NORDVIK

Langeduken 31

4 soverom | 242 kvm | Enebolig med garasje



Velkommen til

Langeduken 31

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
34	Om boligen
44	Nabolagsprofil
45	Tilstandsrapport
90	Andre vedlegg
93	Kontaktinfo
96	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
99	Forbrukerinformasjon om budgivning
100	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.06.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik familiebolig på 242 kvm. Nytt kjøkken. Tilbake-trukket bel. i barnevennlig område. Stor og fin tomt på 1,6 mål

Prisantydning	**4 980 000,-**
Omkostninger	**125 590,-**
Totalpris	**5 105 590,-**
BRA-i	**242 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1987**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Eiendommen har en barnevennlig og rolig beliggenhet i nyere boligområde, i blindvei, på Åfoss. Tilbaketrukket fra trafikk. Det er kort vei til barneskole, barnehage og idrettsanlegg samt flotte rekreasjonsområder rett utenfor døren. Tomten er totalt på 1635 kvm. og er pent opparbeidet med hyggelig hageområde samt solrike terrasser og uteområder. Vedbod, garasje og vedfyrt badestamp.

Svært innholdsrik familiebolig over halvannen etasje + full kjeller. Nyere og pent kjøkken fra Designa med god skap- og benkeplass, og ellers inneholder boligen hele 4 soverom, 2 bad, vaskerom og romslig vinkelstue med nyere peis. I tillegg er det innredet kjeller med god takhøyde. Her er det innredet 2 soverom og kjellerstue med store vindusflater, men rommene er ikke bruksendret hos kommunen.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 93 kvm
Total BRA: 123 kvm



1. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm



2. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 88 kvm
Total BRA: 88 kvm



Kjeller

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK






























Miele




















































31





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
24-0182/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Langeduken 31, 3731 SKIEN
Gnr 212, bnr 25 i Skien kommune

Selgere
Jörn Sven Torsten Klein
Erika Klein

Kjøpesum og omkostninger
4 980 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
124 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
125 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
145 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 105 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 125 290,- (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
1987

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 242 kvm
BRA-e: 40 kvm
Totalt BRA: 282 kvm
TBA: 37 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 88 kvm. Gang m/trapp, teknisk rom, bad, soverom, kontor, kjellerstue, bod
Total BRA: 88 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Vindfang, gang m/trapp, vaskerom, toalettrom, stue, spisestue, kjøkken
BRA-e: 10 kvm. Bod
BRA-e: 30 kvm. Garasje
Total BRA: 133 kvm.
TBA: 31 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang m/trapp, kontor
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen. Det kan være noe utfordrerne å gjennomføre areal malinger på grunn av plassering av møblement, personlige rekvisita og andre lagrede
gjenstander.

TBA er arealer av terrasser, balkonger, overbygget inngangsparti og mark terrasser som er delvis overbygget, eller fritt tilknyttet boligen/leilighetens fasader.

Ikke målbare arealer:

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde (under 1,90 meter).

Solforhold
Det er svært god solforhold på denne eiendommen. Vestvendt veranda og hageområde, samt. sydvendt terrasse. Her kan man flytte seg etter solen fra tidlig morgen til sen kveld!

Innhold

1. etasje: Entré, vaskerom, hall, toalettrom, kjøkken, spisestue/stue.
2. etasje: Stue, 4 sov og baderom.
U. etasje: Gang, baderom, 2 soverom (ikke godkjent), kjellerstue (ikke godkjent) og 2 boder.

Frittstående garasje.

Standard
Dette er en svært innholdsrik og romslig familiebolig, med 3 fulle innredede etasjer. Eiendommen ligger tilbaketrukket til på meget barnevennlig tomt, med hageområde i front. Fra overbygd inngangsparti kommer man inn til flislagt entré med varme i gulv. På høyre hånd er det inngang til praktisk vaskerom, med benkeskap og benk for bretting av tøy, samt utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og oppbevaringsplass i høyskap.

Videre kommen man inn i romslig hall/trapperom med praktisk plassbygd garderobeskap med god oppbevaringsplass. I hall er det også separat toalettrom, trapp opp til 2. etasje og ned til underetasjen.

Fra hall og kjøkken er det inngang til spisestue og stue med koselig peis med innsats. Her er det god plass til å møblere flere soner. Den nydelige peisen sørger for god oppvarming og hyggelig stemning. Plassbygde bokhyller med vitrinedører. Fra stuen er det utgang til vestvendt veranda.

Hyggelig kjøkken med spiseplass. Nyere innredning, fra 2021 med slette grå fronter og benkeplate i eik. God plass til spisebord på kjøkkenet. Det er rikelig med oppbevaringsplass i dype skuffer og overskap. Integrert sitteplass i innredningen ved spiseplass på kjøkkenet. Innredningen har integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Over benkeplaten er det praktisk med glassplater foran mønstertapeten.

I boligens 2. etasje er det 4 soverom, stue og baderom. Soverommene har god plass til brede senger og øvrige soveromsmøbler. Fra dete ene soverommet er det utgang til overbygd veranda. Plassbygde garderobeskap på 3 av 4 soverom. I loftstuen er det plass til sofagruppe.

Baderommet i 2. etasje har malt trepanel på vegger, og fliser med varme i gulv. Baderomsinnredning med overliggende servant. Dusjkabinett, badekar og gulvstående toalett.

I boligens underetasje er det innredet kjellerstue, dette er et meget praktisk rom for barnefamilien. I tillegg er det 2 soverom og baderom i denne etasjen. Soverommene har god plass til dobbeltseng og tilhørende soveromsmøbler. Flislagt baderom med dusjkabinett, innredning og gulvstående toalett.

God oppbevaringsplass i plassbygde garderober, innvendige boder i underetasjen, samt. i garasje.

Parkering
Parkering i gruset gårdsplass og frittstående enkel garasje. Det er montert 2 elbilladere på eiendommen.

Modernisering og påkostninger
Utbedringer, oppgraderinger eller påkostninger som er gjort:
2016: Ny varmvannsbereder
2017: Ny balkongdør
2017: Ny dusjkabinett
2018: To nye biloppladere
2018: Hele huset ble malt av Malermester Bjørn Åge Hauen
2018: Ny peis og ny vedovn
2020: Ny terasse
2021: Nytt gulv i kjøkkenet
2021: Nytt kjøkken
2021: Ny sikringsskap
2022: Ny garasjeport
2025: Ny badestamp

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Skien Rørleggerforretning AS monterte dusjkabinett og toalett i 2017
- Blikkenslager Lauritzen AS har satt opp plate pipetopp, 31.10.25
- Peis og vedovn installert av Murmester Mangelrød i 2018
- Bygget en ny terrasse med tak/overbygg i Kebony-tre. Vedbod og badestamp platå var også egeninnsats.
- Det elektriske anlegget ble kontrollet i juni 2023, og feil ble utbedret.
- Det er montert 2 elbilladere, en ved parkeringsplass og en ved garasje, utført av Elektro4 og Grenland Elektro
- Skien rørleggerforretning, vanninstallasjon i kjøkken i 2021
- Vi har satt opp en ny vegg for å få et ekstra soverom i 2.etasje
- Vi har bygget en ny terrasse med tak/overbygg i Kebony-tre.
- Tidligere eier har målt radon og etablert radonbrønn. Jeg har også målt i ettertid og aldri hatt forhøyede verdier.
- Noen av flisene på badet sitter løst.
- 3-4 takshingel på arkens tak må skiftes ut.
- Kort tid etter at det nye kjøkkenet ble installert, kom det mus inn i avtrekkskanalen til kjøkkenventilasjonen. Inngangspunktet er nå tettet.
- Begge varmepanelene i kjellerstuen har defekt temperaturregulator.

Selger har tegnet 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:
- 21.09.2021
- 31.01.2022
- 06.03.2023
- 04.09.2023

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:
Boligen er en stor enebolig over tre etasjer med romslig tomt og fire soverom . Eiendommen fremstår som et hus med normalt vedlikeholdsbehov for alderen, og det må påregnes kommende rehabiliteringsarbeider og utskiftninger. Dette skyldes både byggets alder og endringer i forskriftskrav siden oppføringen på slutten av 1980-tallet.

Det er registrert enkelte tilstandsgrader som er enkle å utbedre, som for eksempel manglende mekanisk avtrekk. Samtidig anbefales det at slike tiltak vurderes i sammenheng med en fremtidig rehabilitering av våtrom, slik at oppgraderinger kan utføres helhetlig og kostnadseffektivt . For mer detaljerte vurderinger av bygningsdeler og tekniske forhold henvises det til rapportens kapittel «Konstruksjoner».

Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven med bestemmelser i NS 3600:2018 og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til personsikkerhet.
Energikilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner blant annet på soverom og kjøkken
- Elektrisk gulvvarme på bad og vindfang
- Vedovn montert i trapperom i kjeller og peis med innsats på stue i 1. etasje, som supplerende og alternativ varmekilde

Utvendig
Taktekking av dobbeltkrummet betongstein. Beslag, renner og nedløp er utført i plastbelagt stål. Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon med 150 mm trekonstruksjon, isolert med mineralull. Veggene har luftet kledning av stående tømmermannspanel og vindsperre av plater. Saltak (fall i to retninger) med ark på en side, prefabrikkerte Atakstoler. Undertak av rupanel, utvendig tettesjikt av asfaltpapp. Taket er luftet via utvendig spaltet gesimskasse. Sidehengslede, malte trevinduer med sprosser og koblet glass. Malt hovedytterdør med innfelt 2-lags glass. Balkongdør i andre etasje er utført i malt tre med koblet glass. Nyere to-fløyet terrassedør i 1. etasje med 2-lags glass. Terrasse i 1. etasje med adkomst fra både bakkenivå og stue, overflatebehandlet, spaltet terrassegulv. Terrassen har rekkverk av tre. Takoverbygget balkong med adkomst fra soverom i 2. etasje. Balkongen har ikke tettesjikt. Balkongen har rekkverk i tre. Utvendige trapper av tre fra inngangspartiet og fra terrassen ned til grunnen.

Innvendig
Gulvene på bad og vindfang er belagt med fliser og har elektrisk gulvvarme. På toalett og vaskerom er det lagt laminatgulv. Øvrige rom har heltregulv i furu, med unntak av teknisk rom og bod i kjeller, som har vinylbelegg. Vegger er utført med plater, malt strietapet, malt brystningspanel, malt tapet og overflatebehandlet panel. Himlinger består av overflatebehandlet panel. Boligen er oppført med elementpipe. Det er vedovn med glass, i kjelleren og peis med glass peisinnsats. Sotluken er plassert i kjellerstuen. Gulv i rom under terreng består av betong med overflate av heltre furugulv og vinylbelegg. Vegger er innforede trekonstruksjoner. Innvendig malt trapp, som går gjennom alle etasjer. Heltre furufyllingsdører. Det er montert furudør med glass fra vindfang og to-fløyet furudør med glass inn til stue.

Bygningsdeler som har fått TG2 er 19:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører - 2. etasje
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon

Bygningsdeler som har fått TG3 er 4 stk:
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Bakeovn
- Koketopp
- Avtrekk

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap
- Fryser
- Vaskemaskin

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

Det gjøres oppmerksom på at følgende fastmonterte gjenstander ikke medfølger salget:
Gyngestativ i hagen, kaninhus i hagen, håndstøvsuger, noen stauder og busker, to kleskroker i jern.

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
Energimerking på boligen er E
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:
- Panelovner.
- Peis i stue 1. etasje
- Vedovn stue i u . etasje
- Varmekabler i gulv på begge baderom
- Varmekabler i entré

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. 23000 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 18 186,-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 19110,- pr år.
- Alarm fra Gjensidige
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1100,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 238 651,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 954 604,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret

2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 82722287

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

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 635 kvm (Eiertomt)
Stor og romslig tomt med nydelig hageområde mot vest. Uteområdet er pent opparbeidet med romslig, gruset gårdsplass, belegningsstein foran garasje og gangveg opp til boligens inngangsparti. Her er det etablert usjenert terrasse med overbygg. I tillegg er det veranda mot vest, med adkomst fra stue i 1. etasje, og overbygd veranda med adkomst fra soverom i 2. etasje. Eiendommen er ellers rikt beplantet med plen og diverse prydvekster, samt. bed som skiller øvre og nedre hageområde. Dette er en meget barnevennlig eiendom, med god plass til ballspill og lek. På baksiden av boligen er det etablert platting med badestamp. Hekk og gjerde rammer denne eiendommen pent inn.

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 Åfosskleiva og følg veien videre inn på Langeduken. Følg vegen og ta etter hvert av tredje til venstre, 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
Radonmåling blir gjennomført kontinuerlig med en måler (som følger med). Radonfellen er bygd inn av tidligere eier, og det har aldri vært målt forhøyede verdier.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger meget barnevennlig til, og i et rolig og godt etablert boligområde på Åfoss i Skien. Langeduken er et nyere boligfelt (2000-tallet), men denne eiendommen og én til ble oppført allerede på sent 80-tallet. De var de første boligene på dette feltet hvor de var "alene" i mange år før den øvrige utbyggingen på Langeduken startet.

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. Det er fine tur- og friluftsområder sommer som vinter med kulturstier og badeplasser. Det er tursti rett bak huset. 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.

Skoler og barnehager
Skoler
- Åfoss barneskole 0.6 km (skolekrets)
- Gimsøy ungdomsskole 6.1 km (skolekrets)
- Telemark Toppidrett ungdomsskole 8 km
- Gulset ungdomsskole 8.3 km
- Hjalmar Johansen vgs. 7.6 km
- Skien videregående skole 6.7 km

Barnehager
- Åfoss barnehage 1 km
- Maurtua Skien barnehage 4.6 km
- Maribakkane barnehage 5.1 km

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for bolig datert 12.02.1988.

Det er avvik fra opprinnelige byggetegninger, dette gjelder boligens underetasje. Kjellerstue er opprinnelig hobbyrom på originale byggetegninger. Soverommene i underetasjen er opprinnelig hobbyrom/trimrom og ved/redskaprom. Dette er søknadspliktige tiltak. Det er ikke søkt om bruksendring og rommene er følgelig ikke godkjent for varig opphold.

Det er satt opp vegg på loft som deler av opprinnelige loftstue, bruken/utførelse krever ikke bruksendring.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen tilhører reguleringsplan " Reguleringsplan for gnr. 212, bnr. 19 og 71 - Åfoss Nordre og Ramberget 1 ", datert 20.01.2000 , og er regulert til boliger.

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

Det gjøres oppmerksom på at område nord for eiendommen er regulert til boligområde som nå er under utbygging.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

Bestemmelse om vann/kloakkledning
Tinglyst 15.09.1987 - Dokumentnr: 16294
Ved kjøp av tomten i 1987 ble det avtalt at kjøper hadde rett til å føre kloakkledning fra, samt utslipp av kloakk gjennom et sandfilteranlegg, og vannledning til sin eiendom, over gnr/bnr 212/19. Samt ha adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene når dette er påkrevd. Bestemmelsen kan ikke slettes uten samtykke fra Skien kommune,

Erklæring/avtale
Tinglyst 10.03.1980 - Dokumentnr: 3320
Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:212 Bnr:19
Skien kommune har en vederlagsfri rett til å legge spillvannsledning. Eventuelle skader og ulemper som anleggsarbeidet måtte medføre, og fremtidig skade som følge av tilsyn og reparasjon av spillvannsledning med kummer og kabel erstattes etter overenskomst eller skjønn. Bestemmelsen inneholder flere nærmere bestemmelser vedr dette.

Bestemmelse om veg og vannrett
Tinglyst 13.10.1938 - Dokumentnr: 1283
Rettighet hefter i: Knr:4003 Gnr:212 Bnr:19
Ved kjøp av tomten i 1938, ble det avtalt at kjøper hadde rett til adkomstvei og rett til vann, grave brønn, legge ned vannledning og eventuelt tilgang til reparasjoner.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 212/19 i Skien kommune («hovedbølet»).
På hovedbølet er følgende heftelser tinglyst:

Skjønn
Tinglyst 25.07.1925, dokumentnr. 900279
Bestemmelse om vannledning. Gjelder denne registerenheten med flere.

Rettsbok
Tinglyst 16.06.1926, dokumentnr. 900247
Voldgiftskjennelse. Gjelder denne registerenheten med flere.

Bestemmelse om veg
Tinglyst 13.10.1938, dokumentnr. 1283
Rettighetshaver: Gnr. 212 bnr. 25.
Bestemmelse om vannrett.

Erklæring/avtale
Tinglyst 20.08.1940, dokumentnr. 981
Rettighetshaver: Skiensfjordens Kommunale Kraftselskap.
Bestemmelse om stolper, transformatorkiosk og ledninger.

Erklæring/avtale
Tinglyst 18.07.1973, dokumentnr. 703957
Rettighetshaver: AS Union.
Bestemmelse om rett til å legge plastrør i elven.

Bestemmelse om vann-/kloakkledning
Tinglyst 03.12.1975, dokumentnr. 14614
Rettighetshaver: Gnr. 212 bnr. 389.
Bestemmelse om adkomstrett.

Skjønn
Tinglyst 21.01.1977, dokumentnr. 963
Sak nr. 14/69 B ved Vest-Telemark herredsrett.
Gjelder denne registerenheten med flere.
Diverse påtegning
Tinglyst 02.10.1998, dokumentnr. 12863
Rettighetene ervervet ved skjønn transporteres til Statkraft AS.
Diverse påtegning
Tinglyst 09.05.2005, dokumentnr. 6257
Rettighetene ervervet ved skjønn transporteres til

Statkraft Energi AS.

Bestemmelse om vann-/kloakkledning
Tinglyst 15.09.1987, dokumentnr. 16294
Rettighetshaver: Gnr. 212 bnr. 25.

Bestemmelse om vann-/kloakkledning
Tinglyst 04.11.1988, dokumentnr. 18640
Rettighetshaver: Gnr. 212 bnr. 613.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet.
Gjelder denne registerenheten med flere.

Erklæring/avtale
Tinglyst 24.01.1992, dokumentnr. 1105
Rettighetshaver: Gnr. 212 bnr. 609.
Bestemmelse om adkomstrett.

Bestemmelse om veg
Tinglyst 24.04.2012, dokumentnr. 318216
Rettighetshaver: Gnr. 212 bnr. 608.

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: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 55 000,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 000,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 115 900,- 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 17. juni 2026

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

Megler 2
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.

Langeduken 31

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	8 min 0.6 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 367 elever, 19 klasser	12 min 6.1 km
Telemark Toppidrett ungdomssko... 91 elever, 6 klasser	15 min 8 km
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 23 klasser	15 min 8.3 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	11 min 7.6 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	13 min 6.7 km

Offentlig transport

Åfossmyra Linje P6	10 min 0.8 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	18 min 9.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	56 min

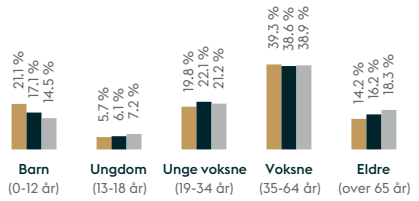
Barnehager

Åfoss barnehage (1-5 år) 41 barn	13 min 1 km
Maurtua Skien barnehage (0-5 å... 171 barn	8 min 4.6 km
Maribakkane barnehage (1-5 år) 94 barn	9 min 5.1 km

Dagligvare

Coop Prix Åfoss	16 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	9 min
Sportsplassen aktivitetsanlegg	6 min
SATS Klosterøya	13 min
HEIA Treningssenter	11 min

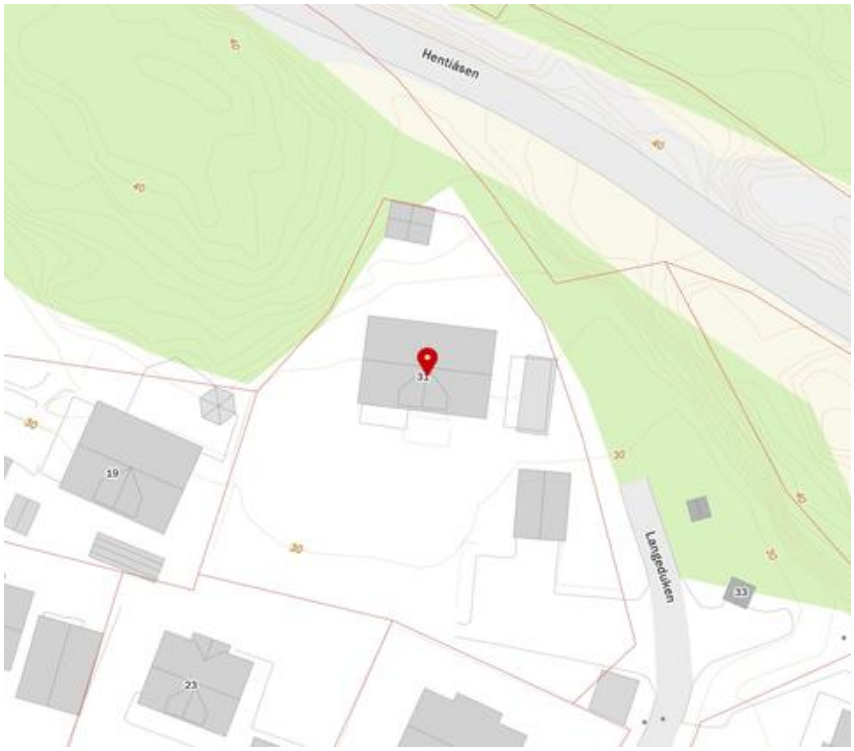
«Et koselig og rolig nabolag med nærhet til fine turstier og vannet. Barne- og dyrevennlig.»

— 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

Enebolig
Langeduken 31 , 3731 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 212, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 282 m² BRA-i: 242 m²



Befaringsdato: 09.06.2026 **Rapportdato:** 15.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21788-1204 **Eiendomsverdi ref nr:** FH7548

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

HONESTA TAKST AS

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

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en stor enebolig over tre etasjer med romslig tomt og fire soverom . Eiendommen fremstår som et hus med normalt vedlikeholdsbehov for alderen, og det må påregnes kommende rehabiliteringsarbeider og utskiftninger. Dette skyldes både byggets alder og endringer i forskriftskrav siden oppføringen på slutten av 1980tallet .

Det er registrert enkelte tilstandsgrader som er enkle å utbedre, som for eksempel manglende mekanisk avtrekk. Samtidig anbefales det at slike tiltak vurderes i sammenheng med en fremtidig rehabilitering av våtrom, slik at oppgraderinger kan utføres helhetlig og kostnadseffektivt .

For mer detaljerte vurderinger av bygningsdeler og tekniske forhold henvises det til rapportens kapittel «Konstruksjoner».

Tilstandsgrader er basert på retningslinjer i avhendingsloven med bestemmelser i NS 3600:2018 og byggeforskriften. Avvik kan forekomme på forskjeller fra byggetidens standard i byggeforskrift, dagens krav i gjeldende byggeforskrift TEK 17, og krav til personsikkerhet.

Energikilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner blant annet på soverom og kjøkken
- Elektrisk gulvvarme på bad og vindfang
- Vedovn montert i trapperom i kjeller og peis med innsats på stue i 1. etasje, som supplerende og alternativ varmekilde

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av dobbeltkrummet betongstein. Beslag, renner og nedløp er utført i plastbelagt stål.
Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon med 150 mm trekonstruksjon, isolert med mineralull. Veggene har luftet kledning av stående tømmermannspanel og vindsperre av plater.
Saltak (fall i to retninger) med ark på en side, prefabrikkerte A-takstoler. Undertak av rupanel, utvendig tettesjikt av asfaltpapp. Taket er luftet via utvendig spaltet gesimskasse.
Sidehengslede, malte trevinduer med sprosser og koblet glass.
Malt hovedytterdør med innfelt 2-lags glass. Balkongdør i andre etasje er utført i malt tre med koblet glass. Nyere to-fløyet terrassedør i 1. etasje med 2-lags glass.
Terrasse i 1. etasje med adkomst fra både bakkenivå og stue, overflatebehandlet, spaltet terrassegulv. Terrassen har rekkverk av tre.
Takoverbygget balkong med adkomst fra soverom i 2. etasje. Balkongen har ikke tettesjikt. Balkongen har rekkverk i tre.
Utvendige trapper av tre fra inngangspartiet og fra terrassen ned til grunnen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene på bad og vindfang er belagt med fliser og har elektrisk gulvvarme. På toalett og vaskerom er det lagt laminatgulv. Øvrige rom har heltregulv i furu, med unntak av teknisk rom og bod i kjeller, som har vinylbelegg.
Vegger er utført med plater, malt strietapet, malt brystningspanel, malt tapet og overflatebehandlet panel.
Himlinger består av overflatebehandlet panel.
Boligen er oppført med elementpipe. Det er vedovn med glass, i kjelleren og peis med glass peisinnsats. Sotluken er plassert i kjellerstuen.
Gulv i rom under terreng består av betong med overflate av heltre furugulv og vinylbelegg. Vegger er innforede trekonstruksjoner.
Innvendig malt trapp, som går gjennom alle etasjer.
Heltre furufyllingsdører. Det er montert furudør med glass fra vindfang og to-fløyet furudør med glass inn til stue.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom:
Vaskerom fra byggeår, tettesjikt av vinylbelegg fra byggeår på gulv under laminatgulv og utførelse rundt sluk er usikker da sluket er fra byggeår.
Vaskerommet har laminatgulv og laminatsokkel opp på veggen, vegger av plater med malt strietapet. Vaskerommet har installert skyllekum og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk på yttervegg, det er ikke spalte under dør for god luftsirkulasjon.

Bad 2. etasje:
Baderommet i andre etasje er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Badet har fliser på gulvet (20x20 cm) og elektrisk gulvvarme. Badet er oppført med to sluk. Veggene har malt panel, og det er malt panel i himlingen.
Innredet med badekar, servantskap med nedsenket servant og ettgrepsarmatur, dusjkabinett og frittstående toalett. Dusjkabinettet er fra 2017.

Bad Kjeller:
Baderommet har en ukjent oppføringstid.
- Fliser på vegger og himling med malt panel.
- Det er ikke fall på gulvet fra dør til sluk. Fliser på vegger og himling med malt panel.
- Plastsluk fra byggeåret. Ukjent tettesjikt/membran og type.
- Badet er utstyrt med servant med enhåndsbetjening av vann, dusjnisje med bevegelige dører og frittstående toalett.
- Våtrommet har kun naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i heltre. Følgende hvitevarer er integrert: stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Det er nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.
Det er montert komfyrvakt over platetoppen. Fuktbestandig materiale er montert over kjøkkenbenk. Kjøkkeninnredningen fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.
Mekanisk avtrekk er ført ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Toalettet har laminat på gulvet og malt panel på veggene, samt malt panel i himlingen.
Innredet med servantskap med nedsenket servant med tohåndsbetjening av vann og frittstående toalett.
Ingen skader på innredning eller toalett ble observert på befaringsdagen.
Naturlig avtrekk via spalte i vinduskarmen. Flat terskel og spalte

Beskrivelse av eiendommen

under døren sikrer god luftsirkulasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens vannrør er av kobber og er delvis skjult i konstruksjonen.
Stoppekran og vannmåler er plassert i kjeller på teknisk rom.
Det er kun avløpsrør inne i boligen som er vurdert. Ingen avvik ble registrert på befaringsdagen.
Naturlig ventilasjon via spalte i vinduskarmen og klaffeventiler på yttervegg. Mekanisk avtrekk fra vaskerom og kjøkken.
Varmtvannsbereder er plassert på teknisk rom i kjeller.
Sikringsskap plassert i kjeller på soverom, installert med automatsikringer. Det foreligger tilsyn i 2023, registrerte avvik er utbedret.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av fjell og løsmasser som såle.
Fuktsikring og drenering er utført med plast mot grunnmur, og drenerende masser av grus.
Grunnmur av lettklinkerblokker fundamentert ned på fundament av betong. Gulv støpt plate mot grunn.
Det ble montert radon avtrekks anlegg fra grunn, med base i bod og ut på yttervegg.
Det er noe flatt terreng på nordsiden av boligen, hvor det kan dannes ansamlinger av vann. Det er svakt fall mot boligen ved vest- og nordvestre hjørne.

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

Lovlighet Gå til side

Enebolig

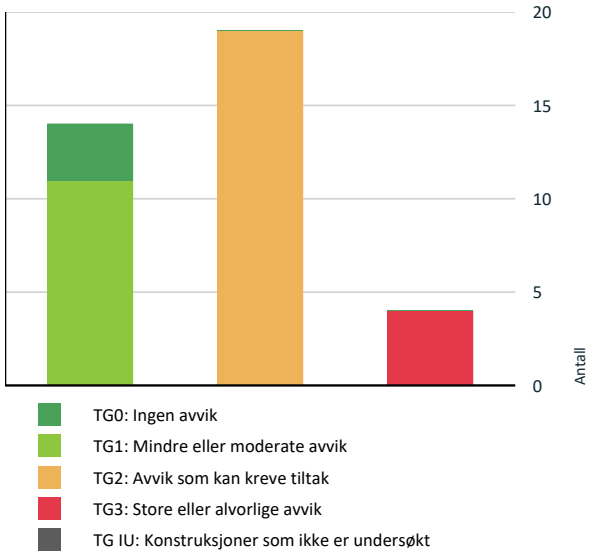
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ferdigattest er fremlagt 12.02.1988. Det foreligger godkjente tegninger (23.03.1987) i kommunens arkiver, men det er avvik fra disse da rom i kjeller er benyttet formål som primærrom, det foreligger ingen bruksendring og utførelsen er i følge tidligere tilstandsrapport gjennomført av tidligere eiere.
Det er satt opp vegg på loft som deler av opprinnelige loftstue, bruken/utførelse krever ikke bruksendring.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

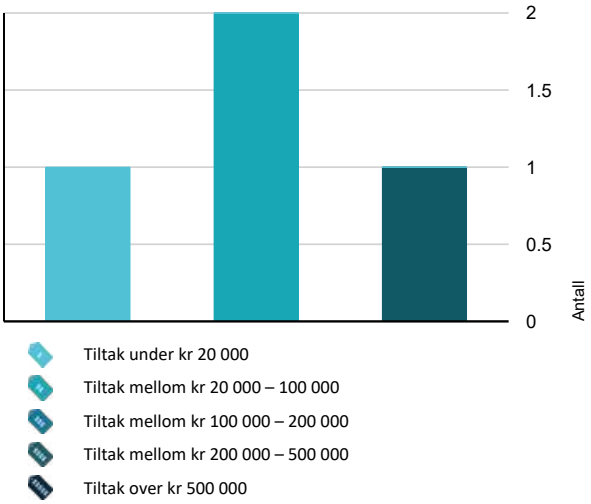
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Energirapport som blir lagt ved tilstandsrapporten/verditaksten som er hentet fra Enova, utarbeidet av ekstern aktør som eier, vil ikke takstingeniør stå ansvarlig for.
Værforholdene på befaringsdagen var som følger: Overskyet, sprette regnbyger og ca. 16 grader

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Tilstøtende trekonstruksjon er plassert nærmere enn 300 mm. fra sotluken. Det anbefales at veggen kles med ubrennbart materiale i en bredde på minimum 300 mm. fra pipen og ut på veggen, for å oppfylle gjeldende krav til brannsikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

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

Våtrommet er oppført før 1997 og tilstandsgrad er angitt i henhold til NS 3600.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Membranløsningen er ukjent. Gulvet har ingen bestemt fallretning, og det er registrert noen løse fliser under servanten. Utførelsen virker å være utført ved bruk av egeninnsats.

Det er naturlig ventilasjon med kanal i taket og spalte under døren, for luftsirkulasjon.

Høyden på sokkelflis på vegg er ca. 100 mm. Det registreres sprekker i fuger, elastiske fuger på sokkel og overganger gulv/vegg.

Siden det ikke er noen form for tetting på vegg over sokkelflis, må badet ikke benyttes uten bruk av dusjkabinett eller fysisk stengsel for fritt vann.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både taktekking og undertak. Undertak av asfaltpapp og taktekking av betongstein har passert 30 år, noe som tilsvarer over halvparten av forventet brukstid. Dette er bakgrunnen for angitt tilstandsgrad.

Det er registrert enkelte knekte takstein ved kilrenne og ark. Skadet takstein bør skiftes ut.

Taktekkingen har stedvis mose og alger på overflaten, spesielt på takflaten som vender mot nord.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

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

Det vil være naturlig å bytte ut beslag, renner og nedløp ved en kommende utbedring av taktekking og undertak.
I praksis har krav om snøfanger eksistert i ulike former siden Byggeforskrift 1987. Her er det en overgangsperiode hvor bygge søkte boliger unnslapp kravet til snøfangere.

Forventet brukstid for takrenner og nedløp av plastbelagt stål er 25-35 år.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av konstruksjonens alder og usikkerhet, knyttet til lukket konstruksjon og begrenset inspeksjonstilgang fra innsiden.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Karmene i vinduene er stedvis utvendig værslitte, det er sprekker i trevirket samt i tetningsfugene mot glass og sprosser.
Trevirket i vinduene har stedvis tegn på høyt fuktnivå. Dette kan medføre økt risiko for skader på vinduene over tid.
Vinduer med koblet glass har noe begrensede energibesparende egenskaper, sammenlignet med mer moderne 2- eller 3-lags vinduer i samme stil.

Utvendig > Dører - 2. etasje Gå til side

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdøren i 2. etasje står godt beskyttet under tak, men er preget av alder. Tetningspakningene mellom dørblad og karm, har begrenset tettefunksjon på grunn av alder. Døren har ca. 50 % koblet glass, som gir begrensede energibesparende egenskaper.

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er værslitt trevirke. Bjelkelag og terrassegulv er fra byggeåret. Terrassegulvet er overflatebehandlet flere ganger, sist opplyst i tidligere tilstandsrapport fra 2014.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Konstruksjonene har skjevheter.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert noe skjevhet i trappen fra terrassen.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målte verdier: 1. etasje
Ved enkel nivellering av stue og spisestue registreres et høydeavvik på ca. 19 mm. over hele rommet, og ca. 15 mm. over 2 meter.

Målte verdier: 2. etasje
Ved enkel nivellering av trapperom registreres et høydeavvik på ca. 14 mm. over hele rommet, og ca. 13 mm. over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kontor registreres et høydeavvik på ca. 17 mm. over hele rommet, og ca. 13 mm. over 2 meter.

Det kan registreres noe knirk ved ferdsel over gulv, noe som er naturlig på gulv av heltre furu. Knirkelyder kan variere med årstider og luftfuktighet.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

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

Enkelte dører har utvendig godt synlige bruksmerker, samt slitasje mot gulv og karm.

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

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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 annet enn at bunnledningene ut til offentlig tilknytning er fra boligens byggeår. Bunnledningene er skjulte konstruksjoner, og tilstandsgraden er satt på bakgrunn av anleggets alder.

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

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

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

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

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

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

Det er registrert rust på innfestingen av sluket.
Det foreligger ikke dokumentasjon på smøremembran eller annen membranløsning. Brukstiden overstiger 15 år, noe som gir grunnlag for angitt tilstandsgrad.

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Honesta Takst AS
Postboks 52
3276 SVARSTAD

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking av boligen/leiligheten ble utført 04.06.2026 og er gyldig til 04.06.2036. Dersom det gjennomføres tiltak som reduserer energibruken, kan energiattesten oppdateres via Enova sine sider. Energimerkingen er utført av ekstern aktør/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

ENEBOLIG



Byggeår
1988

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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 av dobbeltkrummet betongstein fra byggeår, taktekking er besiktiget fra tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både taktekking og undertak. Undertak av asfaltpapp og taktekking av betongstein har passert 30 år, noe som tilsvarer over halvparten av forventet brukstid. Dette er bakgrunnen for angitt tilstandsgrad.

Det er registrert enkelte knekte takstein ved kilrenne og ark. Skadet takstein bør skiftes ut.

Taktekkingen har stedvis mose og alger på overflaten, spesielt på takflaten som vender mot nord.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Knekte takstein må skiftes ut for å hindre vanninntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

Når taktekking og undertak har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner, dersom tiltak ikke iverksettes i tide.

Mose og alger bør fjernes for å forhindre ytterligere nedbrytning av takmaterialet, da dette kan holde på fuktighet og øke risikoen for skader.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men det er vanskelig å fastsette et presist tidspunkt for når dette bør gjøres.

Tilstandsrapport





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag, renner og nedløp er utført i plastbelagt stål fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det vil være naturlig å bytte ut beslag, renner og nedløp ved en kommende utbedring av taktekking og undertak.
I praksis har krav om snøfanger eksistert i ulike former siden Byggeforskrift 1987. Her er det en overgangsperiode hvor bygge søkte boliger unnslapp kravet til snøfangere.

Forventet brukstid for takrenner og nedløp av plastbelagt stål er 25-35 år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Snøfangere bør etableres, for å øke personsikkerheten ved ferdsel, for å unngå fare for ras, da takfallet er over 27 grader. I denne forbindelse er det lurt å montere snøfangere på begge sider, for og unngå å skape skjev vektbalanse.



Kilrenne beslag er slitt



Det registreres noe slitte takrenner og is raft beslag.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon med 150 mm trekonstruksjon, isolert med mineralull. Veggene har luftet kledning av stående tømmermannspanel og vindsperre av plater.

Kledningen ble visuelt besiktiget fra bakkenivå rundt hele bygningen.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak (fall i to retninger) med ark på en side, prefabrikkerte A-takstoler. Undertak av rupanel, utvendig tettesjikt av asfaltpapp. Taket er luftet via utvendig spaltet gesimskasse. Vindskier av tre med is-raft beslag av stål. Det ble ikke funnet muligheter for besiktigelse fra innside over hanebjelke eller kneloft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av konstruksjonens alder og usikkerhet, knyttet til lukket konstruksjon og begrenset inspeksjonstilgang fra innsiden.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konstruksjonen bør følges opp ved endringer i innvendige takflater, da begrenset inspeksjonstilgang og konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjulte skader, eller utvikling av lekkasjer.
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, spesielt med tanke på slitte beslag og taktekking, for å redusere risikoen for fremtidige skader.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Sidehengslede, malte trevinduer med sprosser og koblet glass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Karmene i vinduene er stedvis utvendig værslitte, det er sprekker i trevirket samt i tetningsfugene mot glass og sprosser.
Trevirket i vinduene har stedvis tegn på høyt fuktnivå. Dette kan medføre økt risiko for skader på vinduene over tid.
Vinduer med koblet glass har noe begrensede energibesparende egenskaper, sammenlignet med mer moderne 2- eller 3-lags vinduer i samme stil.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Karmene i vinduene bør utbedres lokalt, og det må påregnes vedlikehold samt utskifting av enkelte vinduer for å hindre videre forringelse og redusere risikoen, for råteskader og varmetap.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan skadene forverres og føre til økte kostnader for utbedring på sikt.



Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør med innfelt 2-lags glass, ukjent alder. Normal bruksslitasje.
2-fløyet terrassedør fra 2016 mot sør.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 2 Dører - 2. etasje

Beskrivelse

Balkongdør i andre etasje er utført i malt tre med koblet glass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdøren i 2. etasje står godt beskyttet under tak, men er preget av alder. Tetningspakningene mellom dørblad og karm, har begrenset tettefunksjon på grunn av alder. Døren har ca. 50 % koblet glass, som gir begrensede energibesparende egenskaper.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold, og balkongdøren bør vurderes for utskifting på sikt for å sikre tilstrekkelig tetthet og energieffektivitet.
Begrenset tettefunksjon og eldre glass medfører økt varmetap og risiko for trekk, samt mulig fuktskade i tilstøtende konstruksjoner over tid.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i 1. etasje med adkomst fra både bakkenivå og stue. Terrassen er fundamentert med limtredragere i front og søylepunkter av stolper. Bjelkelaget er fra byggeåret og går mot boligens yttervegg, samt over limtredragere i front. Overflatebehandlet, spaltet terrassegulv. Terrassen har rekkverk av tre i henhold til byggetidens krav til høyde.

Takoverbygget balkong med adkomst fra soverom i 2. etasje. Balkongen har ikke tettesjikt. Den er opplagret på drager i front og mot boligens yttervegg. Balkongen har rekkverk med høyde i henhold til byggetidens krav.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

Det er værslitt trevirke. Bjelkelag og terrassegulv er fra byggeåret. Terrassegulvet er overflatebehandlet flere ganger, sist opplyst i tidligere tilstandsrapport fra 2014.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt trevirke for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for råte- og fuktskader, som kan svekke konstruksjonens bæreevne og levetid.





TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper av tre fra inngangspartiet og fra terrassen ned til grunnen.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert noe skjevhet i trappen fra terrassen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Skjevheten i trappen, bør rettes opp for å sikre trygg bruk og forhindre videre deformasjon, eller skade på konstruksjonen. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre økt risiko for ulykker ytterligere forringelse av trappen over tid.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Opparbeidet stor uteplass for grilling og uteaktiviteter. Overbygget klart tak, med fall i en retning. Uteplassen er opparbeidet med Royal impregnerte materialer

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene på bad og vindfang er belagt med fliser og har elektrisk gulvvarme. På toalett og vaskerom er det lagt laminatgulv. Øvrige rom har heltregulv i furu, med unntak av teknisk rom og bod i kjeller, som har vinylbelegg.

Vegger er utført med plater, malt strietapet, malt brystningspanel, malt tapet og overflatebehandlet panel.

Himlinger består av overflatebehandlet panel.

Heltregulvene har sprekker og tydelig slitasje, noe som er normalt for eldre tregulv. Kjøper bør selv vurdere overflatene opp mot eget bruksbehov og ønsket standard.

Opplysninger fra eier:
Gulv på kjøkken er nytt fra 2021, utført ved bruk av egeninnsats.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For øvrige overflater bør behovet for utbedring eller utskifting vurderes ut fra ønsket standard og bruk. Slitasje på slike overflater har normalt lav konsekvensgrad, men det må forventes behov for overflatebehandling og modernisering. Slitte overflater kan være estetisk skjemmende og er personavhengig.

Det er opplyst at gulvet på kjøkken er lagt med egeninnsats. Konsekvensen av dette er at utførelsen kan ha noen mangler fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillerne er av trebjelkelag i 1. og 2. etasje. Kjelleren har støpt plate mot grunn.
Etasjeskiller i boligen ble observert med noe svank, men dette er innenfor kravene til satt tilstandsgrad (TG) etter gjeldende krav i NS 3600:2018 (Norsk Standard).
Det er ikke utført kontroll av etasjeskiller i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målte verdier: 1. etasje
Ved enkel nivellering av stue og spisestue registreres et høydeavvik på ca. 19 mm. over hele rommet, og ca. 15 mm. over 2 meter.

Målte verdier: 2. etasje
Ved enkel nivellering av trapperom registreres et høydeavvik på ca. 14 mm. over hele rommet, og ca. 13 mm. over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kontor registreres et høydeavvik på ca. 17 mm. over hele rommet, og ca. 13 mm. over 2 meter.

Det kan registreres noe knirk ved ferdsel over gulv, noe som er naturlig på gulv av heltre furu. Knirkelyder kan variere med årstider og luftfuktighet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Årsaken til høydeforskjellene kan være forhold mellom spenn og dimensjonering av bjelkelaget på byggetidspunktet, setninger eller tørk etter oppføring.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp, men dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes.

Konsekvensen av avvikene er hovedsakelig estetisk og kan påvirke møblering og innredning, men det vurderes ikke å ha betydning for konstruksjonens bæreevne.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen er oppført med elementpipe. Det er vedovn med glass, i kjelleren og peis med glass peisinnsats. Sotluken er plassert i kjellerstuen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Tilstøtende trekonstruksjon er plassert nærmere enn 300 mm. fra sotluken. Det anbefales at veggen kles med ubrennbart materiale i en bredde på minimum 300 mm. fra pipen og ut på veggen, for å oppfylle gjeldende krav til brannsikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må etableres ubrennbart materiale med minimum 300 mm. bredde fra pipen og ut på veggen rundt sotluken, for å oppfylle krav til sikkerhetsavstand.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for antennelse av brennbart materiale ved pipebrann, noe som kan føre til brannspredning og alvorlige skader på bygningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000







Avstand til brennbart materiale er under 300 mm.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv i rom under terreng består av betong med overflate av heltre furugulv og vinylbelegg.

Tilstandsrapport

Vegger er innforede trekonstruksjoner. Oppbygningen består av asfaltpapp mot grunnmur av lettklinkerblokker, innvendig bindingsverk av tre isolert med mineralull, diffusjonssperre og overflatebehandlede sponplater.

Det er utført hullboring i utlektet vegg mot terreng med 73 mm. hullbor. For trekonstruksjoner med lav uttørkingsevne (konstruksjoner mot terreng) skal fuktinnholdet være under 15 vektprosent, for å hindre soppangrep og forråtnelse. Målt verdi i konstruksjonen er 12,3 %, noe som indikerer at fuktinnholdet ligger under anbefalt grense og vurderes som tørt.

Konstruksjonen regnes likevel som en kritisk bygningsdel. Selv om målingene ikke viser verdier over skadegrensen, bør ytterveggene holdes under jevnlig observasjon. Det anbefales god ventilasjon og stabil temperatur for å sikre lav luftfuktighet i kjellerrom.





Det er nå sluttet med å føre vegg plasten helt ned til bunnsvill på vegger ut mot grunn. Dette for å få en bedre lufting av veggen.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig malt trapp fra byggeår, som går gjennom alle etasjer.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Heltre furufyllingsdører fra byggeåret.
Det er montert furudør med glass fra vindfang til gang med trapp. To-fløyet furudør med glass inn til stue fra gang med trapp.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører har utvendig godt synlige bruksmerker, samt slitasje mot gulv og karm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør utføres justering og eventuelt overflatebehandling av dører med synlige bruksmerker, samt. slitasje mot gulv og karm, for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere skade eller økt slitasje over tid.

Tilstandsrapport





VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår, tettesjikt av vinylbelegg fra byggeår på gulv under laminatgulv og utførelse rundt sluk er usikker da sluket er fra byggeår. Vaskerommet har laminatgulv og laminatsokkel opp på veggen, vegger av plater med malt strietapet. Vaskerommet har installert skyllekum og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk på yttervegg, det er ikke spalte under dør for god luftsirkulasjon.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er oppført før 1997 og tilstandsgrad er angitt i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres og oppgraderes til dagens krav, med dokumentasjon på utførelse av tettesjikt, sluk og våtsone, for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sokkel av laminat



Sluk



1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderommet i andre etasje er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Badet har fliser på gulvet (20x20 cm) og elektrisk gulvvarme. Badet er oppført med to sluk. Veggene har malt panel, og det er malt panel i himlingen.

Badet er innredet med badekar, servantskap med nedsenket servant og ettgrepsarmatur, dusjkabinett og frittstående toalett. Dusjkabinettet er fra 2017 og er montert av Skien Rørleggerforening AS (kilde: eier).

Vurdering av avvik:

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

Membranløsningen er ukjent. Gulvet har ingen bestemt fallretning, og det er registrert noen løse fliser under servanten. Utførelsen virker å være utført ved bruk av egeninnsats.

Det er naturlig ventilasjon med kanal i taket og spalte under døren, for luftsirkulasjon.

Høyden på sokkelflis på vegg er ca. 100 mm. Det registreres sprekker i fuger, elastiske fuger på sokkel og overganger gulv/vegg.

Siden det ikke er noen form for tetting på vegg over sokkelflis, må badet ikke benyttes uten bruk av dusjkabinett eller fysisk stengsel for fritt vann.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Rommet må kun brukes med dusjkabinett med direkte avrenning av avløpsvann i sluk, endringer i tilstand krever umiddelbart utbedringstiltak
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utilstrekkelig tetting er økt risiko for vannskader i underliggende konstruksjoner, samt skjulte feil og fremtidige skader. Det anbefales at arbeidet utføres og dokumenteres av kvalifisert fagperson.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet har en ukjent oppføringstid. Beskrivelse i tidligere tilstandsrapport om når badet er oppført er meget vag (1990-tallet), velger derfor å vurdere badet etter byggeforskrift fra 1997 til 2010, selv om dette er under tvil.
- Fliser på vegger og himling med malt panel.
- Det er ikke fall på gulvet fra dør til sluk. Lekkasjevann vil ikke renne til sluk og blir hindret av skinne for dusjdører. Fliser på vegger og himling med malt panel.
- Plastsluk fra byggeåret. Ukjent tettesjikt/membran og type.

- Badet er utstyrt med servant med enhåndsbetjening av vann, dusjnisje med bevegelige dører og frittstående toalett.
- Våtrommet har kun naturlig avtrekk, noe som kun fungerer effektivt ved vind og større temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og himling med malt panel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Silikonfuger og flisfuger i dusjnisje blir observert med svertesopp, bør skiftes ut for å hindre videre vekst av sopp og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Uegnede materialer i våtsone bør fuktbeskyttes eller byttes ut, for å unngå vanninntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.



KJELLER > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er ikke fall på gulvet fra dør til sluk. Lekkasjevann vil ikke renne til sluk og blir hindret av skinne for dusjdører. Det er ikke etablert flomsikring ved dør, og lekkasjevann vil fritt kunne renne ut i tilstøtende rom.
Det må ikke dusjes på baderommet, uten bruk av fysisk skille.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas utbedring av fallforhold og membranløsning ved dør, for å sikre at lekkasjevann ledes til sluk og ikke renner ut i tilstøtende rom. Baderommet må kun brukes med fysisk skille fra dusjsone mot andre deler av rommet.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannskader i omkringliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Kostnadsestimatet gjelder kun for å lage fall som leder vannet til sluk og forhindrer at lekkasjevann renner ut av våtrommet. Før man igangsetter større endringer, bør man vurdere alder og tilstand på baderommets øvrige konstruksjoner, og eventuelt vente med tiltak til en større oppgradering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





Membranen blir ikke registrert ført opp ved gjennomføring i gulv påminimum 25 mm.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk fra byggeåret. Ukjent tettesjikt/membran og type.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert rust på innfestingen av sluket.
Det foreligger ikke dokumentasjon på smøremembran eller annen membranløsning. Brukstiden overstiger 15 år, noe som gir grunnlag for angitt tilstandsgrad.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranløsning. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent utførelse er økt risiko for at membran og sluk har begrenset effekt, noe som kan føre til vanninntrenging og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Rust på innfestingen av sluket indikerer mulig svekkelse og bør undersøkes nærmere, for å unngå lekkasjer og ytterligere skader.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servant med enhåndsbetjening av vann, dusjnisje med bevegelige dører og frittstående toalett.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har kun naturlig avtrekk, noe som kun fungerer effektivt ved vind og større temperaturforskjeller mellom inne- og uteluft. Løsningen tilfredsstilte forskriftskrav ved byggeåret, men vurderes etter dagens standard.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til økt fuktbelastning, risiko for muggdannelse og skader på bygningsdeler over tid.





KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm. hullbor på tilstøtende vegg fra trappegang til dusjnisje. Målt verdi ved hulltaking er 6,2%, noe som indikerer at trevirket er tørt.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i heltre. Følgende hvitevarer er integrert: stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap. Det er nedfelt enkel vaskekum med enhåndsbetjent blandebatteri.

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Fuktsøk på gulv ved installasjoner som bruker vann.

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: 2021 **Kilde:** Eier



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettet har laminat på gulvet og malt panel på veggene, samt malt panel i himlingen.
Innredet med servantskap med nedsenket servant med tohåndsbetjening av vann og frittstående toalett. Toalettet er festet til gulvet.
Ingen skader på innredning eller toalett ble observert på befaringsdagen (toalettlokket er noe løst).
God avrenning fra servant.
Naturlig avtrekk via spalte i vinduskarmen. Flat terskel og spalte under døren sikrer god luftsirkulasjon.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres for å oppfylle kravene i NS 3600 og sikre tilfredsstillende ventilasjon. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.

Tilstandsrapport



Luftespalte i vinduskarm



Ingen spalte under dør eller annen åpning for god luftsirkulasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligens vannrør er av kobber og er delvis skjult i konstruksjonen. Vannrør i kjeller ved inntak og varmtvannsbereder er åpent montert.
Eier opplyser at det er gjort tilpasninger/endringer på vanninstallasjoner, ved etablering av nytt kjøkken i 2021. Stoppekran og vannmåler er plassert i kjeller på teknisk rom.

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 tiltak er nødvendig nå, men vær oppmerksom på at skjulte eldre kobberrør i vegg og etasjeskiller kan utgjøre en risiko for rørbrudd.

Ved oppgradering av våtrom eller kjøkken anbefales det å skifte ut vannrørene, for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader, som følge av alder på rørene.



Stoppekran og tykk reduksjonsventil



Vannmåler

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er kun avløpsrør 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:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Konsekvensen av alder er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det kan plutselig oppstå lekkasjer eller andre skader.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via spalte i vinduskarmen og klaffeventiler på yttervegg. Denne løsningen er mest effektiv ved vind og større temperaturforskjeller mellom inne og ute.

Vurdert etter gjeldende regler på oppføringstidspunktet.

Mekanisk avtrekk fra vaskerom og kjøkken.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert på teknisk rom i kjeller. Berederen har en kapasitet på ca. 200 liter, står på gulv med sluk og er fast tilkoblet boligens el-nett.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Sikringsskap plassert i kjeller på soverom, installert med automatsikringer. Det foreligger tilsyn i 2023, registrerte avvik er utbedret. Målernummer: 02131567

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Se boligmappa.no

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?

Tilstandsrapport

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.

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.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell og løsmasser som såle.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er utført med plast mot grunnmur, som fungerer som skille mellom vegg og drenerende masser av grus. Fuktsikring og drenering er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvensen av aldrende drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og grunnmur, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lettklinkerblokker fundamentert ned på fundament av betong, som mye var brukt på oppføringstidspunktet.
Gulv støpt plate mot grunn, beskrevet med 50 mm. isolasjon og diffusjonssperre under gulvstøp.

Det ble montert radon avtrekks anlegg fra grunn, med base i bod og ut på yttervegg. Verdiene av målingene ligger innenfor aksepterte krav, ifølge fremlagt dokumentasjon fra 22/5-2001 (kilde: tidligere tilstandsrapport).

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er noe flatt terreng på nordsiden av boligen, hvor det kan dannes ansamlinger av vann. Det er svakt fall mot boligen ved vest- og nordvestre hjørne.

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 levetid 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 annet enn at bunnledningene ut til offentlig tilknytning er fra boligens byggeår. Bunnledningene er skjulte konstruksjoner, og tilstandsgraden er satt på bakgrunn av anleggets alder.

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det må påregnes økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd, som kan medføre kostbare reparasjoner.

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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2019

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Det er i 2019 oppført en vedbod på ca. 10 m² på boligens nordvestside, plassert langs eiendomsgrensen. Bygget står på et støpt betongdekke med ringmur av lettklinkerblokker. Ytterveggene består av bindingsverk kledd med stående tømmermannspanel.

Taket er et saltak konstruert med taksperrer opplagret på yttervegger og festet til mønedrager. Undertaket består av OSB-plater, med asfaltpapp, sløyfer og lekter som underlag for dobbeltkrummet betongtakstein. Det er montert takrenner, forkantbeslag og nedløp av pulverlakkert stål.

Vedboden er en enkel og uisolert konstruksjon, uten dører, vinduer eller tettesjikt i vegger. Den er godt egnet for tørr og luftig lagring av ved.

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



Garasje



Anvendelse

Byggeår
1970

Kommentar
Opplysninger fra tidligere tilstandsrapport

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Det står en enkel garasje oppført ca. 1970, opprinnelig bygget som bod og senere ombygget til garasje rundt 1988 (kilde: tidligere tilstandsrapport). Garasjen er oppført på plate på mark, med ringmur av lettklinkerblokker. Veggene består av bindingsverk kledd med stående tømmermannspanel.

Taket er et saltak med plassbygde takstoler, undertak av rupanel, og tettesjikt av asfaltpapp. Over dette er det montert sløyfer og lekter for tekking med dobbeltkrummet betongtakstein.

Garasjen har dør på fasaden mot boligen, samt vinduer i gavlvegg. Den er utstyrt med leddport og elektrisk portåpner. Det er lagt inn strøm, og det er installert ladepunkt for elbil.

Registrerte forhold:
- Deformasjoner i takrenner mot øst er observert.
- Utvendig panel står enkelte steder helt ned mot terreng, noe som øker risiko for fuktopptak, kapillærsug og påfølgende råteskader.
- Sprekker i betonggulvet er registrert.
- Det må påregnes normalt vedlikehold av garasjen.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	93			93	31
2. Etasje	61			61	6
Kjeller	88			88	
SUM	**242**				**37**
SUM BRA	**242**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Vindfang, gang m/trapp, vaskerom, toalettrom, stue, spisestue, kjøkken		
2. Etasje	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang m/trapp, kontor		
Kjeller	Gang m/trapp, teknisk rom, bad, soverom, kontor, kjellerstue, bod		

Kommentar

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023. Målene er avrundet etter den matematiske avrundings formelen. Det kan være noe utfordrerne å gjennomføre areal malinger på grunn av plassering av møblement, personlige rekvisita og andre lagrede gjenstander.
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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Ferdigattest er fremlagt 12.02.1988. Det foreligger godkjente tegninger (23.03.1987) i kommunens arkiver, men det er avvik fra disse da rom i kjeller er benyttet formål som primærrom, det foreligger ingen bruksendring og utførelsen er i følge tidligere tilstandsrapport gjennomført av tidligere eiere.
Det er satt opp vegg på loft som deler av opprinnelige loftstue, bruken/utførelse krever ikke bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

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

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.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		30		30	
SUM		**30**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

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

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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Ronny Nelson	Takstingeniør
	Erika Klein	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	212	25		0	1635 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Langeduken 31

Hjemmelshaver

Klein Erika, Klein Jörn Sven Torsten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Langeduken på Åfoss. Solrikt, rolig og barnevennlig. Kort vei bort til Åfoss barneskole med fotballbane. Flott turterreng og Norsjø i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig/kommunal vei.

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

Eiet tomt på 1.635 kvm. Pent opparbeidet og beplantet med plen og prydvekster. Belegningsstein ved garasje og inngangsparti. Gruset gårdsplass.
Parkering:
Parkering i garasje og på egen gårdsplass

Tinglyste/andre forhold

1980/3320-1/101 ERKLÆRING/AVTALE 10.03.1980 Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv (kilde: egenerklæring).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	82722287			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	05.06.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	09.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.06.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	04.06.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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/FH7548

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

enova

Energiattest



Adresse **Langeduken 31, 3731 SKIEN**	
Dato for energimerking **04.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-307602**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8470960**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **25**
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 **1984**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **240,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **240,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **243,30 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **259,84 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **66 130 kWh**



Langeduken 31, 3731 SKIEN

Detaljering

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

Langeduken 31, 3731 SKIEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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 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 8: 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 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: 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 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: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: 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

ambita

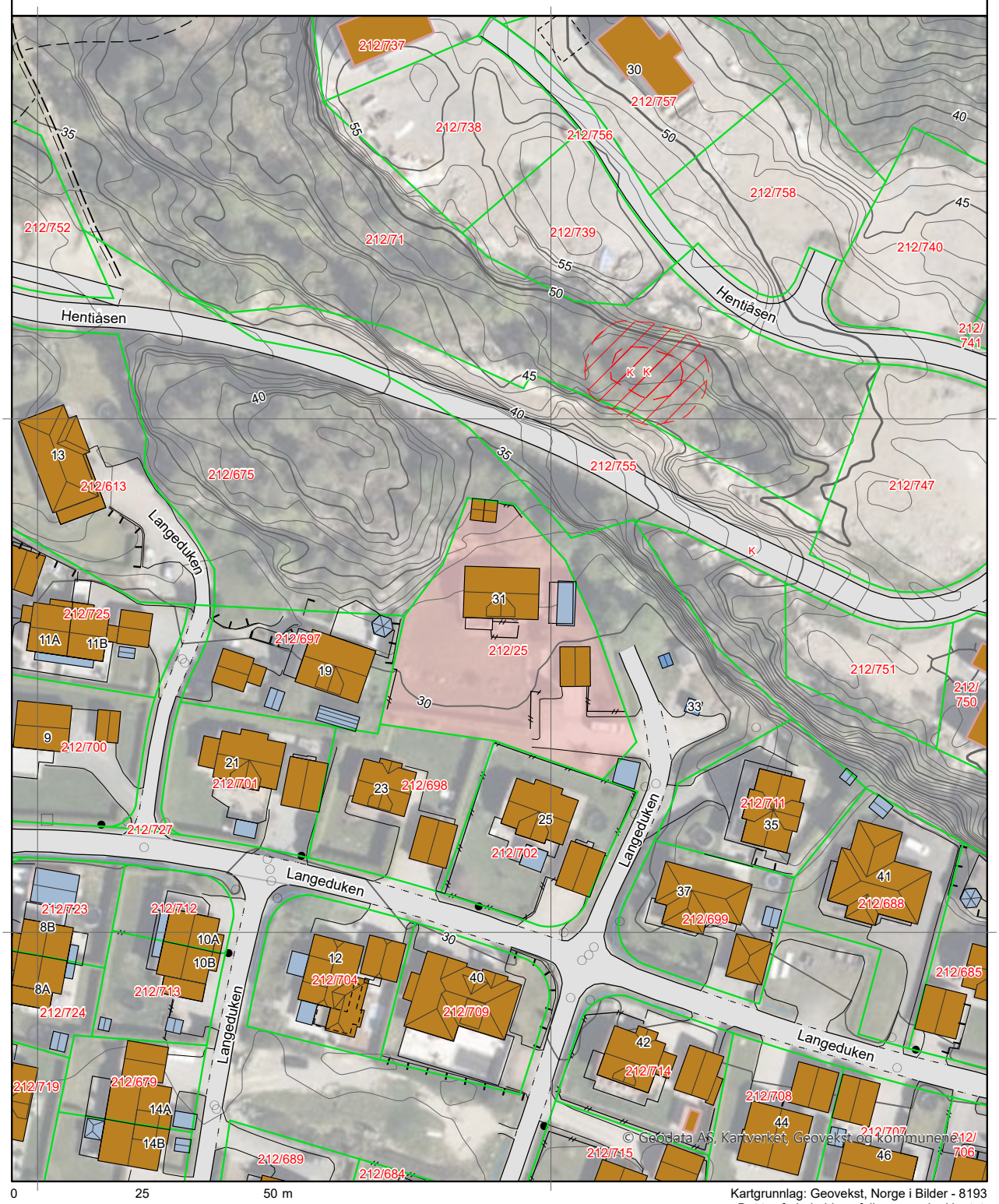
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/212/25/0/0

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: 4.6.2026



0 25 50 m

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

ambita

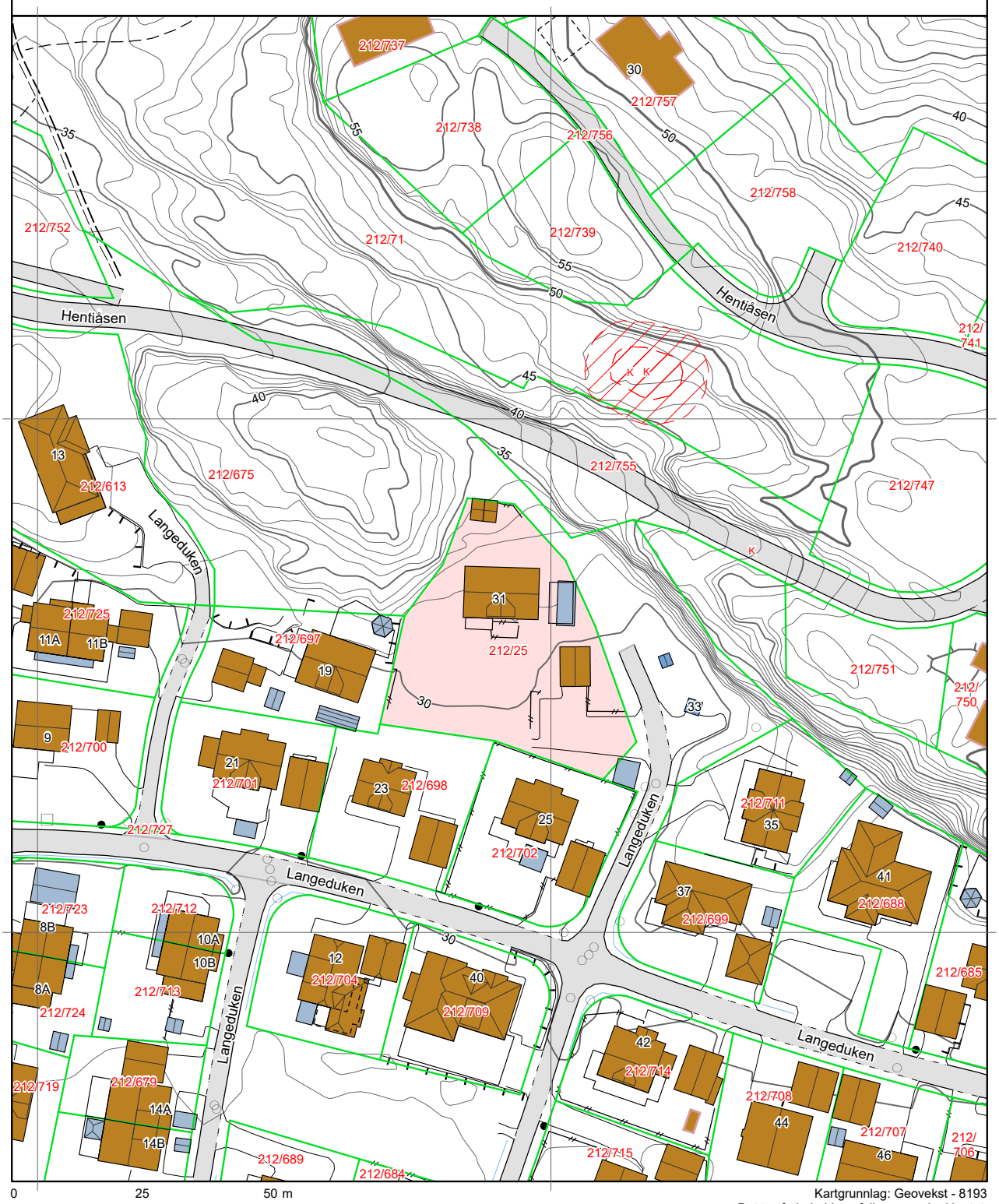
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/212/25/0/0

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: 4.6.2026



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

Tegnforklaring

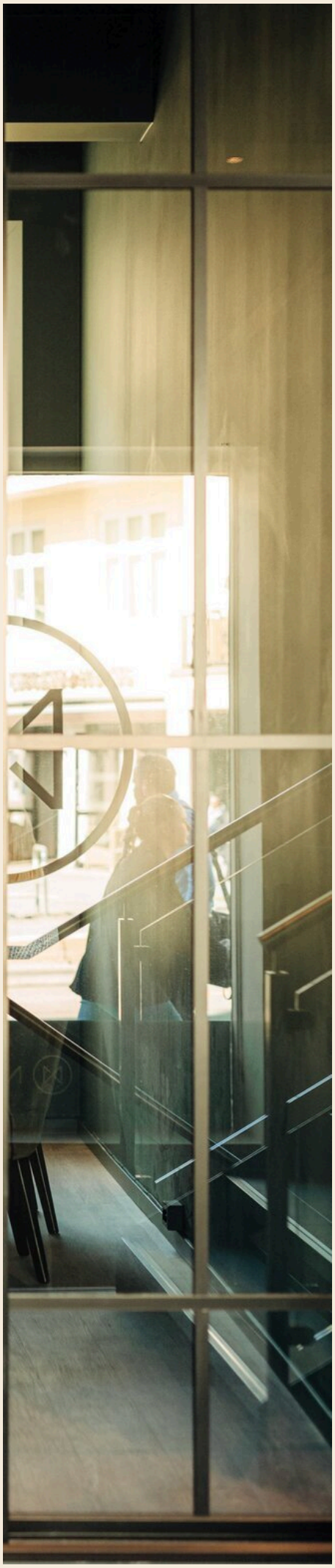


Velkommen til

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.

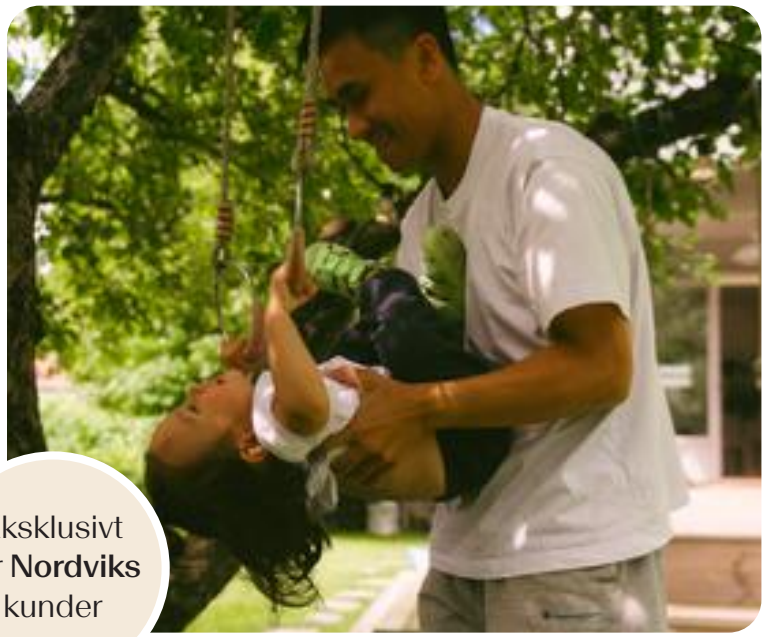


Leirvollen 19A, 3736 SKIEN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

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: 24-0182/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Langeduken 31 3731 SKIEN
Matrikkel: Gnr 212, bnr 25 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: