NORDVIK

Tangkleiv 49

3 soverom | 108 kvm | Enebolig



Velkommen til

Tangkleiv 49

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
25	Om boligen
35	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
71	Egenerklæringsskjema
79	Andre vedlegg
81	Kontaktinfo
84	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
87	Forbrukerinformasjon om budgivning
88	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.06.2026

Nøkkelinformasjon



Enebolig i kjede med carport og stor hage. Smakfullt innredet med bl.a. nytt kjøkken. God bel. nær skole og idr.anlegg.

Prisantydning	**2 850 000,-**
Omkostninger	**72 340,-**
Totalpris	**2 922 340,-**
BRA-i	**108 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1992**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Familievennlig, innbydende og lettstelt kjedet enebolig over to plan. Boligen har en hyggelig beliggenhet innerst i en blindvei med carport og fine uteplasser. Adkomst er tilpasset livsløpsstandard. Barnerikt område med lekekamerater i alle aldre, i umiddelbar nærhet (ca. 150 m) til skole og idrettsanlegg. Stor inngjerdet hage, og huset ligger innerst i en liten blindvei.

Smakfullt innredet i lyse og tidsriktige farger, med en god planløsning. Det er nyere og meget pen kjøkkeninnredning, med god skap- og benkeplass. Det er også spiseplass på kjøkkenet. Bad på hovedplan, romslig stue og spisestue (kan inndeles til soverom hvis ønskelig med soverom på hovedplan). I 2. etasje er det gang og 3 soverom.

Plass for flere biler i gårdsplass og carport. Bod innenfor carporten.

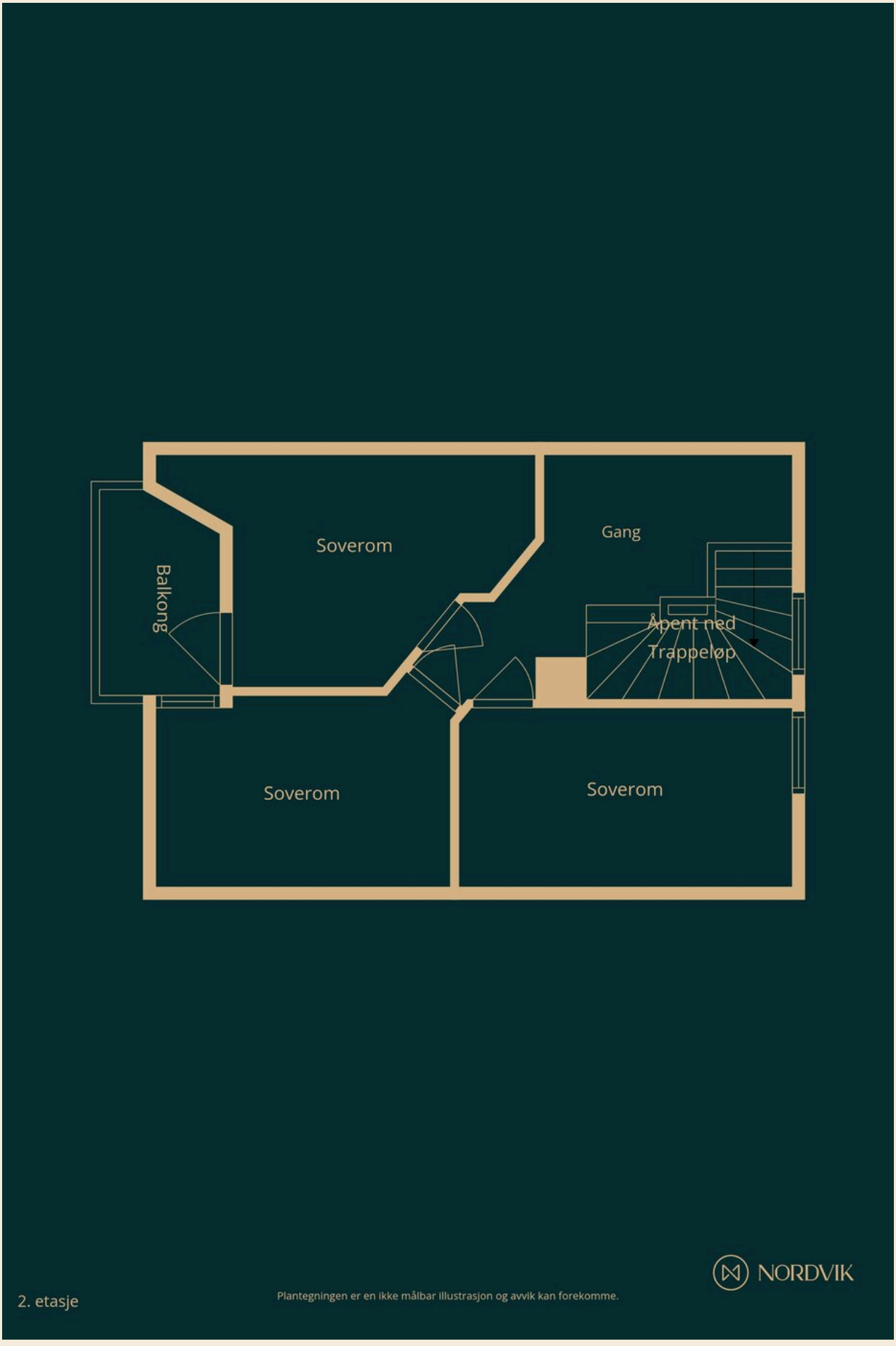
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 81 kvm



Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 81 kvm








DO
MORE OF
WHAT
MAKES
YOU
HAPPY






DO
MORE
OF
WHAT
MAKES
YOU
HAPPY
LOVE


HUSREGLER
LE MASSE
VIS RESPEKT


HUSREGLER
LE MASSE
VIS RESPEKT












WHITE








FLOWER MARKET
















49




Alarm



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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0166/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Tangkleiv 49, 3731 SKIEN
Gnr 212, bnr 638 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selger
Cicilie Johannessen

Kjøpesum og omkostninger
2 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
71 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
72 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
92 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 922 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 942 040,- (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
1992

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 108 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 113 kvm
TBA: 24 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 76 kvm.
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 21 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 32 kvm.
Total BRA: 32 kvm.
TBA: 3 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. Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde (under 1,90 meter). TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligen/leilighetens fasader. Boligen har parkering i carport som ikke er med/eller krav til å arealmåle. biloppstillingsplassen i carport er på ca. 18m2

Solforhold
Det er gode solforhold på eiendommen, eier opplyser om sol fra morgenen til ca. klokken 16 på terrasser. Det er sol resten av dagen på uteområdet foran huset.

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

Carport og utvendig bod

Standard
Velkommen til Tangkleiv 49!

Dette er en fin enebolig som er perfekt for barnefamilien, med gangavstand til barnehager og skoler. God beliggenhet innerst i blindgate uten

gjennomgangstrafikk. Boligen har gjennomgått oppgraderinger de senere år med blant annet nye overflater og elektrisk på 3 soverom, samt. nytt kjøkken. De fleste rom er malt, og malt utvendig i mai 2026.

Fra hyggelig inngangsparti kommer man inn i boligens entré. Her er det fliser med varmekabler i gulv, og god plass til entrémøbler. Videre er det inngang til kjøkken på venstre hånd, baderom og vaskerom på høyre hånd. Rett frem har man stue og spisestue.

Stuen er lys og trivelig, malt i en moderne, tidløs farge. Det er god plass til både sofa og spisebord i denne stuen. Vedovn sørger for hyggelig stemning og god oppvarming. Fra stuen er det utgang til terrasse og hageområde mot syd og øst.

Hyggelig kjøkken med plass til spisebord ved vinduet på kjøkkenet. Kjøkkenet fikk ny innredning i 2022, og har hvite slette fronter og laminert benkeplate i marmorert utførelse. Det er pene fliser på vegg langs kjøkkenbenk. Godt med oppbevaringsplass i underskap og skuffer, samt. høyskap. Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvskmaskin, og kjøl/fryseskap.

Baderommet har nøytrale fliser på gulv, med varmekabler. MDF-plater og malt strietapet på vegger. Baderomsinnredning med skuffer og overliggende servant. Dusjkabinett og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er 3 gode soverom i denne boligen, alle i 2. etasje. Alle soverommene har nye overflater på gulv og vegger, malt i pene duse farger, samt. nytt elektrisk. Soverommene har god plass til dobbeltsenger og tilhørende soveromsmbøler. Fra hovedsoverommet er det utgang til overbygd veranda.

Parkering
Parkeringsplass i carport og gårdsplass.

Modernisering og påkostninger
2022:
1.Etasje:
Stue: Lagt nytt gulv, malt alle overflater inkl tak, vegg, lister, vindu og verandadør. Byttet taklamper. Satt inn varmepumpe.
Gang: Malt vegger og lister.
Kjøkken: Nytt kjøkken, nye hvitevarer (komfyrtopp, kjøleskap, ovn, mikro, ventilasjon, oppvaskmaskin), ny vask og blandebatteri.

Ny varmtvannstank og røropplegg.

Trapp: Rekkverk og trappetrinn grunnet og malt.

2.Etasje
Hovedsoverom, gjestesoverom og gjestesoverom:
Totalrenovert alle overflater med gipsplater inkl. malt. Malt dør karm og dør. Lagt nytt gulv og lister. Trukket opp nytt elektrisk anlegg, dette er godkjent av elektriker. (Inkl. 2 stikkontakter, lampe, lysbryter er nytt).

Gang:
Totalrenovert alle overflater med gipsplater inkl. malt. Malt vinduskarm. Trukket opp nytt elektrisk anlegg, dette er godkjent av elektriker. (Inkl. lampe og lysbryter er nytt). Hevet bjelke som ikke var festet og festet denne (i gulvet) Lagt nytt gulv og listet.

Ute:
Dratt av øverste lag med jord. Planert ut hagen med ny jord og sådd. Vasket platting nede og veranda, beiset (denne ble senere byttet ut og forstørret). Fjernet tujahekk på framsiden og baksiden av huset. Gjerdet inn hagen.

2023:
August: Anlagt barket bedd langs langsiden og kortsiden av husveggen. Byttet terassebord og bygget nytt rekkverk på balkongen. Byttet og fjernet den gamle terassen, utbygget og forbedret.

2024:
Oktober: Nytt gulv og maling av vegger på rommet innenfor utgangsdøra.
November: Glasset i det lille vinduet i stuen ble byttet.

2025:
Februar: Forhøyet gjerdet ute, lett å ta ned om ønskelig.

2026:
Satt inn luke inn til kott på soverom. Lagt gulv så det kan være oppbevaring i kott.

Lagt opp ny ledning på vifte baderom, som styres fra gangen. (Utført av nabo som er elektriker).

Vasket hele huset utvendig, inkl. platting. Malt hele huset, 2 strøk på karmer, 1 på vegger. Vasket taket, bytter ut et par ødelagte taksteiner. Bytter ut regnbordene til beslag i metall.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Vedrørende arbeider på bad/våtrom i tidligere eiers eiertid:
Tidligere eier har lagt membran, fliser og panel. Han opplyste om at de har lagt 3 lags membran i henhold til beskrivelse. Opplyser også om at varmekabler på bad ikke funker, dette ble gjort i 2016. Tidligere eier opplyste også om at ventilasjon var reparert av ufaglært i 2021. I 2026 ble denne sett over av elektriker, den var i god stand og funksjon.

Vedrørende arbeider på tak/pipe/fasade:
Taket er vasket grundig i forbindelse med husvask og maling av fasade. Byttet ut et par takstein med skade.

Byttet også regnbordene fra tre til metall beslag. Dette er gjort i 2026. Fugene under ildsted inne ble fuget på nytt i 2026. August 2023 ble platting i hage fornyet, samt rekkverk og platting på balkong. Arbeidet er gjort av ufaglært.

Drenering:
En kamerat som er anleggsgartner dro opp gammel gress/stubber i hagen og planerte ut ny jord før såing av nytt gress i 2022. Ble da tatt hensyn til drenering i hagen mot kommen som står øverst i hagen, slik at overvann skulle renne dit som tiltenkt.

Arbeid på det elektriske anlegget:
Elektro 4 har koblet stikkontakter, brytere på 3 soverom i 2. etasje etter oppussing. Det foreligger samsvarserklæring.
Tidligere eier opplyste om at ny måler ble installert i 2017. Ny måler og termostat ved stue og i gang.
Det elektriske anlegget har blitt kontrollert av lede 17.1.2023, det ble oppdaget feil som er utbedret av Elektro 4.

Lagt opp nye rør til varmtvannsbereder på kjøkkenet når denne ble byttet i 2022. Arbeidet er gjort faglært.

Tidligere eier opplyste om mindre lekkasje fra avløpsslangen til oppvaskmaskin på kjøkken. Denne er byttet ut i 2022 samtidig som kjøkkenet ble nytt. Kan se tegn på veggen fra tidligere vannskade etter dette under kjøkkenbenken på veggen mot yttergang. Har ikke utviklet seg, eller endret seg under selgers eiertid.

Sprekk i murpuss på pipe inne ved befaring, dette er tettet igjen.

Ved vask av takstein i 2026 ble det oppdaget noen ødelagte takstein. Disse er byttet ut, og kan ikke se tegn til fukt under disse.

Tidligere eier opplyste om at kurs 16 i det elektriske anlegget som ikke var merket i innholdsfortegnelsen, hadde symptomer på varmeutvikling. Selger har ikke sett noe til det i sin eiertid, og dette har heller ikke blitt kommentert på el-tilsyn.

I tilstandsrapport ved sist salg ble det kommentert at støttemur til eldre tujahekk mellom hus og carport er skjev. Tujahekk er fjernet, kun stubbene som står igjen.

Tidligere eier opplyste i sin egenerklæring at han noen år tilbake hadde hatt 4 mus på lofte, han tok disse i felle og ikke hadde noen problemer etter dette. Har ikke vært noen problem så lenge selger har bodd der, har brukt loftet aktivt.

Gaten inn til huset er privat. Alle husstandene i gaten går sammen for betaling av brøyting, skraping av is og strøing. Selger opplyser om at dette har kostet henne rundt 500-1000kr i året, avhengig av behovet for brøyting/strøing.

Se for øvrig punkt under moderniseringer og påkostninger.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

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: 20.04.2022 og 24.05.2023

Bygningssakkyndig
Bygningssakkyndig Ronny Nelson v/Honesta Takst AS

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

Kjedet enebolig over to plan fra 1992, oppført med støpt plate mot grunn, bindingsverksvegger og liggende utvendig kledning. Tilstandsgradene er vurdert ut fra avvik mellom byggeforskriftene på oppføringstidspunktet og dagens krav, samt normal slitasje og bruk av konstruksjonsdelene. Badet vurderes å være av en slik alder og utførelse at det må påregnes oppgradering for å tilfredsstille dagens forskriftskrav og funksjonsnivå. Boligen fremstår ellers som funksjonell og byr på gode muligheter for videre oppgradering og tilpasninger. 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 person sikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk oppvarming med gulvvarme i entre og stue
- Elektrisk panelovn på bad
- Luft til luft varmepumpe installert i stue
- Vedovn montert i stue som supplerende og alternativ varmekilde

Utvendig
Taktekking er av betongstein fra byggeår. Isbordbeslag av blikk er montert i senere tid. Takrenner og nedløp er av plast. Yttervegger av bindingsverk med liggende

bordkledning, isolert med 150 mm. mineralull. Takkonstruksjonen er et saltak med ca. 30 graders vinkel, oppført med fabrikkproduserte A-takstoler, undertak av Ranit-plater. Taket er luftet med gesimskasse. Det er ventiler i gavlvegg på hver side for lufting av kaldtloft. Vinduene har malte karmer med 2-lags glass fra byggetiden. Vinduene er nylig utvendig overflatebehandlet. Malt hovedytterdør i tre og sidefelt med 2-lags glass. Døren er installert med kodelås. Terrassedør av malt tre, ca. 60 % 2-lags glass, utgang fra stue. Balkongdør av tre med ca. 50 % 2-lags glass til balkong i 2. etasje. Terrasse i 1. etasje er oppført med bjelkelag av impregnert konstruksjonsvirke, fundamentert ned på grunn, og har gulv av terrassebord. Balkongen er opplagret på yttervegg og drager i front, med rekkverk i henhold til dagens krav.

Innvendig
Boligen har fliser og laminat på gulvet. Det er gulvvarme i alle gulv i første etasje. Veggene har malt tapetstrie i første etasje og malte plater i andre etasje. Himlingene består av malte plater. Boligen har støpt plate mot grunn i første etasje og trebjelkelag i andre etasje. Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men dette er innenfor kravene til satt tilstandsgrad, etter gjeldende krav i NS 3600:2018 (Norsk Standard). Boligen har elementpipe installert med vedovn i første etasje. Sotluken er plassert på pipen under trappen i første etasje. Innvendig trapp av tre med malt overflate. Innvendige dører er av furu heltre fyllingsdører og er overflatebehandlet i perioden 2022 til 2024.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tomteforhold > Førstøtningsmurer
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Generelt

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Det mangler rekkverk øverst i trappen.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger, dette er oppvaskmaskiin, kjøleskap, komfyr, platetopp og mikro.

Vaskemaskin følger ikke med.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone på kjøkken
- Gardiner i alle rom

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med gulvvarme i entre og stue
- Elektrisk panelovn på bad
- Luft til luft varmepumpe installert i stue
- Vedovn montert i stue som supplerende og alternativ varmekilde

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. 8 003

kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 18 369,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp
- Eiendomsskatt
- Feiing
- Renovasjon
- Vann

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 11 397,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 350,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 899,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 770 852,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 083 407,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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
KLP
Polisenr: 2696509

TV/Internett/Bredbånd
Selger har benyttet seg av TV/internett fra Telenor. Det er også mulighet for å tilknytte seg Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 485 kvm (Eiertomt)
Lettstelt og forholdsvis flat hjørnetomt, opparbeidet med plen og gruset adkomst. Nydelig terrasse i front av stuen, samt hyggelig hellelagt uteplass ved inngangspartiet. Eiendommen er pent innrammet med gjerde i tomtegrenser.

Adkomst
Fra Skien sentrum følger du RV36 i retning Geiteryggen/Seljord. Ta første avkjørsel i rundkjøring etter fly plassen, og følg vegen rett frem. Ta etter hvert av til høyre, inn til Åfoss og følg vegen rett frem, forbi Coop Prix og videre nedover. Ta etter hvert av til høyre, inn på Tangkleiv. Følg vegen og ta etter hvert av til venstre inn på Tangkleiv, og derett til høyre, og du har boligen innerst i gaten.

Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et meget barnevennlig til innerst i blindveg, og i et rolig boligområde på Åfoss i Skien. Det er kort gangavstand til barnehage og barneskole, med gangvei bort til skolen. Det er lekeplass i umiddelbar nærhet. Ved Åfoss barneskole det også idrettsanlegg med kunstgressbane, grusbane, padelbane, volleyballbane mm. Skøytebane på vinterstid. Området har fine tur- og friluftsområder sommer som vinter med kulturstier og badeplasser. Oppkjørte skiløyper på vinterstid. Turning og leikarring i gymsal på skolen. Brekka gård som har åpen gård flere ganger i året og arrangementer ved høytider. Gangavstand til dagligvareforretning, og bussforbindelse til Skien sentrum.

Offentlig kommunikasjon
Offentlig transport:
Åfossjordet - Linje P6 0.6km
Skien Stasjon - Linje RE11, RX11, R55 8.7km
Sandefjord lufthavn Torp ca 55min

Skoler og barnehager
Barnehager
Åfoss barnehage 0.7 km
Maurtua Skien barnehage 4.1 km
Maribakkane barnehage 4.6 km

Skoler
Åfoss barneskole 0.2 km (Skolekrets)
Mæla ungdomsskole 10.5 km (Skolekrets)
Telemark Toppidrett ungdomsskole 9.7 km
Hjalmar Johansen vgs. 7.1 km
Skien videregående skole 6.2 km

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for rekkehusleilighet, datert 04.11.1992. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- Taknedløp må tilkobles overvannsledningen på tomta
- Det må settes opp 6kg ABE håndslukkingsapparat, eller eventuelt installeres husbrannslange iht. byggeforskr. kap. 31:4.
- Loftsrom må innredes i samsvar med godkjent plantegning

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

Det er avvik fra opprinnelige byggetegninger:
- Del av stue er opprinnelig soverom. Vegg er fjernet.
- Bod/garderoberom i 1. etasje var opprinnelig 2 boder, vegg mellom disse rommene er fjernet.
- Trapp er plassert annerledes i huset enn hva opprinnelig tegning viser.
- Soverom mot øst/det med veranda, var opprinnelig et stort soverom, her er det satt opp vegg for å få 2 soverom.
- Soverom mot nord var opprinnelig et stort rom, deler av dette rom er i dag trapperom/gang.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.

Det er privat adkomst over gnr/bnr 212/612. Det er ikke tinglyst noen vegrett/adkomstrett. Alle husstandene som benytter vegen deler på kostnad til vedlikehold/brøyting osv. Selger opplyser om at dette har kostet rundt 500-1000kr i året, dette varierer avhengig av behovet for brøyting/strøing.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 14.11.2024.

Eiendommen tilhører reguleringsplan "Bebyggelsesplan for Åfoss Nedre, felt B i reguleringsplanen ", datert 23.03.1992 , og er regulert til boliger, felles grøntareal (nord for eiendommen) og felles avkjørsel.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det ingen tinglyste heftelser og/eller rettigheter som følger eiendommens matrikkel.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 212/612 i Skien kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet er følgende heftelser tinglyst:
Bestemmelse om veg
Tinglyst 13.12.1988, dokumentnr. 21322
Rettighetshaver gnr/bnr 212/8

Erklæring/avtale
Tinglyst 03.07.1989, dokumentnr. 122232

Selv om heftelsene ikke er tinglyst på eiendommen som selges, vurderes de å ha betydning for denne eiendommen. Heftelsene kan ikke slettes uten rettighetshavers samtykke. Ta kontakt med megler ved spørsmål rundt dette.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har 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: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura foto kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 000,-

Utlegg:
TA eiendomskarusell kr. 1 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 490,-

Samlet skal selger betale kr. 116 690,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 10. juni 2026

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

Megler
Jonas Pettersen, Eiendomsmegler
Tlf. 46458071

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.

Tangkleiv 49

Nabolaget Åfoss - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Åfoss skole (1-7 kl.) 237 elever, 13 klasser	3 min 0.2 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 367 elever, 19 klasser	11 min 5.7 km
Telemark Toppidrett ungdomssko... 91 elever, 6 klasser	15 min 7.5 km
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 23 klasser	15 min 8.5 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	11 min 7.1 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	13 min 6.2 km

Offentlig transport

Åfossjordet Linje P6	8 min 0.6 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	18 min 8.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	56 min

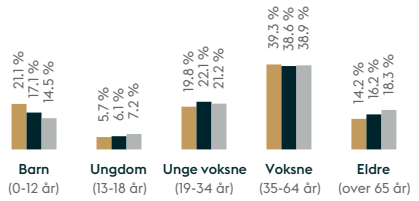
Barnehager

Åfoss barnehage (1-5 år) 42 barn	9 min 0.7 km
Maurtua Skien barnehage (0-6 å... 179 barn	7 min 4.1 km
Maribakkane barnehage (0-5 år) 106 barn	9 min 4.6 km

Dagligvare

Coop Prix Åfoss	12 min
Rema 1000 Moflata	9 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åfoss	920	381
Sneltvedt	3 324	1 580
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Åfoss stadion	4 min
Sportsplassen aktivitetsanlegg	24 min
SATS Klosterøya	12 min
HEIA Treningssenter	11 min

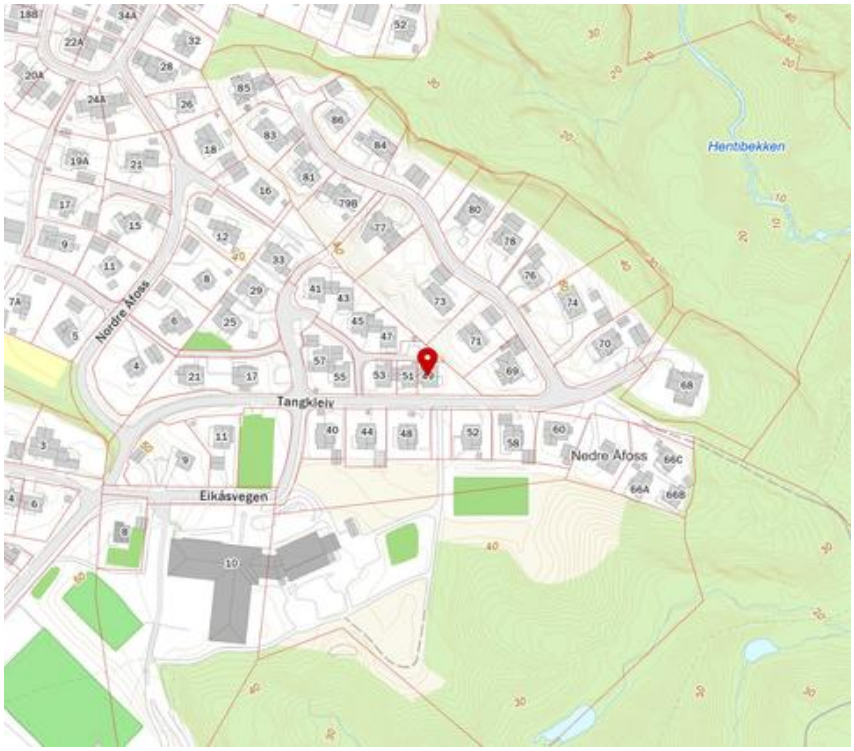
«Et koselig og rolig nabolag med nærhet til fine turstier og vannet. Barne- og dyrevennlig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Gateparkering
Lett 95/100



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

Tilstandsrapport

Kjedehus
Tangkleiv 49 , 3731 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 212, bnr. 638

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 22.05.2026 **Rapportdato:** 27.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1195 **Eiendomsverdi ref nr:** LR1258

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

HONESTA TAKST AS

C
ENERGIMERKE

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

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

Kjedet enebolig over to plan fra 1992, oppført med støpt plate mot grunn, bindingsverksvegger og liggende utvendig kledning.
Tilstandsgradene er vurdert ut fra avvik mellom byggeforskriftene på oppføringstidspunktet og dagens krav, samt normal slitasje og bruk av konstruksjonsdelene.
Badet vurderes å være av en slik alder og utførelse at det må påregnes oppgradering for å tilfredsstille dagens forskriftskrav og funksjonsnivå.
Boligen fremstår ellers som funksjonell og byr på gode muligheter for videre oppgradering og tilpasninger.
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 person sikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk oppvarming med gulvvarme i entre og stue
- Elektrisk panelovn på bad
- Luft til luft varmepumpe installert i stue
- Vedovn montert i stue som supplerende og alternativ varmekilde

Kjedehus - Byggeår: 1992

UTVENDIG Gå til side

Taktekking er av betongstein fra byggeår. Isbordbeslag av blikk er montert i senere tid. Takrenner og nedløp er av plast.
Yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning, isolert med 150 mm. mineralull.
Takkonstruksjonen er et saltak med ca. 30 graders vinkel, oppført med fabrikkproduserte A-takstoler, undertak av Ranit-plater. Taket er luftet med gesimskasse. Det er ventiler i gavlvegg på hver side for lufting av kaldtloft.
Vinduene har malte karmer med 2-lags glass fra byggetiden.
Vinduene er nylig utvendig overflatebehandlet.
Malt hovedytterdør i tre og sidefelt med 2-lags glass. Døren er installert med kodelås.
Terrassedør av malt tre, ca. 60 % 2-lags glass, utgang fra stue.
Balkongdør av tre med ca. 50 % 2-lags glass til balkong i 2. etasje.
Terrasse i 1. etasje er oppført med bjelkelag av impregnert konstruksjonsvirke, fundamentert ned på grunn, og har gulv av terrassebord.
Balkongen er opplagret på yttervegg og drager i front, med rekkverk i henhold til dagens krav.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har fliser og laminat på gulvet. Det er gulvvarme i alle gulv i første etasje. Veggene har malt tapetstrie i første etasje og malte plater i andre etasje. Himlingene består av malte plater.
Boligen har støpt plate mot grunn i første etasje og trebjelkelag i andre etasje. Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men dette er innenfor kravene til satt tilstandsgrad, etter gjeldende krav i NS 3600:2018 (Norsk Standard).
Boligen har elementpipe installert med vedovn i første etasje.
Sotluken er plassert på pipen under trappen i første etasje.
Innvendig trapp av tre med malt overflate.
Innvendige dører er av furu heltre fyllingsdører og er overflatebehandlet i perioden 2022 til 2024.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er fra byggeåret og ble ifølge tidligere eier/tilstandsrapport oppgradert i 2016. Badet står foran en total oppgradering.
Badet har fliser på gulv og panelplater (MDF) på vegger. Malte plater i himling. Varmekilde er panelovn på vegg.
Servantskap og nedsenket servant med ettgreps armatur for vann.
Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk, dusjkabinett, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.
Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk.
Mekanisk avtrekk er ført ut gjennom yttervegg, funksjonstestet og fungerte som forventet på befaringsdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av kobber fra byggeår, stoppekran på badet.
Det er kun avløpsrørene inne i boligen som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.
Alle rom har naturlig avtrekk.
Luft til luft varmepumpe fra Mitsubishi, plassert i stue.
Benkebereder plassert på kjøkkenet.
230V sikringsskap på 63A, plassert i entre. Sikringsskapet er satt opp med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn over fjell av komprimerte løsmasser.
Det er ikke kjent om det er lagt ned drenering rundt ringmur, da dette ikke er vanlig ved boliger med gulvnivå over utvendig grunn nivå.
Grunnmur av isolerte ringmurselementer, fundamentert ned på såleblokker mot grunn og komprimerte løsmasser. Støpt plate mot grunn over ringmurs elementene.
Svakt terrengfall fra sør mot boligen.
Det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier annet enn at utvendige bunnledninger til offentlig nett, er fra boligens byggeår.

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Kjedehus

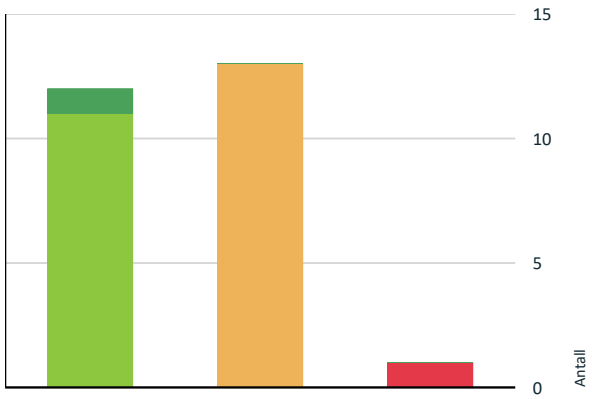
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

I følge opplysninger fra kommunen, foreligger midlertidig brukstillatelse 11.12.1992. 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 bygningstegninger i kommunens arkiv.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Sammendrag av boligens tilstand

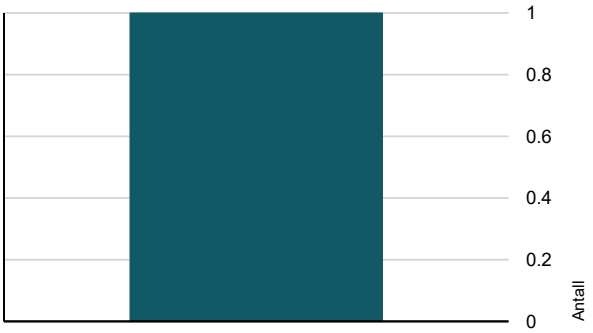
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

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.

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 og sol, oppholdsvær , 9 til 17 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.

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

Badet må oppgraderes for å tilfredsstille gjeldende krav i byggeforskriften.
Badet må ikke benyttes uten bruk av dusjkabinett.
Ved oppgradering anbefales det å benytte materialer på vegger som er beregnet for våtrom. Alt av vann- og avløpsrør bør oppgraderes, samt varmekabler i gulv og membran. Fallforholdene på gulvet må oppgraderes i henhold til gjeldende forskrift (TEK17 §13-15).

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er påvist andre 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 for renner, nedløp og beslag.
Normal levetid for takrenner og nedløp i plast er 20–30 år.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder i undertaket ved gjennomføring i takkonstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved fuktsøk på befaringsdagen.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist andre avvik:

På grunn av vinduenes alder kan det oppstå endringer i pakningene over tid. Eldre vinduer har økt risiko for punktering, men vinduene fremstod i funksjonell stand på befaringsdagen. Normal forventet brukstid før utskifting av trevinduer er 20–60 år.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Ytterdøren har sprekk i pakningen mellom dørblad og karm.
Terrassedør og ytterdør har synlig slitte fronter.
Normal brukstid for tredører er 20–40 år.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist avvik som tilsier at enkelte dører bør justeres for å fungere tilfredsstillende.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Normal levetid for tynnveggede kobberrør er 25–75 år.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Avløpsanlegget fra byggeår har passert halvparten av sin forventede brukstid.
Normal brukstid for PVC-avløpsrør er 25–50 år.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Ventilasjonen på soverommet oppfyller ikke gjeldende krav til lufttilførsel for bruksbehov, uten å måtte åpne vinduet.
I henhold til TEK17 §13-2 skal soverom tilføres minimum 26 m³ friskluft, per time per planlagt sengeplass, når rommet er i bruk.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Sikkerhetsventilen mangler avrenning tilknyttet avløp. Det anbefales å installere et automatisk vannstoppesystem på varmtvannsberederen for økt sikkerhet ved eventuell lekkasje.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
Det er påvist andre avvik:

Det er påvist mindre skjevheter i stablesteinsmur av betongstein, med en høyde på ca. 0,50 meter.

Det bør påregnes oppgradering av denne muren samt forbedret fundamentering for å sikre stabilitet over tid.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

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 ikke informasjon som tilsier at bunnledningene ut til offentlig tilknytning er fra et annet år enn byggeåret. Bunnledningene er skjulte konstruksjoner, og tilstandsgraden er vurdert på bakgrunn av alder. Utvendige og nedgravde rør som er over 25 år, gis tilsvarende tilstandsgrad.

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

  Det mangler rekkverk øverst i trappen.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerkingen ble utført 21.05.2026 og er gyldig til 21.05.2036. Den er basert på registrerte og dokumenterte opplysninger om leiligheten. Energimerket viser leilighetens energistandard, der både beregnet årlig energibehov og andelen oppvarming fra alternative energikilder inngår i vurderingen av energiklassen. Energimerking av boligen er utarbeidet og laget av eier.

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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.

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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
1992

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er av betongstein fra byggeår. Taktekkingen er besiktiget fra tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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 før skader oppstår.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Isbordbeslag av blikk er montert i senere tid.
Takrenner og nedløp er av plast fra byggetiden.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre 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 for renner, nedløp og beslag.
Normal levetid for takrenner og nedløp i plast er 20–30 år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må renner og nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå.

Snøfangere bør etableres ved inngangspartier og andre områder hvor det er naturlig å ferdes, for å redusere risikoen for personskader som følge av snø- og isras fra taket. Ved takfall over 27 grader anbefales det å montere snøfangere på begge sider, for å unngå skjev vektbalanse.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for vannskader på bygningen, samt fare for personskader ved snø- og isras.





TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning, isolert med 150 mm. mineralull og vindsperre av utvendig gips (GU). Utvendig kledning er luftet, og det er registrert musesperre bak kledningen. Utvendig kledning er besiktiget fra bakkenivå og fra balkong, det er foretatt tilfeldige stikkprøver for å avdekke eventuelle skader.





Lufting og musesperre av stål ble registrert.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er et saltak med ca. 30 graders vinkel, oppført med fabrikkproduserte A-takstoler, undertak av Ranit-plater. Taket er luftet med gesimskasse på hver fasadeside (gesimskasse er en splittet himlingskasse under takutstikk og yttervegg). Tak og takkonstruksjon er besiktiget fra bakkenivå og kneloft. Det er ventiler i gavlvegg på hver side for lufting av kaldtloft, over innvendig flat himling (ingen tilkomst).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder i undertaket ved gjennomføring i takkonstruksjonen. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved fuktsøk på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig observasjon av forholdene, spesielt rundt gjennomføringen i takkonstruksjonen, for å avdekke eventuelle endringer eller forverring.

Dersom det oppdages økt fukt eller nye skader, bør tiltak iverksettes for å hindre videre fuktskader og redusere risiko for råte og svekkelse av konstruksjonen.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene har malte karmer med 2-lags glass fra byggetiden. Vinduene er nylig utvendig overflatebehandlet.
Glasset i det lille vinduet i stuen ble byttet. 2025 (kilde: egenerklæring).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På grunn av vinduenes alder kan det oppstå endringer i pakningene over tid. Eldre vinduer har økt risiko for punktering, men vinduene fremstod i funksjonell stand på befaringsdagen. Normal forventet brukstid før utskifting av trevinduer er 20–60 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør følges med på tilstanden til pakninger og glass, og det må påregnes vedlikehold eller utskifting ved tegn til punktering eller svekket tetthet.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader eller behov for utskifting av vinduer på sikt.





Det mangler spalte med dryppnese mellom belistning og vannbrett.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør i tre og sidefelt med 2-lags glass. Døren er installert med kodelås.
Terrassedør av malt tre, ca. 60 % 2-lags glass, utgang fra stue.
Balkongdør av tre med ca. 50 % 2-lags glass til balkong i 2. etasje, utgang fra soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Ytterdøren har sprekk i pakningen mellom dørblad og karm.
Terrassedør og ytterdør har synlig slitte fronter.
Normal brukstid for tredører er 20–40 år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Pakningen mellom dørblad og karm på ytterdøren bør skiftes for å hindre varmetap og trekk, samt for å opprettholde god tetthet.

Slitte fronter på terrassedør og ytterdør bør utbedres eller overflatebehandles for å forlenge levetiden og sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vær og vind.
Det må påregnes vedlikehold eller utskiftning etter behov, da normal brukstid for tredører er 20–40 år.



Terrassedør



Pakninger

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i 1. etasje er oppført med bjelkelag av impregnert konstruksjonsvirke, fundamentert ned på grunn, og har gulv av terrassebord.

Balkongen er opplagret på yttervegg og drager i front, med rekkverk i henhold til dagens krav. Balkongen, som er plassert over terrassen i 1. etasje, har ikke tettesjikt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring





Balkong sett fra bakkenivå.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har fliser og laminat på gulvet. Det er gulvvarme i alle gulv i første etasje. Veggene har malt tapetstrie i første etasje og malte plater i andre etasje.
Himlingene består av malte plater.
Alle overflater er overflatebehandlet, eller det er lagt nye laminatgulv i perioden 2022 til 2024.

Kjøper bør selv vurdere overflatene i henhold til sitt bruksbehov og krav til standard.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har støpt plate mot grunn i første etasje og trebjelkelag i andre etasje. Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men dette er innenfor kravene til satt tilstandsgrad, etter gjeldende krav i NS 3600:2018 (Norsk Standard).

Målte verdier:
Ved enkel nivellering av stue og spisestue registreres et høydeavvik på ca. 11 mm. over hele rommet, og ca. 9 mm. over 2 meter.
På hovedsoverom registreres et høydeavvik på ca. 7 mm. over hele rommet, og ca. 2 mm. over 2 meter.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe installert med vedovn i første etasje. Sotluken er plassert på pipen under trappen i første etasje. Pipen har pusset overflate.

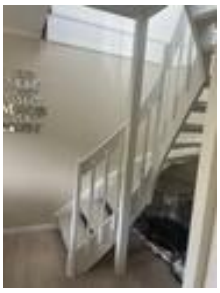




TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp av tre med malt overflate.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er av furu heltre fyllingsdører og er overflatebehandlet i perioden 2022 til 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist avvik som tilsier at enkelte dører bør justeres for å fungere tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Enkelte dører må justeres for å sikre korrekt funksjon og unngå unødvendig slitasje eller skade på karm og dørblad. Manglende justering kan føre til at dørene subber, ikke lukker tett eller glir opp/igjen av seg selv, noe som kan gi redusert brukervennlighet og økt slitasje.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret og ble ifølge tidligere eier/tilstandsrapport oppgradert i 2016. Valg av materialer på vegger tyder på stor grad av egeninnsats. Badet står foran en total oppgradering.

Badet har fliser på gulv og panelplater (MDF) på vegger. Malte plater i himling. Elektrisk gulvvarme (fungerer ikke) som er erstattet med panelovn på vegg.

Servantskap og nedsenket servant med ettgreps armatur for vann. Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk, dusjkabinett, frittstående toalett og opplegg for vaskemaskin.

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

Badet må oppgraderes for å tilfredsstille gjeldende krav i byggeforskriften.
Badet må ikke benyttes uten bruk av dusjkabinett.
Ved oppgradering anbefales det å benytte materialer på vegger som er beregnet for våtrom. Alt av vann- og avløpsrør bør oppgraderes, samt varmekabler i gulv og membran. Fallforholdene på gulvet må oppgraderes i henhold til gjeldende forskrift (TEK17 §13-15).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens forskriftskrav.
Det anbefales å benytte materialer og løsninger som er egnet for våtrom, inkludert oppgradering av tettesjikt, sluk, vann- og avløpsrør, varmekabler og fallforhold på gulvet.
Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen. Alle forhold må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Vegger av panelplater MDF, mekanisk avtrekk

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor på tilstøtende vegg fra soverom/bod, til dusjkabinett. 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.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Følgende hvitevarer er integrert: komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.

Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk. Hvitevarene er ikke tilstandsvurdert.
Fuktsøk er utført på gulv foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap – uten registrerte avvik eller tegn til fukt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l



Fuktsøk på gulv ved installasjoner.

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.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber fra byggeår, stoppekran på badet.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Normal levetid for tynnveggede kobberrør er 25–75 år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men det bør utvises oppmerksomhet rundt risiko for rørbrudd grunnet alder på skjulte kobberrør i vegger og etasjeskillere.

Ved oppgradering av våtrom anbefales det å skifte ut rørene for å redusere risikoen for vannskader. Manglende utskifting kan medføre økt fare for lekkasjer og påfølgende bygningsskader.



Stoppekran fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er kun avløpsrørene inne i boligen som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.
Det registreres god avrenning fra servant på bad og vask på kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Avløpsanlegget fra byggeår har passert halvparten av sin forventede brukstid.
Normal brukstid for PVC-avløpsrør er 25–50 år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Eldre avløpsrør har økt risiko for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boligen.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Ventilasjonen på soverommet oppfyller ikke gjeldende krav til lufttilførsel for bruksbehov, uten å måtte åpne vinduet.
I henhold til TEK17 §13-2 skal soverom tilføres minimum 26 m³ friskluft, per time per planlagt sengeplass, når rommet er i bruk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler på alle soverom som ikke har det, for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel i henhold til gjeldende krav.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe fra Mitsubishi, plassert i stue.

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: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Benkebereder plassert på kjøkkenet. Varmtvannsberederen har en kapasitet på 112 liter og er produsert i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Sikkerhetsventilen mangler avrenning tilknyttet avløp.
Det anbefales å installere et automatisk vannstoppesystem på varmtvannsberederen for økt sikkerhet ved eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning fra sikkerhetsventilen til tilknyttet avløp, for å unngå risiko for vannskader ved utløp fra ventilen.
Det anbefales også å installere et automatisk vannstoppesystem for å redusere risikoen for omfattende vannskader ved eventuell lekkasje fra berederen.



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

230V sikringsskap på 63A, plassert i entre. Sikringsskapet er satt opp med automatsikringer. Målernummer: 02548846

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæringer er fremlagt.
Dokumentasjon på tilsyn fra offentlig myndighet er fremlagt 17.01.2023 - saksnr. 308056.

Inntak og sikringsskap

3. 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?
Nei

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

Byggegrunn over fjell av komprimerte løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke kjent om det er lagt ned drenering rundt ringmur, da dette ikke er vanlig ved boliger med gulvnivå over utvendig grunn nivå, hvor det blir benyttet drenerende masser mot grunnmur. Det registreres at takvann blir ført ned i grunn og ut på offentlig overvannsnett. Fuktsikring mot ringmur blir ikke registrert.





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Grunnmur av isolerte ringmurselementer, fundamentert ned på såleblokker mot grunn av komprimerte løsmasser. Støpt plate mot grunn over ringmurs elementene

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Lav forstøtningsmur av betongstein mellom stedlige masser og innkjøring til carport.
Støpt, solid forstøtningsmur som danner innramming av inngjerdet hage. Muren er av støpt betong med fundament av støpt betong. Ingen avvik registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist mindre skjevheter i stablesteinsmur av betongstein, med en høyde på ca. 0,50 meter.

Det bør påregnes oppgradering av denne muren samt forbedret fundamentering for å sikre stabilitet over tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring av skjevheter bør utføres, og det bør vurderes forbedret fundamentering for å sikre murens stabilitet over tid.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt risiko for videre skjevhet, redusert bæreevne og mulig skade på tilstøtende konstruksjoner.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Svakt terrengfall fra sør mot boligen. Eier opplyser at det er blitt grøftet opp slik at overflatevann ved store nedbørsmengder renner effektivt til offentlig overvannskum sørvest på tomten.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på minimum 1:50 i en bredde på 3 meter fra grunnmur, for å lede vann bort fra boligen og redusere risikoen for vannansamlinger mot grunnmuren.

Manglende tiltak kan føre til økt fuktbelastning og risiko for fuktskader på grunnmur og underliggende konstruksjoner, spesielt ved store nedbørsmengder.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier annet enn at utvendige bunnledninger til offentlig nett, er fra boligens byggeår. Ledningene er nedgravde, og dermed skjulte konstruksjoner. Tilstandsgrad er vurdert med bakgrunn i anleggets estimerte alder, sammenholdt med forventet brukstid for tilsvarende installasjoner.

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 ikke informasjon som tilsier at bunnledningene ut til offentlig tilknytning er fra et annet år enn byggeåret. Bunnledningene er skjulte konstruksjoner, og tilstandsgraden er vurdert på bakgrunn av alder. Utvendige og nedgravde rør som er over 25 år, gis tilsvarende tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det kan oppstå lekkasjer eller driftsproblemer som krever omfattende reparasjoner.

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:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det mangler rekkverk øverst i trappen.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør monteres rekkverk og håndløper i trappen for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helserisiko knyttet til radoneksponering.

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

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	76	5		81	21
2. Etasje	32			32	3
SUM	**108**	**5**			**24**
SUM BRA	**113**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, sportsbod, kjøkken, bad, stue	Bod 2	
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom		

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.
Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde (under 1,90 meter).
TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligen/leilighetens fasader.
Boligen har parkering i carport som ikke er med/eller krav til å arealmåle. biloppstillingsplassen i carport er på ca. 18m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I følge opplysninger fra kommunen, foreligger midlertidig brukstillatelse 11.12.1992. 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 bygningstegninger i kommunens arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	212	638		0	485.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tangkleiv 49

Hjemmelshaver
Johannessen Cicilie Storruste

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en beliggenhet innerst i en blindveg i et fint opparbeidet boligstrøk. Område har nærhet til skole, barnehage, idrettsplass og dagligvare m.m.
Flotte naturterreng i nærområde og badeplasser. Det er kort vei til turterreng ved blant annet Åfosstiene som byr på god rekreasjon sommer som vinter. I tillegg finnes områder med flere små vann, tjern og mulighet for toppturer. Dagligvare handelen kan f.eks. gjøres på Coop Prix Åfoss 1 km fra boligen eller på Rema 1000 Moflata 6,2 km fra boligen.
Eiendommen ligger ca. 7,8 km fra Skien sentrum og 6, 2 km fra Herkules kjøpesenter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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

Parkering:
Det er parkering i carport mellom bo- enhetene. Øvrig parkering skjer etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

Gaten inn til huset er privat. Alle husstandene i gaten går sammen for betaling og veivedlikehold. Beregnet kostnad per. år ca. 500 - 1000 kr. (kilde: egenerklæring).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
KLP	2696509			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	21.05.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	22.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	21.05.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	

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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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/LR1258

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

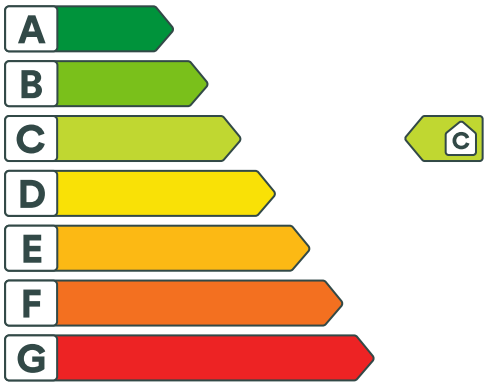
opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

enova

Energiattest



Adresse	
Tangkleiv 49, 3731 SKIEN	
Dato for energimerking **21.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-299444**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8491380**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **638**
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 **1992**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **115,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **115,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
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 **172,63 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **181,88 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 916 kWh**



Tangkleiv 49, 3731 SKIEN

Detaljering

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



Tangkleiv 49, 3731 SKIEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 15: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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 21: 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.

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Cicillie Storruste Johannessen	9578-5997-4-3528091	2026-05-26 16:59:28

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
26. mai 2026

Oppdragsnummer
24-0166/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tangkleiv 49, 3731 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Cicilie johannessen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. februar 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2696509
Forsikret i: KLP

Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Tidligere eier har lagt membran, fliser og panel på egeninnsats/ufaglært. Han opplyste at de har lagt 3 lags membran i henhold til beskrivelse. Opplyser også om at varmekabler på bad ikke funker. Dette ble gjort i 2016. Tidligere eier opplyste også om at ventilasjon var reparert av ufaglært i 2021. I 2026 ble denne sett over av en elektriker, i god stand og funksjon.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Tidligere eier har lagt 3 lags membran etter beskrivelse.

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

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier har ikke gitt mere opplysninger enn det som er skrevet over.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Taket ble vasket grundig i forbindelse med husvask og maling av fasade. Ble oppdaget et par takstein med skade, disse ble byttet ut. Byttet også regnbordene fra tre til metall beslag. Dette er gjort i 2026. Fugene under illsted inne ble fuget på nytt i 2026. August 2023 ble platting i hage fornyet, samt rekkverk og platting på balkong.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: En kamerat som er anleggsgartner dro opp gammel gress/stubber i hagen og planerte ut ny jord før såing av nytt gress i 2022. Ble da tatt hensyn til drenering i hagen mot kommen som står øverst i hagen, slik at overvann skulle renne dit som tiltenkt.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I min eiertid: Elektro 4. Tilkoblinger av stikkontakter, brytere på 3 soverom i andre etasje etter oppussing. Dokumenter foreligger i boligmappen. Tidligere eier opplyste om: ny måler installert i 2017. Ny måler og termostat ved stue og i gang.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Av lede 17.1.2023, ble oppdaget feil som er utbedret av elektro 4. Papirer ligger i boligmappen.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Husker ikke firma, skal finne kvittering. Ble lagt opp nye rør til varmtvannsbereder på kjøkkenet når denne ble byttet i 2022.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022: 1.Etasje: Stue: Lagt nytt gulv Malt alle overflater inkl tak, vegg, lister, vindu og verandadør Byttet taklamper Satt inn varmepumpe Gang: Malt vegger og lister Kjøkken Nytt kjøkken Nye hvitevarer (komfyrtopp, kjøleskap, ovn, mikro, ventilasjon, oppvaskmaskin) Ny vask og blandebatteri Ny varmtvannstank og røropplegg Trapp: grunnet og malt, rekkverk og trappetrinn. 2.Etasje Hovedsoverom: Totalrenovert alle overflater med gipsplater inkl. malt. Malt dør karm og dør. Lagt nytt gulv og lister. Trekt opp nytt elektrisk anlegg, dette er godkjent av elektriker. (Inkl. 2 stikkontakter, lampe, lysbryter er nytt) Gjestesoverom: Totalrenovert alle overflater med gipsplater inkl. malt. Malt dør karm og dør (inkl. vindu). Lagt nytt gulv og lister. Trekt opp nytt elektrisk anlegg, dette er godkjent av elektriker. (Inkl. 2 stikkontakter, lampe, lysbryter er nytt) Gjestesoverom: Totalrenovert alle overflater med gipsplater inkl. malt. Malt dør karm og dør (inkl. verandadør). Lagt nytt gulv og lister. Trekt opp nytt elektrisk anlegg, dette er godkjent av elektriker. (Inkl. 2 stikkontakter, lampe, lysbryter er nytt) Gang: Totalrenovert alle overflater med gipsplater inkl. malt. Malt vinduskarm. Trekt opp nytt elektrisk anlegg, dette er godkjent av elektriker. (Inkl. lampe og lysbryter er nytt) Hevet bjelke som ikke var festet og festet denne (i gulvet) Lagt nytt gulv og listet Ute: Dratt av øverste lag med jord. Planert ut hagen med ny jord og sådd Vasket platting nede og veranda, beiset (denne ble senere byttet ut og forstørret) Fjernet tujahekk på framsiden og baksiden av huset. Gjerdet inn hagen 2023: August: Anlagt barket bedd langs langsiden og kortsiden av husveggen. Byttet terassebord og bygget nytt rekkverk på balkongen. Byttet og fjernet den gamle terassen, utbygget og forbedret. 2024: Oktober: Nytt gulv og maling av vegger på rommet innenfor utgangsdøra. November: Glasset i det lille vinduet i stuen ble byttet. 2025: Februar: Forhøyet gjerdet ute, lett å ta ned om ønskelig. Byttet belegninsstein hage 2026: Satt inn luke inn til kott på soverom. Lagt gulv så det kan være oppbevaring i kott. Lagt opp ny ledning på vifte baderom, som styres fra gangen. (Utført av nabo som er elektriker) Vasket hele huset utvendig, inkl platting Malt hele huset, 2 strøk på karmer, 1 på vegger Vasket taket, bytter ut et par ødelagte takstener. Bytter ut regnbordene til beslag i metall Kan framlegge kvittering på så og si alt av materialeinnkjøp.

---

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?

Ja

Beskriv: Tidligere eier opplyste om mindre lekkasje fra avløpsslangen til oppvaskmaskin på kjøkken. Denne er byttet ut i 2022 samtidig som kjøkkenet ble nytt. Kan se tegn på veggen til tidligere vannskade etter dette under kjøkkenbenken på veggen mot yttergang. Har ikke utviklet seg eller endret seg på de årene jeg har bodd der.

---

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

Ja

Beskriv: Var påvist sprekk i murpuss på pipe inne ved befaring, denne er tettet igjen nå.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ved vask av tak i 2026, ble det oppdaget noen ødelagte takstener. Disse er bytte ut, kunne ikke se tegn til fukt under disse.

---

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

Ja

Beskriv: Tidligere eier opplyste om at kurs 16, ikke merket i innholdsfortegnelsen, hadde symptomer på varmeutvikling. Jeg har ikke sett noe til dette i min eiertid, og det har heller ikke være kommentert på el-tilsyn.

---

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

Ja

Beskriv: I tilstandsrapport ved sist salg ble det kommentert at støttemur til eldre tujahekk (den er fjernet nå, kun stubbene som står igjen), mellom hus og carport, er skjev.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Tidligere eier opplyste i sin egenerklæring at han noen år tilbake hadde hatt 4 mus på lofte, han tok disse i felle og ikke hadde noen problemer etter dette. Har ikke vært noen problem så lenge jeg har bodd der, har brukt loftet aktivt.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport før salg i 2021 og nå i 2026.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tror dette ble gjort ved sist salg i 2021.

---

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?

Ja

Beskriv: Gaten inn til huset er privat. Alle husstandene i gaten går sammen for betaling av brøyting, skraping av is og strøing. Har kostet meg 500-1000 kr i året, avhengig av behovet for brøyting/strøing.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0166/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Cicillie Storruste Johannessen	**2026-05-26**

Identifikasjon

Cicillie Storruste Johannessen

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

ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/212/638/0/0

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: 21.5.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

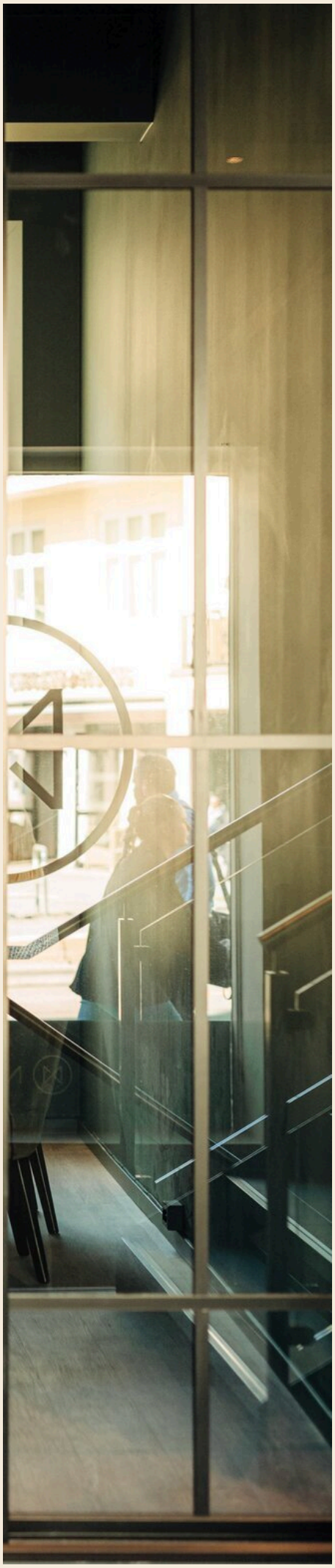


Velkommen til

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.

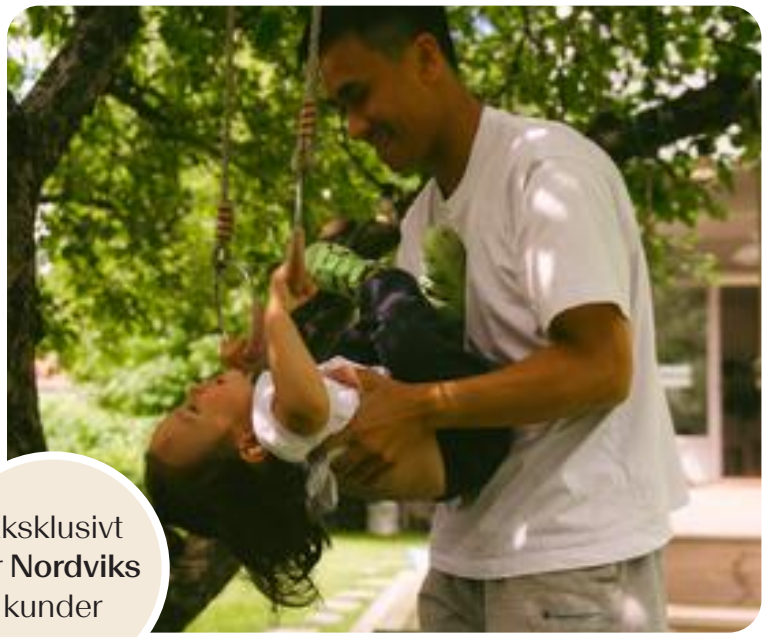


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

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: 24-0166/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tangkleiv 49 3731 SKIEN
Matrikkel: Gnr 212, bnr 638 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Morten Saubrekka

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
m.saubrekka@nordvikbolig.no
902 03 147



Jonas Pettersen

Eiendomsmegler
Nordvik Skien og Porsgrunn
pettersen@nordvikbolig.no
464 58 071

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