke målt unormale fuktverdier i takkonstruksjonen eller synlige lekkasjepunkter. Svertesopp på undertaket enkelte steder, er et tegn på manglende diffusjonssperre og lufting.

Kostnadsestimat:
Estimatet gjelder re-tekking av tilbygget med tilsvarende materiale og sikring av konstruksjonen mot lekkasje i kilrenne. Estimatet må ikke sammenlignes med et tilbud fra en profesjonell utførende. Tilbud må innhentes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







Kilrenne i overgang hovedbolig og tilbygg.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag, takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Deler av taket mangler snøfangere der det er naturlig å ferdes.
Det er registrert rustdannelser i stormkroker på takrenner.
Blikket i kilrenne er slitt, og overflatebeskyttelse er delvis slitt bort. Dette vil kunne medføre rustdannelser over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere snøfangere for å ivareta personsikkerheten ved ferdsel under taket.

Rustdannelser i stormkroker og slitasje på blikk i kilrenne bør følges opp og utbedres ved behov, for å unngå videre korrosjon og redusert levetid på beslag, renner og nedløp.

Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle forverringer tidlig.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverks konstruksjon fra byggeår. Utvendig kledning av stående tømmermanns kledning. Boligen er tilbygget flere ganger i en periode på 1970 og starten på 1980-tallet. Yttervegger fra byggeår har ett trins tettesjikt, som vil si at veggen ikke er luftet. Tilbygg er begrenset luftet og det blir registrert musetetting mellom underliggende, stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert enkelte råteskader i trekledningen og på enkelte vindskier. Vegger fra byggeåret har luftlommer i trekledningen, noe som indikerer bruk av linolje. Kledningen som ligger direkte ned på grunnmuren har noe nedsatt fiberkvalitet, noe som tyder på kapillært oppsug fra underliggende konstruksjoner.

Råteskadene er observert i trekledningen og på enkelte vindskier.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp, noe som skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Lokal utbedring og utskifting av skadet kledning og vindskier, bør utføres for å hindre videre råteutvikling og skade på underliggende konstruksjon.

Ved fremtidig større vedlikehold anbefales det å etterisolere, vindtette og lufte ytterveggene etter dagens krav, samt montere musebånd. Dette for å redusere risiko for inntrenging av skadedyr, fuktskader og energitap.







TG 3 Veggkonstruksjon - Tilbygg sør

Beskrivelse

Tilbygget mot sør-øst er oppført med bindingsverks konstruksjon, stående tømmermanns kledning og ett-lags tettesjikt, med vindsperre av papp. Tilbygget omfatter deler av stue og soverom, og ble bygget over tidligere terrasse med støpt dekke.

Ytterveggen er kontrollert fra bakkenivå utvendig, samt fra kaldtloft og soverom. Beskrivelsen og kontrollen er begrenset til tilbygget vendt mot nord.

Årstall: 1978 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

• Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Råteskader er observert i nedre deler av yttervegg (svill), og skadene strekker seg inn over det innvendige gulvet på soverommet. Det innvendige gulvet består av bjelkelag isolert mot støpt dekke. Vindsperre og gulv er av finer, og gulvbelegget er fra byggeåret, med teppe lagt i senere tid. Det er omfattende råteskader i mellomsjiktet, og finerplaten er totalt pulverisert av råte. Det er tydelige tegn til fukt og råteskader i bunnsvill. Selgerne har ikke kjennskap til hvor lenge skaden har pågått eller hvordan den har utviklet seg, da de ikke har grunnleggende kjennskap til boligen. Skadeårsaken vurderes å være råte i utvendig panel med skader spredning i vindsperre av papp, som har gitt vann fritt leide inn til veggkonstruksjonen og videre ned på tettesjikt og bjelkelag/under gulv.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er registrert omfattende råteskader i utvendig kledning og bakenforliggende konstruksjoner, spesielt i bunnsvill, som følge av manglende lufting bak tømmermanns kledningen.

Det anbefales å åpne ytterveggen for å kartlegge skadeomfanget, skifte ut råteskadet kledning og konstruksjonsdeler, samt etablere tilstrekkelig lufting og ny vindsperre. Etterisolering av hele ytterveggen mot nord bør vurderes for å oppfylle krav til energibesparing og forhindre fremtidige skader.

Konstruksjonsdeler med råteskadet i bunnsvill, eventuelt stendere og innvendig bjelkelag over betongdekke og under gulv rehabiliteres. Skadet isolasjon i yttervegg og bjelkelag må byttes.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for videre råteutvikling, svekket bæreevne og redusert levetid for konstruksjonen, samt økte kostnader ved utsatt utbedring.

Kostnadsestimatet gjelder utbedring av skadet veggkonstruksjon og begrenset omfang innvendig av yttervegg og berørt etasjeskiller. Estimatet må ikke sammenlignes med tilbud fra profesjonell utførende.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Råte i utvendig kledning



Målt fuktnivå i innvendig svill

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med fritt opplagte sperrer, plassbygget. Målt sperreavstand med senteravstand på ca. c/c 75 cm. Undertak av kledningsbord, utvendig tekket med asfaltpapp, sløyfer og steinlekter.
Det ble ikke registrert fukt i konstruksjonen på befaringsdagen. Tilkomstluke til kaldtloft over garasje i gavlvegg mot nord, begrenset tilgjengelighet.
Takkonstruksjonen er luftet via ventiler i gavlvegg og begrenset luftet ved takraft på fasade (takraft er overgang mellom yttervegg og anleggsfase for taksperre). En tilfeldig sjekk ved å løfte på isolasjonen, ble det ikke registrert bruk av diffusjonssperre mellom varm og kald side. Taket er tilbygget flere ganger på slutten av 1970- og 1980-tallet.
Adkomst til kaldtloft via luke i himling med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Luftespalte mellom isolasjon og undertak ved takraft bør være minimum 50 mm. for å sikre tilstrekkelig ventilering av taket, og for å unngå fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Det er registrert symptomer på aktivitet fra mus på loftet. Det anbefales fortsatt jevnlig kontroll og lokale tiltak med feller for å hindre skade på isolasjon og konstruksjon, samt redusere risiko for lukt og helseplager. Typiske adkomstveier er langs yttervegger hvor eventuelle lusinger har store åpninger eller har falt ut over tid.





Kaldtloft er med gulv og lett tilgengelig.



Ikke tegn til diffusjonssperre. Noe tegn til aktivitet a mus på loftet.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Nyere fastkarm vindu i stue mot vest og terrasse fra 2013.

Årstall: 1981 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 3 Vinduer - sør

Beskrivelse

Malte vinduer med 2-lags glass fra begynnelsen av 1980-tallet på utsiden. Kjellervindu med koblet glass. 1-lags blyglass vindu i stue.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene i fasaden mot sør har værslitte karmer og pakninger. Det er feil utførelse av beslag mot vindu og vannbrett på vinduene mot stue (kunde opplyser at disse tre vinduene har produksjonsår 11.05.2005).

Det er påvist råteskader i karmene på soveromsvinduene mot sør.

Vinduet i kjellerstuen lar seg vanskelig eller ikke åpne.

Vinduene har slitte pakninger, og det er risiko for punktering og kondens mellom glassrutene, noe som gir redusert energibesparende effekt.

1-lags blyglassvinduet i stuen har stort varmetap, og det vil ofte oppleves trekk fra slike vinduer. Glassene har lav energibesparende effekt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Vinduer med punkterte eller sprukne glass må påregnes skiftet ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Feil utførelse av beslag og slitte pakninger bør utbedres for å hindre videre fuktinntrengning og forringelse av vinduene. Vinduet i kjellerstuen bør utbedres slik at det lar seg åpne. Utskiftning til nyere vinduer vil redusere det generelle varmetapet.

På grunn av stort varmetap anbefales det å bytte blyglassvinduet eller sette inn 2-lags glass sammen med blyglasset, for å redusere energitapet.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, varmetap og redusert funksjonalitet.

Kostnadsestimatet gjelder utskifting av vinduene mot sør og kjellervinduene med koblet glass, samt vinduet i kjellerstuen. Det anbefales å innhente tilbud fra profesjonell utførende. Estimatet må ikke anses som et tilbud.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 2 Vinduer - 1. etasje

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass i 1. etasje, produsert i perioden 1981 til 1987.

Årstall: 1981 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Tiltaket må vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Det må påregnes jevnlig overflatebehandling av vinduer og dører, som har passert 20 år.

Normal brukstid på vinduer av tre er 20–60 år.

Dersom vedlikehold ikke utføres, kan sprekker i karmer og belistning, nedsatt elastisitet i pakninger føre til redusert isolasjonsevne, varmetap og økt risiko for fukt- og råteskader i vinduskarmer og omkringliggende konstruksjoner.



Kjøkkenvindu

TG 1 Dører

Beskrivelse
2-fløyet terrassedør med ca 70% glass.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Dører - Inngangsdør

Beskrivelse
Teakdør og sidefelt med 1-lags glass. Døren fremstår som solid, går godt og tetter mot karmene. Glasset i side feltene er hele men har stort varmetap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sidefeltene har 1-lags glass som er hele, men gir stort varmetap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftning til 2-lags glass og nye pakninger i sidefeltene, bør vurderes for å redusere varmetapet i entréen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det fortsatt være økt varmetap og redusert energieffektivitet i området.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassen er oppført på trebjelker av impregnert konstruksjonsvirke, med terrassebord i tre som gulv. Rekkverkshøyden er i henhold til kravene som gjaldt på byggetidspunktet.
Kunde opplyser at terrassebordene ble skiftet samtidig med to nye stuevinduer og terrassedør i 2013.

Årstall: 1983 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassebordene er værslitte, og enkelte gulvbord har løsnet fra underlaget over kantbjelken.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Terrassebordene bør vedlikeholdes. Løse eller skadede gulvbord må skiftes ut for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for personskader eller ytterligere skader på konstruksjonen.





TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp er av tre og har svikt i inntrinn ved ferdsel. Trappen er værslitt, noe som sannsynligvis er årsaken til nevnte svikt. Rekkverkshøyden er i henhold til byggetidens krav.

Årstall: 1983 **Kilde:** Offentlig informasjon

Tilstandsrapport





TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

To garasjer med vippeporter er tilbygget boligen. Garasjen nærmest boligen er tilbygget og har et stort arealer for lagring og reparering av bil, etc. Gulvet er av betong og vegger er av pussede betongstein. garasjen har en god takhøyde og takkonstruksjonen er som primærboligen av plassproduserte taksperrer, tekket med sveiset papp. Innvendig tak er med gipsplater.

Årstall: 1985 **Kilde:** Offentlig informasjon

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Gulv med parkett og belegg på kjøkken, fliser i entré med gulvvarme. Bad og vaskerom har fliser på gulvene med elektrisk gulvvarme. Soverom har vegg-til-vegg-tepper. Gulv i kjeller er av betong, enten malt eller ubehandlet. Kjellerstue har teppe og elektrisk gulvvarme.

Vegger: Vegger av panel, plater med malt tapet og brystningspanel. Malt liggende panel på hovedsoverom. Stue har tynne trefiberplater fra 1970-tallet.

Himling: Himlingsplater (takess) samt malt og ubehandlet trepanel. Ubehandlet trepanel på bad med innfelte downlights.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene har tydelig preg av 1990-tallet, og enkelte overflater er slitte. Det må påregnes utskifting av enkelte overflater, spesielt tepper i kjeller og 1. etasje, på grunn av alder og slitasje. Tilstandsgrad er satt på dette grunnlaget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater bør vurderes for utskifting eller oppgradering etter kjøpers behov og ønsket standard.

Slitte overflater, spesielt tepper i kjeller og 1. etasje, bør skiftes ut for å opprettholde funksjon, estetikk og hygiene, samt redusere risiko for ytterligere slitasje eller skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er kun etasjeskiller i 1. etasje som er kontrollert og målt. Etasjeskillerne er utført som trebjelkelag. Etasjeskiller i kjeller er et støpt dekke mot grunn. På grunn av bruken av kjelleren er ikke etasjeskille der målt.

Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men det er innenfor kravene til satte TG, etter gjeldende krav i NS 3600:2018 (Norsk Standard).

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av stue, registreres det et høydeavvik på ca. 36 mm. over hele rommet, og ca.10 mm. over 2 meter.
Kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 16 mm. over hele rommet, og ca. 7 mm. over 2 meter.

Tilstandsrapport

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

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 36 mm. over hele rommet, og ca. 10 mm. over 2 meter.
På kjøkkenet registreres det et høydeavvik på ca. 16 mm. over hele rommet, og ca. 7 mm. over 2 meter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å kartlegge omfanget av utbedring.

De store forskjellene er ikke lett merkbare når avstandene og rommet er stort, men forholdene bør undersøkes nærmere. Bjelkelagets opprinnelse og tilbygg kan være noe av årsakene. I tilbyggets del mot sør er gulvet lagt opp på tilfarere.

Kostnadsestimatet er basert på videre undersøkelser av sammenhenger som setninger, sig i bjelkelag eller nivåforskjeller/avretting under oppføring av tilbygg.

Konsekvensen av å ikke utbedre er at det kan oppstå ytterligere setninger eller skjevheter, noe som kan påvirke både brukervennlighet og verdien av boligen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har to teglsteinspiper, hvorav én er plassert på yttervegg og har åpen peis samt sotluke på pipens ytterside. Utvendig er tegl synlig.
Den sentrale pipen i boligen har montert vedovn med glassdør i stue og kamin i kjeller. Sotluke er plassert i peisestue i kjeller.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Teglsteinspipe på eldre bygg er erfaringsmessig utsatt for slitasje, og kan ha behov for rehabilitering. For å øke sikkerheten og forlenge levetiden på pipeløpet, anbefales det å vurdere innsetting av rustfritt stålrør, eller annen godkjent løsning. Dette kan også bidra til bedre trekk og redusert risiko for brann.

Dokumentasjon: Ved rehabilitering av pipe eller installasjon av nytt ildsted, skal tiltaket meldes til brannvesenet. Rehabilitering av skorstein er søknadspliktig og skal utføres av fagperson med ansvarsrett.

Tilstandsrapport



Lukket vedovn med glass i stue 1. etasje.



Åpen peis på yttervegg i stue 1. etasje



Ildsted (kamin) kjellerstue

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng er av pusset betongstein på begge sider, inne på peisestue er ytterveggene kledd inn med trevegger og panel på vegger, samt vegger på bad med baderomsplater.
Øvrige vegger på bodrom og mellomgang og trapperom er åpne synlig pusset og overflatebehandlet vegger med betongstein. Kjellergulvet i peisestue har elektrisk gulvvarme og gulvet er dekket med vegg til vegg teppe.

Det er foretatt hullboring i utlektet yttervegg mot terreng med 73 mm. hullbor. Hulltakingen er foretatt i kjellerstue. Trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (Konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet være lavere enn 15 vektprosent, dette for å forhindre soppangrep, mugg og forråtnelse.

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

I kjelleren er det registrert noe "kjellerlukt", som ofte skyldes manglende luftsirkulasjon.

Det er observert fuktgjennomslag med påfølgende kalkutslag på yttervegg på bod rom. Dette kan ha sammenheng med temperaturforskjeller mellom inne og ute, nedsatt effektivitet på drenering og fuktsikring mot yttervegg, samt redusert ventilasjon.

Det er ikke registrert bruk av grunnmursplast utvendig. Det er registrert bruk av "Goudron" (svart bek som dannes som rest ved destillasjon av råolje og steinkulltjære) som tettesjikt mellom mur og utvendige jordmasser, noe som var vanlig før grunnmursplasten kom på markedet på begynnelsen av 1970-tallet. Denne løsningen har nå overskredet sin forventede funksjonstid.

Det er foretatt hullboring i utlektet yttervegg i kjellerstue mot terreng (sør) med 73 mm hullbor i sør-østlige hjørne av kjellerstuen. Målt verdi i konstruksjonen er 14,3 %, noe som indikerer at grensen for utvikling av tidligere nevnte skader nærmer seg ved ytterligere endringer.

Det er registrert saltutslag på vegg i bod mot nord, og i bod mot nord-vest er det merker etter fukt i overgang mellom gulv og vegg. Disse forholdene bør følges opp og holdes under jevnlig observasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det påviste fuktnivået gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Videre bør årsakene til fuktinntrengning og saltutslag kartlegges nærmere, og det anbefales å forbedre ventilasjonen samt vurdere tiltak for å redusere fuktbelastningen mot ytterveggene.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for soppangrep, forråtnelse og skader på bygningskonstruksjonen, samt forverring av inneklimaet.

Det anbefales at kjelleren har en jevn temperatur og gode ventilasjonsforhold. Videre bør man være forsiktig med å lagre trevirke direkte mot yttervegger og gulv uten bruk av kapillærbrytende materiale mellom betong og trevirke, da direkte kontakt mellom betong og trematerialer (organiske materialer) kan føre til kapillært oppsug og forråtnelse.



Fuktmåling i utforet vegg



Det er fuktmerker i overgang gulv og opp på vegg



Saltutslag på åpen pusset vegg

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkert, åpen tretrapp ned til kjeller.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Hele 1. etasje har dører av heltre furu.

Tilstandsrapport

Årstall: 1990 **Kilde:** Kontaktperson

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

Enkelte dører tar litt i terskelen, som er et tegn på noe sig i dørbladet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Enkelte dører bør justeres for å hindre ytterligere slitasje på dørblad og terskel.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje og skade på både dør og terskel, samt redusert funksjonalitet.



VÅTROM

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Gulvet har fliser med elektrisk gulvvarme, og veggene består av plater (sponplater) av ukjent merke med malt tapetstrie. Sokkelflis er ført opp på vegg. Himlingen er med panel.

Vaskerommet har sluk av plast. Det ble ikke registrert mansjett eller membran klemt under klemring, noe som gjør tettesjiktet usikkert. Rommet er utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.
Lekkasjevann vil renne til sluk.
Vaskerommet er utført etter byggeforskriften fra før 1997, hvor det ikke ble stilt krav til tettesjikt på vegger i våtrom. Det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet fremstår uten synlige skader og kan benyttes under visse forutsetninger. Bruk av fritt vann bør begrenses, da det ikke foreligger garanti for fuktbestandighet i vegger. Det mangler dokumentasjon på utførelse av tettesjikt på gulv. Vaskerommet har vært i bruk i over 15 år, og et udokumentert tettesjikt anses å ha utløpt sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav til tettesjikt og fuktsikring.

Manglende dokumentasjon og utgått brukstid på eksisterende tettesjikt, medfører økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner ved normal bruk eller lekkasje.

Begrens bruk av fritt vann inntil nødvendige tiltak er gjennomført.

Kostnadsestimat må ikke sammenlignes med et tilbud fra en profesjonell utførende, tilbudspriser vil variere etter valg av materialer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sluk av plast på vaskerom.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med flis på gulv 20x20 cm, elektrisk varme i gulvet. Fliser på vegger 20x25 cm, flis er ført opp under dørterskel. Himling har trepanel med innfelte spotter.
Innredet med servantskap, nedfelt servant med enhåndsbetjening for vann, dusjkabinett, frittstående toalett og mekanisk avtrekk på yttervegg, ingen spalte under dør som sikrer god luftsirkulasjon.
Det ble målt fall til sluk.

Årstall: 1990 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tettesjiktet på badet består av opprinnelig vinylbelegg. Vinylbelegg kan over tid bli sprøtt og stivt, noe som øker risikoen for oppsprekking. Det er ikke registrert membran eller mansjett, rundt gjennomføringer i vegg.

Det er registrert riss i emaljen på servanten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Tettesjiktet på badet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav, da eksisterende vinylbelegg kan bli sprøtt og sprekke, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Manglende membran eller mansjetter rundt gjennomføringer i vegg, gir ytterligere risiko for lekkasjer.

Servanten bør vurderes skiftet på grunn av riss i emaljen, da dette kan føre til lekkasje og videre skader.

Ved fremtidig renovering må alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. dokumenteres for å sikre at utførelsen er i henhold til gjeldende forskrifter.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller med fliser på gulv og baderomsplater på vegger, plater i himling. Baderomsplatene er ført bak sokkelflis, som er ett stort lekkasje punkt. Innredet med servant, dusj på vegg og frittstående toalett. Badet har naturlig avtrekk med klaffeventil på yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

På grunn av usikkerhet ved forholdene med tettesjikt på gulv, sprekker i fuger rundt sluk, samt store lekkasje punkt ved bruk av fritt vann mot vegger og sokkelflis, må badet ikke benyttes under noen omstendigheter.

Det ble registrert lekkasje fra avløp servant på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det stor risiko for vannlekkasjer til omkringliggende konstruksjoner, med fare for fuktskader, råte og muggutvikling. Videre bruk av badet kan forverre skadene og medføre betydelige utbedringskostnader.

Oppgradering av bad må vurderes i hvert enkelt tilfelle i forhold til kost/nytte.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor på tilstøtende vegg fra gang til dusj.
Målt verdi ved hulltaking er 8,3%, noe som indikerer at trevirket er tørt.



Sluk på bad kjeller



Sprekke i fuger



Baderomsplate er ført bak sokkelflis

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter av heltre eik, hvor et av overskapene har glassfronter.
Benkeplate i laminat. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er nedfelt dobbel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.

Det er montert komfyrvakt over platetoppen. Fuktbestandig materiale er ikke montert over kjøkkenbenk. Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder.
Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.

Årstall: 1990 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert fuktmerker i sokkelen samt slitasje på fronter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fuktmerker i sokkel og slitasje på fronter bør utbedres for å hindre videre forringelse av kjøkkeninnredningen og redusere risiko for fuktskader og økt vedlikeholdsbehov.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vanntilførselen er utført i kobber. Hovedstoppekran og vannmåler er plassert i mellomgangen i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.
• Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Flere av rørføringene er uisolerte og vil under lang tids bruk og riktig innvendig temperatur, kunne utvikle kondens. Kondens er en årsak til irr på kobberleder og annen legering.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Mangelfull isolering av vannrør kan føre til kondens og økt risiko for irr og korrosjon, noe som over tid kan medføre lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner.







TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen er oppført med avløpsrør av støpejern, og disse er tilkoblet med plastrør i forbindelse med oppgraderinger utført på 1980-tallet.

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

Normal brukstid for støpejernsrør fra etter 1950 er 25–100 år. For PVC-avløpsrør er normal brukstid 25–70 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Eldre avløpsrør har økt sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boligen.

Ved oppgradering av våtrom vil det være naturlig å skifte ut rørene.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med ventiler i karmer på vindu og klaffventiler på yttervegg i enkelte rom, 1. etasje og grunnmur i kjeller. Mekanisk avtrekk fra bad og

kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe fra Mitsubishi er plassert i stuen.

Det foreligger ingen dokumentert avtale om service etter montering fra leverandør. Kunde opplyser at det er utført service.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12–15 år. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Ved service kan man avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke utføres ofte nok, er dette en hovedårsak til havari på pumper, da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressoren ryker.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank plassert i kjeller på gulv av betong, med en kapasitet på ca. 150 liter. Gulvet har et eldre støpejernssluk.

Årstall: 1973 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Det er avvik på tilførselspunktet for elektrisitet på varmtvannsberederen.

Varmtvannsberederen er over 20 år gammel, noe som medfører økt risiko for funksjonssvikt og behov for utskifting. Endret bruksmønster kan øke belastningen på tanken og forkorte gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontakte en autorisert elektriker for å utbedre tilkoblingen til varmtvannsberederen, for å redusere risikoen for elektriske feil og brannfare.

På grunn av tankens alder bør det også vurderes utskifting av varmtvannsberederen, da økt alder gir høyere risiko for funksjonssvikt og potensielle vannskader.

Tilstandsrapport





TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen er oppført med sentralstøvsuger. Denne er ikke funksjonstestet, og det foreligger ingen opplysninger om at den ikke skal være i funksjonell stand. Sentralstøvsugeren har derfor en ukjent alder.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Eldre sikringsskap med kapasitet på 230V, plassert i gang 1. etasje. Sikringsskapet og kursene er oppgradert med automatsikringer.
Målernummer: 96925524

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.
   1967 Det elektriske anlegget er naturlig oppgardert flere ganger når boligen er tilbygget, dette før 1999.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

Finner kun to samsvarserklæringer på boligmappa.no. På grunn av omstendighetene er det vanskelig å få tilgang til dokumentene.
- Samsvarserklæring fra EL-VIS Elektro AS 2021
- Samsvarserklæring fra FOSS Elektro AS 2016

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?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Ingen opplysninger foreligger

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

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
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 Det registreres varmgang på ledninger i kjellerstue, med merker i tapet (se vedlagt bilde). Den elektriske ledningen ligger bak tapetet. El-tilkobling på varmtvannsbereder er usikker montert.
I forhold til alder og manglende dokumentasjon, samsvarserklæringer og bemerkede forhold, anbefales det en utvidet el-kontroll. NEK 405-2-3. Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending (salg).

Generell kommentar

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





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Kilde: Geologisk kart NGU.

Eiendommen ligger ved dyrket mark/beiteområder og i et dalføre ikke langt fra en sideelv til Skiensvassdraget. Det er derfor sannsynlig at byggegrunnen

består av sammenhengende, finkornede marine avsetninger, jord og leirmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det blir ikke registrert bruk av grunnmursplast. Erfaringsmessig og ved observasjon ble det benyttet "Goudron"(Goudron er svart bek som dannes som rest ved destillasjon av råolje og steinkulltjære). som tettesjikt mellom mur og utvendig jordmasser, på tiden før grunnmursplasten kom på markedet i begynnelsen av 1970-tallet.
Drensrør i denne perioden er av teglstein.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser, da det ikke kan utelukkes behov for tiltak. Overvåk tilstanden jevnlig. Forholdene må ses i sammenheng med "Rom under terreng".

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.

Konsekvensen av mangelfull drenering og tettesjikt er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller, som over tid kan føre til råteskader og redusert brukbarhet, av arealene.





Det er registrert Gordon på grunnmur i kryperom under tilbygg mot sør.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i støpt betongstein med pusset utside og pusset innside. Grunnmur mot vest er til dels forblendet med skiferstein, samt fasade til garasje og inngangsparti
Det var normalt under denne byggetiden å benytte stripefundament under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekker og riss i grunnmuren, både i vertikale og horisontale retninger. Grunnmuren mot sør er mest utsatt. Dette kan ha sammenheng med etasjeskiller på stue, og bør undersøkes nærmere. Grunnforhold og fundamentering kan være påvirket av belastning etter oppføring av tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkdannelser i grunnmuren bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak og omfang.
Tiltak bør iverksettes for å utbedre eventuelle skader, for å unngå videre utvikling av sprekker og risiko for svekkelse av konstruksjonen.
Dersom sprekkene skyldes setningsskader eller feil i fundamenteringen, kan dette på sikt føre til deformasjoner eller redusert bæreevne i grunnmuren.
Enkelte forblendinger av skiferen må festes, på grunn av at de er på vei til å løsne eller allerede har falt av (garasje og tram).

Tilstandsrapport






TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten fremstår som relativt flat med tilsig fra øst side. Fall på terrenget fra øvrige sider. Garasje er bygget helt opp i tilstøtende fjell og på denne delen er det fall mot grunnmur og vegg av støpt betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer slik at vann ledes bort fra grunnmur og vegg, for å redusere risikoen for vanninntrenging og fuktskader på bygningen.

Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte skader eller behov for dreneringstiltak. Det kan være aktuelt å etablere en hjelpegrøft med drenering på østsiden.

Det kan ikke utelukkes at tiden er inne for oppgradering av drenering og fuktsikring. Bruken av boligen og økende tegn til fukt i kjeller, er avgjørende faktorer.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fukt- og vannskader på konstruksjonen, som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Det er registrert fall mot boligens grunnmur på østre side.



Fall mot garasje fra stedlig fjell på øst side.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon eller opplysninger om når oppgradering av vann og avløp fra offentlig tilknytning via privat stikkrenne blitt gjennomført. Det registreres vann tilførsel fra offentlig tilknytning inn til innside av yttervegg i kjeller av plast. Ledningene er nedgravde, og dermed skjulte konstruksjoner. Tilstandsgrad er vurdert med bakgrunn i anleggets estimerte alder (ca. 2000), sammenholdt med forventet levetid for tilsvarende installasjoner og veiledning i NS3600:2018.

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.

Det foreligger ingen dokumentasjon på når bunnledningene ut til offentlig tilknytning ble etablert. Det er derfor lagt til grunn at disse er fra ca. 2000 eller tidligere. Bunnledningene er skjulte konstruksjoner, og tilstandsgraden er vurdert ut fra antatt alder.

Utvendige og nedgravde rør som er over 25 år gis angitt tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Dette medfører økt risiko for lekkasjer eller driftsstans, som kan føre til kostbare reparasjoner og eventuelle følgeskader på bygningen.



TG 2 Oljetank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ifølge opplysninger fra kontaktperson skal utvendig oljetank være fjernet. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på at dette er utført, og det er betydelig usikkerhet knyttet til opplysningene, da kontaktpersonen ikke har førstehåndskjennskap til boligen. Innvendig flottørpumpe er fortsatt installert på loftet, samt innvendig kobberrør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er eiers ansvar å påse at det ikke forekommer lekkasje fra tanken, eller de innvendige installasjonene.

Tilstandsgraden er satt på grunn av manglende dokumentasjon og den usikkerheten dette medfører om forholdene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på at utvendig oljetank faktisk er fjernet, og det anbefales å undersøke om innvendig flottørpumpe og kobberrør fortsatt er tilknyttet eventuell tank.

Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt fjerning av oljetank medfører risiko for skjulte miljø- og forurensningsproblemer, samt potensielle økonomiske krav fra myndighetene, dersom tanken ikke er korrekt sanert.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Tiltak må vurderes og utføres basert på måleresultatene, for å redusere risiko for helseskader som følge av radoneksponering.

Brannslukningsutstyr må kontrolleres og eventuelt byttes ut, dersom det er eldre enn 10 år eller ikke har gyldig kontrollsignering, for å sikre at utstyret fungerer ved brann og oppfyller gjeldende forskriftskrav.

Manglende håndløpere i trappeløpene bør utbedres ved å montere håndløper på vegg der det er mulig, med kontinuerlig grepbarhet. Dette vil redusere risikoen for fall og personskade, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne.

Rekkverkshøyde, åpninger i trapper og på balkong/terrasse, bør vurderes og eventuelt oppgraderes til dagens forskriftskrav, for å bedre brukssikkerhet og redusere risiko for fallulykker.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

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

Vedlikehold
Bygget har i de senere år vært uten vedlikeholdt på bygningsdelene og har derfor behov for oppgraderinger.

Beskrivelse
Frittliggende bod med ukjent alder, opplagret på fundamenter av lettklinkerblokker. Bjelkelag og stubbeloft mot grunn, innvendig gulv av heltre gran. Vegger oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående tømmermanns panel. Saltak oppført av plass produserte taksperrer som er opplagret på yttervegg. Undertak av bordkledning.
Boden fremstår som oppført ved bruk av egeninnsats. Taktekking av pappshingel som fremstår som relativ t ny. sammen med takrenner og nedløp av pulverlakkert stål. Vindu mot nord og inngangsdør med glass mot sør. Boden er en enkel konstruksjon som har blitt benyttet tidligere til hobby rom og lager.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	120	92		212	20
Kjeller	75			75	
SUM	**195**	**92**			**20**
SUM BRA	**287**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, vaskerom, gang, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, bad, soverom 3	Garasje, garasje 2	
Kjeller	Trapperom, gang, gang 2, bod, bod 2, kjellerstue, bad, bod 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Det foreligger ferdigattest for tilbygg/påbygg enebolig fra 28.11.1978
Det foreligger ferdigattest for tilbygg, garasje, påbygg og uthus, godkjent 15.02.1982

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Lagerrom	

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Bygget er under søknadspliktig størrelse. Det foreligger ingen tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør
	Arnulf Harald Nordby	Kunde
	Wenche Nordby Gjøstein	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	57	171		0	1959.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Langårdvegen 50

Hjemmelshaver
Nordby Anne Sofie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Langårdvegen 50 i 3716 Skien ligger i et rolig boligområde sørøst i byen. Området består hovedsakelig av eneboliger og småhus, med kort avstand til både turområder, lokale servicetilbud og veiforbindelser inn mot Skien sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet stor tomt med gressplen, frukttrær og annen beplantning. Asfaltert innkjøring til stor garasjedel.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	3736648			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	06.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.04.2026	
2	18.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/WI2735

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Arnulf Harald Nordby	9578-5992-4-3099542	2026-04-22 16:11:01

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
22. apr. 2026

Oppdragsnummer
24-0093/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Langårdvegen 50, 3716 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Anne Sofie Nordby

Fullmektige
Arnulf Harald Nordby for Anne Sofie Nordby

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 1958

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Anne Sofie Nordby

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3736648
Forsikret i: Tryg

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?
Nei

Eventuell kommentar: Tror taksten ble byttet ca 1990

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Tilbygg/påbygg ferdigattest 1978 og 1982

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?

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Svikt i deler av soveromsgulvet

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.

Nei

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?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ved klargjøring av bolig ble det oppdaget at det ikke er strøm til uthus, årsak ukjent

---

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: 24-0093/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Arnulf Harald Nordby	**2026-04-22**

Identifikasjon

Arnulf Harald Nordby

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

ambita

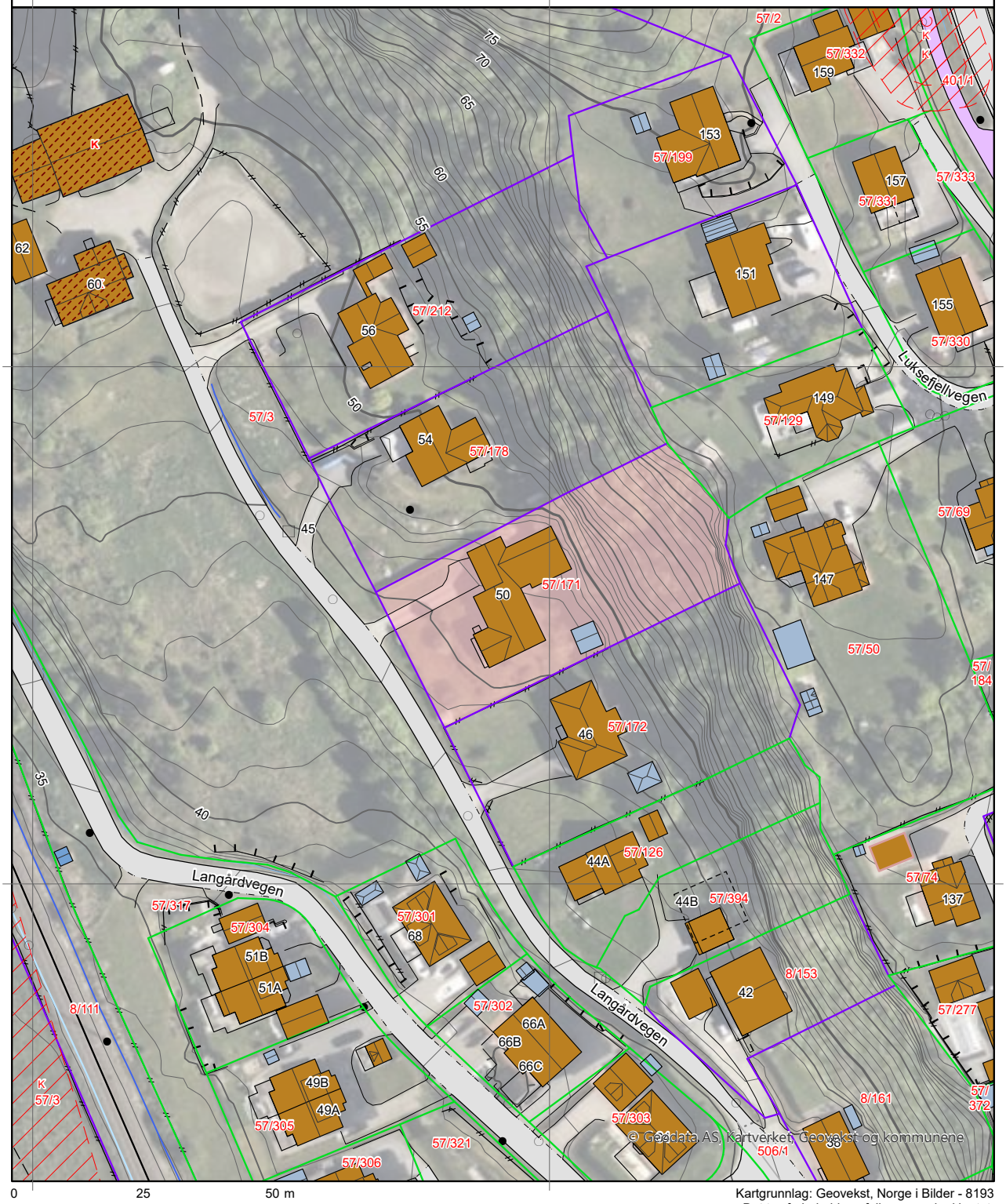
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/57/171/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.4.2026



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/57/171/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.4.2026



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

Tegnforklaring

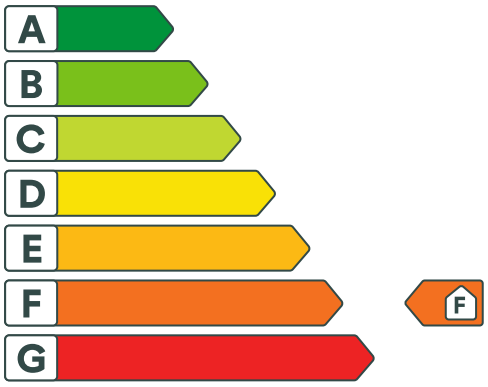


enova

Energiattest



Adresse **Langårdvegen 50, 3716 SKIEN**	
Dato for energimerking **14.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281264**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8491585**
Gårdsnummer **57**	Bruksnummer **171**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1958**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **195,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **120,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **326,64 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **349,64 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **41 957 kWh**



Langårdvegen 50, 3716 SKIEN

Detaljering

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



Langårdvegen 50, 3716 SKIEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Langårdvegen 50

Nabolaget Rising/Grini - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Gjerpen barneskole (1-7 kl.) 312 elever, 17 klasser	21 min 1.9 km
Venstøp skole (1-7 kl.) 244 elever, 13 klasser	5 min 3.3 km
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.... 282 elever, 16 klasser	20 min 1.9 km
Telemark Toppidrett ungdomssko... 91 elever, 6 klasser	7 min 3.5 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 264 elever, 18 klasser	7 min 3.6 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	7 min 3.4 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	11 min 5 km

Offentlig transport

Limi Linje P6	10 min 0.6 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	4 min 2 km
Sandefjord lufthavn Torp	54 min

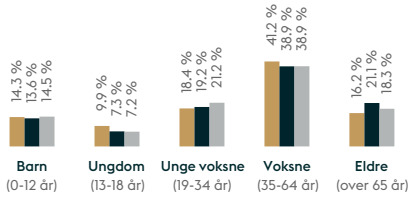
Barnehager

Limi naturbarnehage (1-5 år) 90 barn	19 min 1.2 km
Tufte barnehage (1-6 år) 21 barn	25 min 1.9 km
Gjerpenshavna barnehage (1-6 å... 80 barn	5 min 2.5 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 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Fossum Arena	20 min
Gjerpenhallen flerbrukshall	20 min
Family Sports Club Sprek Friti...	7 min
SKY Fitness Skien	8 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100



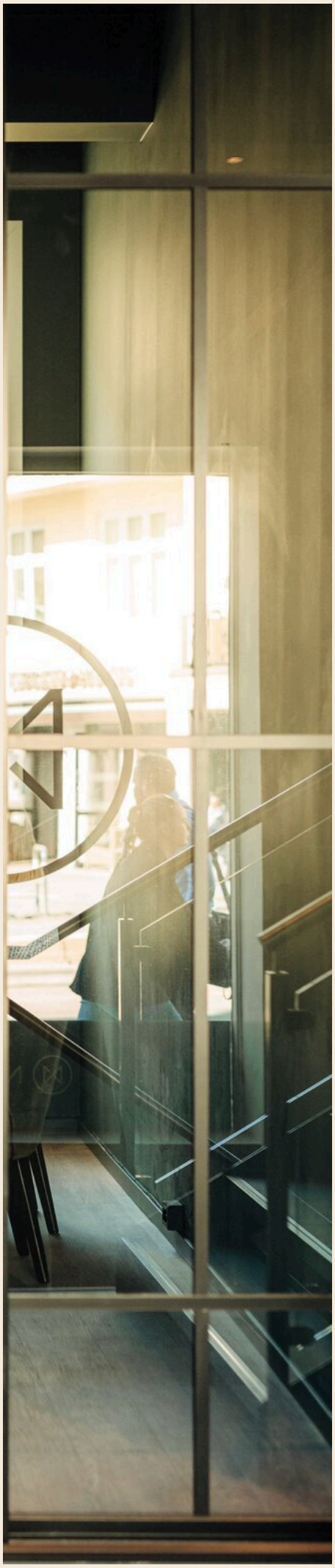
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Skien og Porsgrunn

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

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

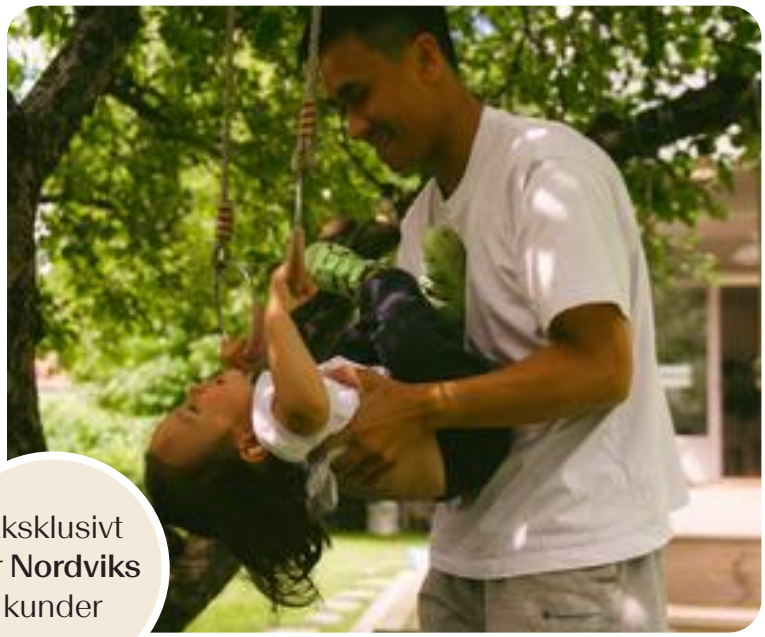


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 24-0093/26

Budskjema

Bud mottatt: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Langårdvegen 50 3716 SKIEN
Matrikkel: Gnr 57, bnr 171 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Beathe Gundersen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
b.gundersen@nordvikbolig.no
952 27 776