NORDVIK

Solves veg 17

3 soverom | 153 kvm | Enebolig



Velkommen til

Solves veg 17

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
34	Om boligen
42	Nabolagsprofil
43	Egenerklæringsskjema
50	Tilstandsrapport
79	Andre vedlegg
89	Kontaktinfo
92	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
95	Forbrukerinformasjon om budgivning
96	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.03.2026

Nøkkelinformasjon



Velholdt enebolig med nydelig utsikt, fine uteområder og gode solforhold - 3 soverom - Garasje

Prisantydning	**4 250 000,-**
Omkostninger	**107 630,-**
Totalpris	**4 357 630,-**
BRA-i	**153 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1964**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik v/Andreas Hoppestad presenterer Solves veg 17!

Velkommen til en meget velholdt enebolig på Borgestad i Skien. Her kan du bo med alle fasiliteter på hovedplan i et av byens beste områder. Gangavstand til Buer skole, Borg stadion og korte avstander til turmuligheter og dagligvarebutikk.

Kort fortalt:
Lys stue med god møbleringsfrihet
3 soverom
2 bad
Delvis overbygd veranda med gode solforhold
Gode parkeringsmuligheter i garasje og gårdsplass
Meget solrik tomt som er pent opparbeidet
Populært og barnevennlig boligområde
Umiddelbar nærhet til Borg stadion
Kort vei til Borgeskogen, med flotte turområdet, stier, utsiktspunkt, tennisbane og gapahuk
Nærhet til Borgeåsen senter med bla. butikk, kafé og legesenter

Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 89 kvm
Total BRA: 117 kvm



2. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 64 kvm
Total BRA: 64 kvm












Henri Matisse
PABLO PICASSO


Henri Matisse
PABLO PICASSO
































AEG






SINGER













































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0057/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Solves veg 17, 3712 SKIEN
Gnr 73, bnr 365 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selger
Anne Katrine Walmann

Kjøpesum og omkostninger
4 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
106 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
107 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
127 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 357 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 377 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1964

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 153 kvm
BRA-e: 28 kvm
Totalt BRA: 181 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 64 kvm. Gang, bad/vaskerom, soverom og 4 boder.
Total BRA: 64 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Entré, trapperom, stue, kjøkken, bad og to soverom.
BRA-e: 28 kvm. Garasje
Total BRA: 117 kvm.
TBA: 16 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Utvendig bod og garasje i forbindelse med huset med utvendig tilkomst er regnet med i boligens BRA-e.
TBA i 1. etasje er en veranda.
I tillegg til nevnte arealer er det oppført et drivhus på 5 kvm på eiendommen.

Solforhold
Selger informerer om følgende solforhold:
Solforholdene er veldig gode. Solen kommer opp i øst sånn ca kl. 7 og går ned i vest sånn ca kl. 22.30(dette er på sommeren) Sol på vestvendt veranda og hage stort sett fra kl. 09 til kl. 22.30 på sommeren

Innhold
BRA: 181 kvm
BRA-i: 153 kvm
BRA-e: 28 kvm
TBA: 16 kvm

1. etg:
BRA-i: 89 kvm: Entré, trapperom, stue, kjøkken, bad og to soverom.

Kjeller:
BRA-i: 64 kvm: Gang, bad/vaskerom, soverom og 4 boder.

De oppgitte arealer er hentet fra rapport datert 06.03.2026 av Bjørnar Krogh i Skien Takst.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og avvik kan forekomme. Rom på plantegningene er definert etter dagens faktiske bruk og er ikke nødvendigvis i samsvar med byggemeldte og godkjente tegninger.

Standard
1. etasje:
Entré:
Fra hyggelig inngangsparti, trer du inn i en lys og romslig entré. Her er det god plass til sko og yttertøy. Fra entré har du videre tilgang til gang som leder videre til de andre rommene i etasjen.

Stue:
Lys stue med gode vindusflater som sørger for godt lysinnslipp. Stuen tilbyr god møbleringsfrihet og har god plass til sofagruppe med tilhørende møblement, samt spisegruppe. Spisestuen er plassert i tilknytning til kjøkken. Det er peisovn i stuen. Fra stuen er det utgang til delvis overbygd veranda.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet tilbyr godt med skap- og benkeplass. Det er avsatt plass til oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap i innredningen.

Bad:
Helfliset baderom med varmekabler i gulv. Baderommet er utstyrt med servant over skapinnredning, speilskap, toalett og dusjhjørne.

Soverom:
Det er to soverom i boligens hovedetasje. Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og annet mindre soveromsmøblement. Romslig skyvedørsgarderobe. Soverom 2 er også av fin størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og kontorpult. Praktisk skyvedørsgarderobe.

Kjeller:
Soverom:
Romslig soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og annet soveromsmøblement. Soverommet er utstyrt med skyvedørsgarderobe.

Bad/vaskerom:
Lyst baderom med belegg på gulv. Badet er utstyrt med servant over skapinnredning, speil med vegghengt sideskap, toalett, badekar og opplegg til vaskemaskin.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter i integrert garasje og gruset gårdsplass.

Modernisering og påkostninger
2009: ny varmtvannstank
2009: nytt toalett og dusjvegg på bad i 1. etasje
2010: ny kjøkkeninnredning + nytt tak, veggpanel, våtromspanel og gulv
2010: nytt bad i kjeller
2010: ny veggpanel i stue/spisestue/gang
2010: ny veggpanel og laminatgulv på begge soverommene i 1. etasje
2016: byttet de fleste vinduer unntatt panoramavindu i stue, vindu på bad i 1. etasje og vinduer på soverom i kjeller
2016: ny sentralstøvsuger
2018: fliser på veranda
2020: nytt korkgulv i stue/spisestue/gang i 1. etasje
2020: nytt belegg i yttergang i 1. etasje
2021: nytt badekar på bad i kjeller, ny markise på veranda og ny verandadør
2024: ferdigstilt gårdsplass med belegningsstein og grus

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektropartner Skien. El .arbeid på bad med tilkobling av varmekabler. Telemark VVS. Diverse rørleggerarbeid i forhold til bad i kjeller. Avløp for badekar. Rørfordelerskap med ramme. Montering av fordelerskap. Maler1. Helsparklet gulv og legging av terkett granit våtrom Det ble laget bad i kjeller i juni 2010

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Telemark VVS. Tettesjikt,membran og sluk ble lagt helt nytt. Juni 2010.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Det er byttet tak og takstein sånn ca. 1990.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektropartner Skien. Bytte av inntakskabel over loft fra stikkledning på husvegg til sikringsskap. Oppgradering av 2 fase sikringsskap til 3 fase fordeling med jordfeilautomater med jordfeilutløserstrø. Oppgradert overlastvern til 3 * 50 A. Byttet innmat i sikringsskap.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, ufaglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Arbeid som er utført: Det ble bygd et tilbygg og soverom og gang ble utvidet i 1981.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Målingen ble foretatt i 2012. Det foreligger ikke dokumentasjon

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja. Beskriv: Måtte ha pipehatt.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja. Beskriv: Det er en liten sprekk i yttervegg på ytterste kjellerrom. Også noen sprekker i gulv.

Bygningssakkyndig
Skien Takst v/ Bjørnar Krogh

Byggemåte
Vedlagt følger konklusjon fra takstmann:
Bygget har bygningsdeler fra 1960 tallet, det bør påregnes avvik fra dagens standard og byggemetoder når det gjelder isolering, tetthet, retningsavvik osv. Huset er tilbygget på 1980 tallet og det er utført godt vedlikehold opp igjennom årene. Taktekking er byttet på 1990 tallet og ved korrekt og godt vedlikehold har taket godt med resttid igjen. Hoveddelen av yttervegger er kledd om og det er byttet isolasjon i hulrom. De fleste vinduer er byttet i boligen og disse vinduene fremstår som funksjonelle, med behov for normalt vedlikehold. Det er fremdeles enkelte eldre vinduer igjen i boligen som bør vurderes å skiftes i tiden som kommer. Grunnmuren har mindre sprekk fra det som trolig er eldre setning, men muren fremstår som stabil i dag. Innvendig er det fungerende overflater med normale bruksmerker og slitasje, kjøkken fra 2010 fungerer med dagens bruk. Bad fra ca. 1990 har fått TG3 og må rehabiliteres, her er det målt fukt i konstruksjonen. Bad fra 2010 har fått bemerkninger på alder og utførelse. VVS og el anlegg er noe oppgradert, men det vil være behov for utskiftninger i tiden som kommer. Varmtvannstank er byttet.

Antall TG0 er 1 stk
Antall TG1 er 18 stk
Antall TG2 er 19 stk - Taktekking, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, takkonstruksjon/loft, vinduer, ytterdør, balkonger/terrasser/rom under balkonger, pipe og ildsted, rom under terreng, vannledninger av kobber, avløpsrør, fuktinnsig og drenering, forstøtningsmurer, terrengforhold, utvendige vann- og avløpsledninger, vegger og himling bad/vaskerom kjeller, gulv bad/vaskerom kjeller, sluk, membran og tettesjikt bad/vaskerom kjeller, tilliggende konstruksjoner våtrom bad 1. etasje.
Antall TG3 er 1 stk - Bad
Antall TGIU er 0 stk

TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må beregnes utbedret omgående.

Stedvis kan tilstandsgradene være satt ut ifra den enkelte konstruksjonens alder og påregnelighet med utskiftinger/ oppgraderinger som følge av antatt begrenset resterendebrukstid.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone over spisestuebordet
- Lamper på hovedsoverom
- Gardinstenger
- Hvite hyller ved spisebord

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Alle hvitevarer på kjøkken medfølger

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

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

Oppvarming
Elektrisk og vedfyring.

Varmekabler i gulv på bad i kjeller

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. 15 210

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 23 031,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, renovasjon, feiing, vann og avløp

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr 7 069,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 857,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 538,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 930 568,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 722 273,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Forsikring
KLP
Polisenr: 132977526

TV/Internett/Bredbånd
Selger benytter i dag fiber fra Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 720 kvm (Eiertomt)
Romslig og solrik tomt som er pent opparbeidet med gressplen, prydbusker, blomsterbed og hekk mot vei og nabo. Gruset gårdsplass med gode parkeringsmuligheter. Tomten har en fin beliggenhet med gode solforhold.

Adkomst
Fra Skien følger man Håvundvegen og tar til høyre inn ved Borg idrettsanlegg, inn Borgevegen. Følg vegen rett frem og ta andre til høyre, inn Solves veg. Eiendommen ligger på høyre side. Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet i godt etablert boligområde på Borgestad, i ett av Skiens mest populære boligområder. Boligområdet består hovedsakelig av eneboligbebyggelse.

Buer barneskole, Menstad ungomsskole og barnehager ligger i gangavstand fra boligen, i tillegg til kort vei til dagligvarebutikkene Spar Borgestad og Coop Extra Borgeåsen. I nærheten er det gode turmuligheter og fritidsaktiviteter som bla. skiløyper, akebakken Olufbakken, skogsterreng, ridning, tennisbane, og IF Borg som byr på et aktivt idrettsmiljø innen fotball, turn og håndball. I tillegg er det kort vei til Vealøs og Jarseng med et av de beste skianleggene i Grenland. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det en liten kjøretur unna Herkules og Arkaden samt Skiens sentrum med sjarmerende småbutikker, trivelige handlegater og restauranter.

Det er gode bussforbindelser fra Buer. Boligen ligger meget solrikt og skjermet til med vestvendt hageområde.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Borgeåsen senter (Linje P4) - 0,6 km
Tog: Porsgrunn stasjon - 3,7 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp - Ca. 43 min i bil

Skoler og barnehager
Barnehage:
- Borgestad barnehage - 0.4 km
- Enggrav barnehage - 0.6 km
- Buerflata barnehage - 0.8 km

Skole:
- Buer skole (1-7 kl.) - 0.5 km
- Menstad ungdomsskole (8-10 kl.) - 1 km
- Skogmo videregående skole - 3 km
- Porsgrunn videregående skole - 4.2 km

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for enebolig datert 08.12.1964.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 07.02.1986.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for et rom i kjeller

Bygningsteginger oversendt fra kommunen viser avvik til dagens bruk. Innredet baderom i kjeller er tegnet inn som matkjeller. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel krever søknad om bruksendring. Det er ikke søkt om bruksendring hos kommunen.

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 ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til:
- Boligbebyggelse - nåværende
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Det gjøres oppmerksom på at gnr/bnr 72/279 (nabotomt til Borg idrettsanlegg) er regulert til bolig.

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

4003/73/365:
25.02.1961 - Dokumentnr: 400564 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelsen sier;
Tomten skal holdes forsvarlig inngjerdet

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:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 000,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 590,-

Samlet skal selger betale kr. 109 390,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 18. mars 2026

Ansvarlig megler
Andreas Hoppestad, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45478634

Megler
Daniel Høyer Oland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 48151689

Meglerforetaket
Nordvik Skien og Porgrunn
Storgata 106
3921 PORSGRUNN
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.

Solves veg 17

Nabolaget Borgestad - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Buer skole (1-7 kl.) 246 elever, 16 klasser	6 min 0.5 km
Bølehøgda skole (1-10 kl.) 152 elever, 10 klasser	5 min 2.6 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.... 297 elever, 20 klasser	11 min 1 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	7 min 3 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	9 min 4.2 km

Offentlig transport

Borgeåsen senter Linje P4	7 min 0.6 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	8 min 3.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	43 min

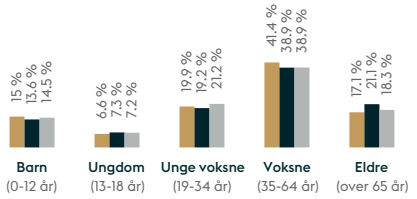
Barnehager

Borgestad barnehage (1-5 år) 64 barn	5 min 0.4 km
Enggrav barnehage (1-1 år) 2 barn	7 min 0.6 km
Buerflata barnehage (1-5 år) 75 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Spar Borgestad	6 min
Coop Extra Borgåsen	9 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Borgestad	1 240	538
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Borgs bane	4 min
Buer skole - gymsal	6 min
Pro Gym Grenland	7 min
SATS Express Porsgrunn	8 min

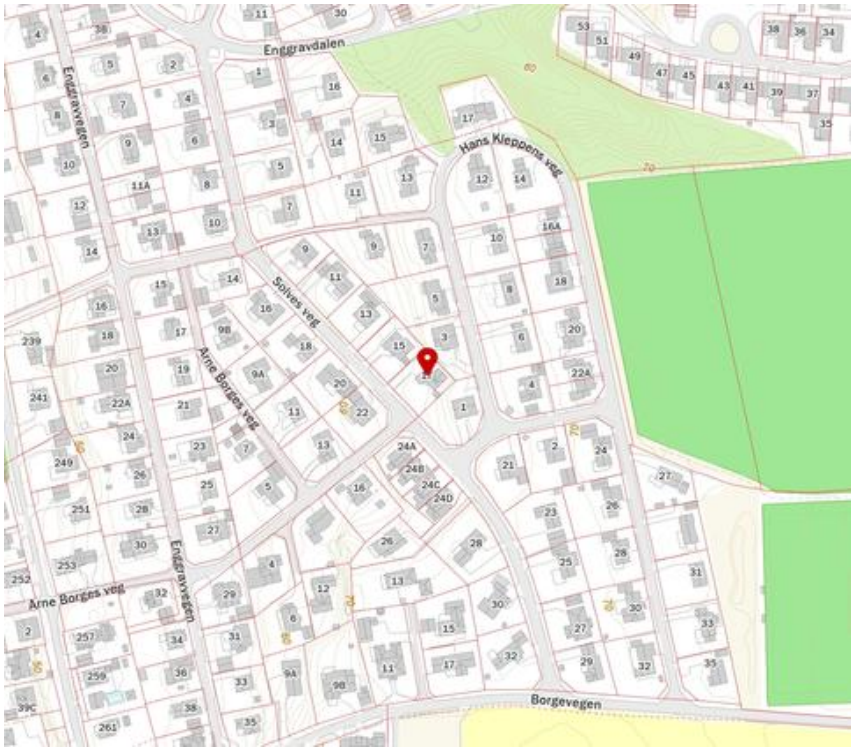
«Borgestad er Telemarks svar på Kardemommeby»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 90/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anne Katrine Walmann	9578-5997-4-600362	2026-03-03 21:42:24

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. mars 2026

Oppdragsnummer
24-0057/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Solves veg 17, 3712 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien og Porsgrunn

Selgere
Anne Katrine Walmann

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2009

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 132977526
Forsikret i: KLP

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektropartner Skien. El .arbeid på bad med tilkobling av varmekabler. Telemark VVS. Diverse rørleggerarbeid i forhold til bad i kjeller. Avløp for badekar. Rørfordelerskap med ramme. Montering av fordelerskap. Maler1. Helsparklet gulv og legging av terkett granit våtrom Det ble laget bad i kjeller i juni 2010

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Telemark VVS. Tettesjikt,membran og sluk ble lagt helt nytt. Juni 2010

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

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Det er byttet tak og takstein sånn ca 1990

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektropartner Skien. Bytte av inntakskabel over loft fra stikkledning på husvegg til sikringsskap. Oppgradering av 2 fase sikringsskap til 3 fase fordeling med jordfeilautomater med jordfeilutløserstrø. Oppgradert overlastvern til 3 * 50 A. Byttet innmat i sikringsskap.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Arbeid som er utført: Det ble bygd et tilbygg og soverom og gang ble utvidet i 1981

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Målingen ble foretatt i 2012. Det foreligger ikke dokumentasjon

Feil og mangler

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Måtte ha pipehatt

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er en liten sprekk i yttervegg på ytterste kjellerrom. Også noen sprekker i gulv

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport Skien kommune. 27.02.2018

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0057/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Anne Katrine Walmann	**2026-03-03**

Identifikasjon

Anne Katrine Walmann

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Solves veg 17, 3712 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 73, bnr. 365

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 153 m²

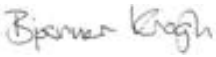


Befaringsdato: 09.03.2026 **Rapportdato:** 13.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21168-1453 **Referansenummer:** VT6181

Autorisert foretak: SKIEN TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjørnar Krogh

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Bjørnar Krogh

Bjornar@skientakst.no
476 55 088

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Solves veg 17, 3712 SKIEN
Gnr 73 - Bnr 365
4003 SKIEN

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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Solves veg 17, 3712 SKIEN
Gnr 73 - Bnr 365
4003 SKIEN

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

Bygget har bygningsdeler fra 1960 tallet, det bør påregnes avvik fra dagens standard og byggemetoder når det gjelder isolering, tetthet, retningsavvik osv. Huset er tilbygget på 1980 tallet og det er utført godt vedlikehold opp igjennom årene. Taktekking er byttet på 1990 tallet og ved korrekt og godt vedlikehold har taket godt med resttid igjen. Hoveddelen av yttervegger er kledd om og det er byttet isolasjon i hulrom. De fleste vinduer er byttet i boligen og disse vinduene fremstår som funksjonelle, med behov for normalt vedlikehold. Det er fremdeles enkelte eldre vinduer igjen i boligen som bør vurderes å skiftes i tiden som kommer. Grunnmuren har mindre sprekk fra det som trolig er eldre setning, men muren fremstår som stabil i dag. Innvendig er det fungerende overflater med normale bruksmerker og slitasje, kjøkken fra 2010 fungerer med daghens bruk. Bad fra ca 1990 har fått TG3 og må rehabiliteres, her er det målt fukt i konstruksjonen. Bad fra 2010 har fått bemerkninger på alder og utførelse. VVS og el anlegg er noe oppgradert, men det vil være behov for utskiftninger i tiden som kommer. Varmtvannstank er byttet. For øvrig henvises det til de gitte tilstandsgrader til bygningsdelene i rapporten.

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.

Det er søknadstegninger fra 1962 som er lagt til grunn for undersøkelsen, tegningene er stemplet av kommunen.
Kjeller:
Kjellerrom/blindkjeller er omgjort til våtrom, gang og soverom.

Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel eller omvendt i en bygning i bruk er en søknadspliktig bruksendring. §2-1 SAK10.
Det er ikke fremlagt søknad eller godkjennelse for bruksendring av oppholdsrom i kjeller.

1. etasje:
Toalettrom er i dag en del av bad og det er mindre endringer på planløsning som ikke anses som søknadspliktige.

Ferdigattest for boligen er fremlagt og datert 08.12.1964.

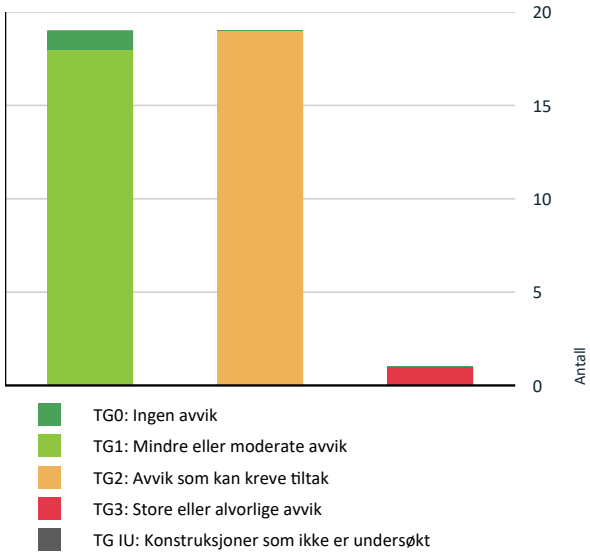
Ferdigattest for tilbygg er fremlagt og datert 07.02.1986.

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Solves veg 17, 3712 SKIEN
Gnr 73 - Bnr 365
4003 SKIEN

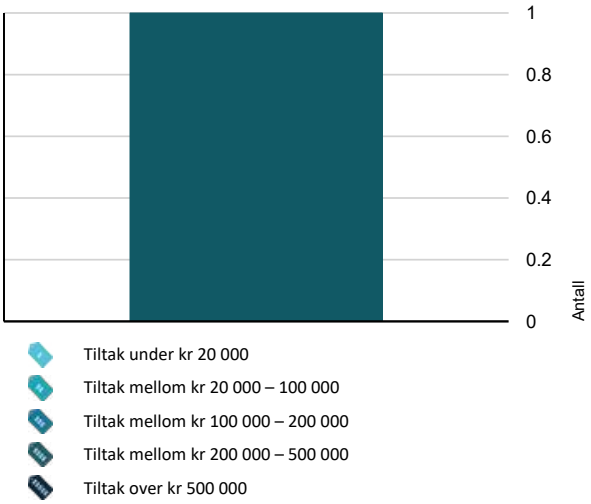
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er utført av en uavhengig takstmann, som følger gjeldende regelverk og de etiske regler for sertifiserte bygningsingeniører utdannet gjennom NEAK (Norges Eiendomsakademi). NEAK er eid av Norsk Takst og NITO.
Takstmann har ikke fysisk målt opp tomtearealet, men er oppgitt via
kommunen sin kartbase og Eiendomsverdi.
I vurderingen er ikke medtatt skader som takstingeniøren anser å ha mindre betydning for bygningens verdi.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer TG2	Gå til side
Utvendig > Ytterdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger av kobber	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer TG2	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

❗	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
❗	**Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
❗	**Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
❗	**Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
❗	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
⚠	Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
⚠	Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1964

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Boligformål, boligen er i bruk.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1986	Tilbygg	Boligen er tilbygget mot øst med bodrom i kjeller og entré/soverom i 1. etasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er fra ca 1990, og er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein. Taksteinen er montert over sløyfer, lekter, og undertakspapp.

Årstall: 1990

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

Jeg observerte slitasje på vindskier, mosedannelse og normal slitasje på takstein.
Videre er det registrert enkelte knekte takstein.

Det er ved kontroll på innvendig loft ikke oppdaget tegn på aktive lekkasjer fra yttertak.

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

Det er en viss fare for lekkasjer på grunn av slitasje og knekte takstein, mindre tiltak og vedlikehold er påregnelig.
Takstein ser i hovedsak ut til å være i god stand, og har noe resttid igjen ved godt og korrekt vedlikehold.

Det må påregnes å skifte taktekking en gang i fremtiden, det er vanskelig å si noe om eksakt tidspunkt.
Gjennomsnittlig levetid for betongtakstein er 50 år. Gjennomsnittlig levetid for undertak av papp er 30 år.





Slitasje på takstein.



Enkelte knekte takstein.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har takrenner, nedløp og beslag av metall. Takvann er ledet vekk fra bolig.

Tilstandsrapport

Årstall: 1990

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

Takrenner, nedløpsrør og beslag på boligen har oppbrukt brukstid. Erfaringsmessig kan det forekomme utettheter i skjøter og endelokk. Delene har misfarging og slitasje, det er ikke observert vesentlige avvik på befaringsdagen.

Gjennomsnittlig brukstid for takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål er 30 år, på grunn av oppnådd alder og slitasje bør delene byttes ut.

Konsekvens/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.

Takrenner, nedløpsrør og beslag bør byttes ut sammen med taktekking i fremtiden.
Frem til da er det påregnelig med lokale utskiftinger og mindre tiltak.





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i plassbygde trekonstruksjoner fra byggeår. Det er opplyst av eier at det er byttet til 100mm mineralull veggene og etablert ny kledning i 2020. Fasader er malt samme år.

For øvrig er det registrert eldre kledning på vegg ved inngangspartiet.

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

Ved kontroll fremstår kledningen som hel og fungerende. Det er imidlertid ikke etablert luftespalte i bunn av kledningen.
Slik utførelse kan føre til skader da vann som trenger gjennom ytterkledning tørker sent opp.

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

Ut fra dagens tilstand er det ikke behov for større tiltak.
På grunn av manglende lufting anbefales det å holde fasaden under oppsikt for å oppdage inntrenging av vann og fuktskader.



Hele og fungerende fasadser



Hele og fungerende fasader.



Ingen luftespalte.

Tilstandsrapport



Ingen luftespalte.



Det er målt fukt i undertak ved raft.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen består av plassbygget takverk opplagret på yttervegger og med bæring på innervegger.
Loft er tilgjengelig for kontroll gjennom luke med stige i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Takverk av eldre type med slitasje, med ca 150mm isolasjon i bjelkelag og tynn folie mot varm side. Loftet er begrenset ventilert og det er målt fukt i undertak ved raft (overgang tak/vegg). Det er fuktskjolder i undertak men ikke målt fukt ved flere av disse.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ventilering bør optimaliseres for å hindre fukt og kondensproblematikk.

Ved oppussing av innvendige himlinger anbefales det å etablere dampsperre, lekte ned å legge himling.
Loftet kan isoleres bedre.



Fuktskjolder.



Loft.



Loft over tilbygg

TG 2 Vinduer TG2

Beskrivelse

Kjeller har vindu i bod med enkelt glass, bod med 2-lags glass og blyglass på soverom.

1. etasje har gammelt stort stuevindu og eldre vindu på bad samt entré.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av brukstid er oppnådd på isolerglass, skjulte deler som pakninger har aldersslitasje og vil være harde. Det er observert stedvis stor slitasje på utvendig omramming.
Det ble ikke registrert tegn til punkterte isolerglass på befaringsdagen, men det gjøres oppmerksomhet på at dette kan være vanskelig å oppdage, særlig ved spesielle lysforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Vinduene bør byttes ut fra alder og et energiøkonomisk syn. På grunn av slitasje og alder har vinduene et høyt varmetap, oppsprekking og utett utvendig omramming kan føre til lekkasjer og skader.







TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Kjeller har vindu på bad fra 2007, og vindu på soverom fra 2006.

Vinduer i 1. etasje fra ca 2015. Enkelte løse vridere og normal bruksslitasje Vindu på et soverom er trang og bør justeres/smøres
Kjøkken har vindu fra 2007. Omramming utvendig er mangelfull og uten beslag på vannbrett. Det er fare for vanngjennomtregning som minsker levetiden til vinduet og veggkonstruksjon.
Det er ikke registrert utettheter eller skader nå, men det anbefales å følge med på konstruksjonen for symptomer på vanninntrenging og skader.

Årstall: 2007





Kjøkkenvindu uten beslag på vannbrett.



TG 2 Ytterdør

Beskrivelse

Utgangsdør i teak med sidefelt av glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Original dør har begrenset forventet brukstid. Det er slitasje på treverk og døren har ikke isoleringsevne etter dagens standard.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Døren bør byttes ut på sikt. På grunn av slitasje og alder kan døren ha et høyt varmetap, oppsprekking og utett utvendig omramming kan føre til lekkasjer og skader.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Beskrivelse

Verandadør i tre med 2-lags glass fra 2020.

Det er ikke registrert avvik utover vanlig slitasje og behov for normalt ettersyn.

Årstall: 2020



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda av betong som er flislagt i 2021. Takverk av tre med tekking av plastplater.
Betongtrapp til terreng og smijernsrekkverk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Betong og særlig trapp har slitasje, mindre sprekker og avflassing. Det er registrert enkelte løse flis.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konstruksjonen fungerer til sitt formål tross avvik.
Fremtidig utbedring er påregnelig.





Slitasje på betong.



Løse flis.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

2 smijernstrapper, en til inngang og en til lavereliggende terreng.

Det er ikke avdekket vesentlige avvik utover normal slitasje.

Tilstandsrapport





TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Uteområder med belegningsstein rundt store deler av boligen.

Årstall: 2021





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Kjeller:
Gulvet er hovedsakelig av laminat og malte betonggulv. Vegger av malt panel, tapet og malt mur. Malte plater og panel i himling.
Skyvedørsgarderobe på soverom.

1. Etasje:
Gulvet er av laminat, kork og belegg i entré. Malt panel, malt tapet og noe panelplater på vegg. Malte plater og panel i himling.
Skyvedørsgarderobe på et soverom, garderoben er noe skjev men fungerer.

Mye nyere overflater uten nevneverdig avvik. Stedvis eldre overflater med normal slitasje.

Det er noe egeninnsats på gulver, sprekker og mangelfulle overganger.







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Støpt betongdekke på grunn, trolig isolert etter byggetidens krav.
Etasjeskiller i tre for 1. etasje.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.
Det er målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig.

Lokalt avvik er målt til under 10 mm over en avstand på 2m. Totalt avvik er målt over hele rom og er mindre enn 15 mm.
Det er målt med streklaser over to rom i hver etasje.

Betonggulv i kjeller er ujevnt, det er noe knirk på stuegulvet.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Pipe av teglstein. Vedovn er montert i stuen.
Det er sotluke i kjeller. Pipa er helbeslått over tak. Det er fremvist feierapport fra 2025, det er ikke gitt avvik som er ibheov for utbedring. Pipestokk i leilighet har 4 frie sider og ingen oppsprekking eller vesentlige skader. Det er ikke registrert avvik på avstander til brennbare materialer.

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

Pipen har oppnådd en alder hvor rehabilitering vil være naturlig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Erfaringsmessig har piper som er over 50 år et behov for rehabilitering.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Boligen har kjeller. Det er støpt betonggulv, vegger av blokker og med plater og panel i taket. Yttervegger på soverom er innforet, isolert og belagt med panel.
Kjelleren er innredet med soverom, våtrom, gang og bodrom.
Betonggulvet har laminat i overflaten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rom under terreng har klaffventil i yttervegg og rom fremstår ikke fuktig.
For øvrig er det mindre fuktskjolder på gulvlister i bodrom som tilsier at drenering er slitt og det er et visst innsig av fukt.
Eier opplyser at det ved kraftig regn kom inn vann i bod i tilbygg i 2024.
Laminatgulv har stedvis noe kuler. Eier opplyser at takvann fra nedløpsrør på dette hjørnet (øst) ble flyttet og ledet ut på nedside av bolig.
Etter dette tiltaket har det ikke vært vann i kjelleren.

Til opplysning er våtrom med innforet vegg i kjelleren en risikokonstruksjon og nærmere undersøker anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

En utbedring bør sees i sammenheng med tiltak gitt på punktet drenering/fuktsikring og terrengforhold.

Ny eier bør påse god utlufting av kjellerrom, det minnes på at ventileringsbehov vil endre seg med årstidenes innhold av fukt i luften.



Soverom med klaffventil i yttervegg.

Tilstandsrapport



Det er ikke målt fukt i innforet konstruksjon.



Bod som har hatt lekkasje har fuktmerker på lister.



Gulvlister har moderat med fuktinnhold.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt vinkeltrapp i tre med lukkede opptrinn, og rekkverk av tre.

Trang trapp med store åpninger i rekkverk og manglende håndrekke.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte furudører med speil, eldre finérdører og skyvedører.
En gammel foldedør til kjøkken.

De fleste dører fungerer med dagens tilstand, det kan være behov for justering og mindre arbeider på enkelte dører.

Utskiftning på grunn av elde er påregnelig.





VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2010, det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse.

Årstall: 2010

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med baderomsplater og himling av malt panel.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Der er hull i baderomsplater i våtsone, veggenes membran har utettheter. Hull er silikonert.
Dør er plassert i våtsone, der det ikke er mulig å plassere vindu eller dør utenfor våtsone, kreves det egne tiltak med membran og omramming for å forhindre fuktskader.

Glassvegg skåner vegger og dør for direkte påkjenninger av vann, det er ikke synlige fuktskader på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes å montere inn et dusjkabinett for å forhindre fuktskader.





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Belegg på gulvet med sveisete skjøter og oppkant.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er relativt flatt gulv med lokalt fall rundt sluk. Belegg har god oppkant på vegger og dør og det er 25mm totalt fall fra topp belegg ved dør til topp slukrist.

Underlaget til belegg har løsnet og det er ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Gulvet fungerer til sitt formål.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har belegg som er klemt med slukring på plastsluk. Sluk er plassert under badekar, og er følgelig begrenset inspisert.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

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

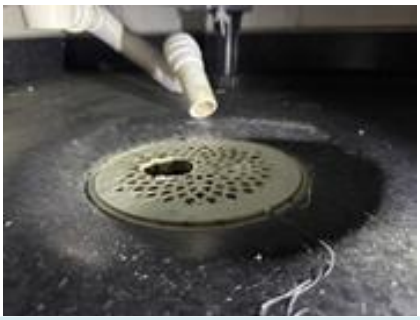
Tilstandsrapport

Det var ingen synlige tegn til fuktmerker/skader.

Våtrommet er ca. 16 år gammelt og det dusjes direkte på vegg i dusjsonen. Badet begynner å nærme seg forventet levetid for overflater og tettesjikt (ca 20 år). Risiko for svikt i skjøter og overganger øker med alder.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det er anbefalt å etterse baderomsplater og slukløsning, jevnlig rense sluk og vannlås slik at god av renning ivaretas.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servant i innredning, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Ingen skader eller vesentlige avvik.

Årstall: 2010

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk vifte i yttervegg med tilluft ved klaffventil i yttervegg.

Årstall: 2010

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Jeg har tatt hull i tilstøtende vegg ved dusjsonen og målt med protimeter (fuktighetsmåler). Målingen ga ingen utslag på fukt i kontrollert område. Jeg registrerte heller ingen eldre fuktmerker.

Årstall: 2010



1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra ca 1990 med støpt gulv, varmekabel og keramiske fliser. Platekledde trekonstruksjoner med keramiske fliser, samt himling av panel.

Badet er utstyrt med dusjhjørne og glassvegger, wc, baderomsinnredning med 1 stk. servant og et greps blandebatteri. Badet er tilfredsstillende ventilert med el vifte og hull i børblad for tilluft.

Årstall: 1990

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

Gulvet har ca 15mm fall mot sluk, ukjent oppkant på dørterskel. Fallforhold er ikke tilfredsstillende. Det er benyttet tynn plast under påstøp, rommet har ikke tettesjikt etter dagens krav. Det er sprekker i flisfuger i våtsone.
Varmekabler er defekt, og det er målt fuktvariabler på overflate vegg i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat har et stort sprang, dette er for å fange opp individuelle ønske om resultat og utførelse av våtrom.
Ved å etablere belegg på gulv og våtromsplater på vegg legger man seg i nederste sjikt for gitt kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





Utslag på fukt.



Det er avtagende måling av fukt lenger oppe på veggen

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Jeg har tatt hull i tilstøtende vegg ved dusjsonen og målt med protimeter (fuktighetsmåler).

Årstall: 1990

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Målingen ga utslag på mindre fukt i kontrollert område. Målt fukt har ukjent årsak, men kan stamme fra utett dusjsone.

Konsekvens/tiltak

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulv av belegg, vegger av malt panel med vannfaste plater over benk. Malt panel i himling med monterte downlights.

Kjøkkeninnredning fra IKEA montert i 2010. Profilerte fronter på folierte skrog. Benkeplate av laminat med nedfelt dobbel oppvaskkum med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Det er ikke montert opplegg for komfyrvakt eller lekkasjesikring.

Det er ikke målt fukt på erfaringsmessig utsatte områder og kjøkkenet har ingen betydelig skader. Innredningen har bruksmerker og ellers normal slitasje.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport



Bruksmerker.



Skjevhet på fronter.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over koketopp, med utlufting via yttervegg.
Viften fungerer med enkel utført test med papir.

Årstall: 2010



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger av kobber

Beskrivelse

Det er vannrør i boligen er av kobber.
Hovedvannledningen er av plast og har påført fungerende stoppekran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør i rør system til bad i kjeller, tilhørende montert vannlåsskap i gang i kjeller.
Skapet har påmontert rør for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.

Nyere plastrør til kjøkken med åpne kobling i kjeller.

Årstall: 2010



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Røropplegg i grunn fra byggetiden. Det er avløpsrør i soil med innslag av noe nyere plast til kjøkken. Det er stakeluke i kjeller og systemet har lufting nover tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



Eldre soil går ned i betongulv.



Noe nyere plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler montert i yttervegg på oppholdsrom. På befaringsdagen er det ikke observert kondens eller fuktproblematikk som tilsier at luftgjennomstrømming er mangelfull.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank montert på bod med sluk.
Tanken er på ca 300 liter og er fra 2009. Tanken har strømforsyning via stikkontakt.

Varmtvannstank er tilkoblet strøm via stikkontakt. Dette var en akseptert løsning på installasjonstidspunktet, men anses ikke som en forskriftsmessig løsning etter dagens regelverk.
Oppgradering til fast tilkobling kan påregnes ved fremtidige arbeider.

Årstall: 2009



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har montert sentralstøvsuger i bod i kjeller og med uttak i hver etasje.
Det er ikke gitt opplysninger på mangler på funksjon.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Boligen har sikringsskap plassert i gang.
Anlegget har automatsikringer med jordfeilbryter og overbelastningsvern.

Mye arbeid er utført i 2010.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1964

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Eier opplyser at alle arbeider på anlegget i nåværende eiers tid i boligen er utført av autorisert elektrikerfirma.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Mye av arbeidet som er utført på el anlegget er gjort i ca 2010.

   Det foreligger dokumentasjon og samsvarserklæring fra 2010.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget. Det er opplyst/registrert at det er lenge siden anlegget sist har vært gjenstand for kontroll, og deler av ledningsnett og komponenter vurderes å ha nådd eller overskredet sin forventede brukstid.

Generell kommentar

Takstmann sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, 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.

Det bemerkes at deler av anlegget har eldre ledninger og komponenter. Det er påregnelig med vedlikehold og fremtidige utskiftninger da gjennomsnittlig brukstid for el-anlegg er 25-35 år.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn men erfaringsmessig består byggegroper her av løsmasser og leire.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Denne bygningen har mangelfull drenering i utgangspunktet. Opprinnelig besto dreneringen av påsmøring av Goudron på grunnmur og tynne teglrør i grunnen. Kunnskapen og materialer var ikke til stede på oppføringstidspunktet. Original drenering er over 60år og funksjonen er ikke lenger til stede.

Synlig knotteplast på grunnmur til tilbygg fra 1980 årene. Takvann er ledet vekk via rør i grunn. Hvor takvannet ender opp er ukjent.
Det er på befaringsdagen synlige fuktmerker og salt/kalk utslag på innvendig mur.

Vurdering av avvik:

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn at dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er mindre tegn på fukt i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

For å få en helt tørr og mer funksjonell kjeller må det dreneres rundt tilbygg og bolig ved fundamenter, og grunnmur må fuktsikres.

Med dagens bruk av kjeller må ny eier selv vurdere behovet for redrenering og fuktsikring av grunnmuren.
Mest utsatt er bod i kjeller som eier opplyser at har hatt vannlekkasje ved kraftig regn.

Nærmere undersøkelser anbefales før utbedring iverksettes. På grunn av grunnforhold og grunnvannsnivå bør det gjennøres en kartlegging før eventuelt arbeid settes i gang.
Husk at drenering og fuktsikring er et eget fagområde og råd fra entreprenør bør følges.



Bolig uten fuktsikring og tilbygg med knotteplast fra 1980 tallet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av støpt betong eller blokker som er utvendig pusset og malt.
Mur på tilbygg av murte lettklinkerblokker.

Muren har normal slitasje men ingen skader. Utvendig er muren godt vedlikeholdt.
Det er registrert sprekk ved kjellerdør, men dette er trolig eldre setning.

Det gis TG1 da det ikke registrert betydelige skader som er i behov for større tiltak.
Det minnes om at slike eldre murer har generelt et større behov for et hyppigere intervall av vedlikehold og mindre reperasjoner.
Sprekker og mindre skader bør pusses igjen for å forhindre frostsprengning og påfølgende skader.



Tilstandsrapport





Sprekk etter eldre setning.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur på boligens bakside mot nabo.
Bygget opp av stablet betongblokker.

Støttemur av lettklinkerblokker.

Årstall: 2021





TG 2 Forstøtningsmurer TG2

Beskrivelse

Forstøtningsmur i hage og ned langs innkjørsel.
Bygget opp av stablet betongblokker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av skjevheter kan ikke fremtidige tiltak utelukkes.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Gruset oppkjørsel, skrånet tomt opparbeidet med belegningsstein, beplantning og plen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

De fleste områder av terrenget har fall fra bolig.

Det bemerkes at det stedvis er noe negativt terrengfall mot grunnmur mot sør- øst, hvilket stiller ekstra krav til boligens drenering.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Fall fra mur med 1:50 i en avstand på 3 m anbefales.



Noe fall mot bolig på gavlside mot sør-øst.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg. Røropplegg i grunn er fra byggetiden og består trolig av soil i avløp. Inntak for vann er byttet men årstall er ukjent, mulig 1990 tallet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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)**
Kjeller	64	28		92	
1. Etasje	89			89	16
SUM	**153**	**28**			**16**
SUM BRA	**181**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bad/vaskerom, soverom, bod 3, bod 4	Garasje, utvendig bod	
1. Etasje	Entré/gang, trapperom, soverom, bad, soverom 2, kjøkken, stue/spisestue		

Kommentar

Utvendig bod og garasje i forbindelse med huset med utvendig tilkomst er regnet med i boligens BRA-e.

TBA i 1. etasje er en veranda.

I tillegg til nevnte arealer er det oppført et drivhus på 5 kvm på eiendommen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er søknadstegninger fra 1962 som er lagt til grunn for undersøkelsen, tegningene er stemplet av kommunen.
Kjeller:
Kjellerrom/blindkjeller er omgjort til våtrom, gang og soverom.

Omgjøring av tilleggsdel til hoveddel eller omvendt i en bygning i bruk er en søknadspliktig bruksendring. §2-1 SAK10.
Det er ikke fremlagt søknad eller godkjennelse for bruksendring av oppholdsrom i kjeller.

1. etasje:
Toalettrom er i dag en del av bad og det er mindre endringer på planløsning som ikke anses som søknadspliktige.

Ferdigattest for boligen er fremlagt og datert 08.12.1964.

Ferdigattest for tilbygg er fremlagt og datert 07.02.1986.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Bjørnar Krogh	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	73	365		0	720.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Solves veg 17

Hjemmelshaver
Walmann Anne Katrine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger på Borgestad i Skien kommune.

Adkomstvei
Boligen har adkomst fra 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 satt av til boligbebyggelse i kommuneplan.

Om tomten
Det er gruset innkjørsel og bolig med garasje. Tomten har uteområder med belegningsstein, plen og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

Energiattest



Adresse **Solves veg 17, 3712 SKIEN**	
Dato for energimerking **03.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-265820**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164594602**
Gårdsnummer **73**	Bruksnummer **365**
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 **1961**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **147,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **147,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **279,04 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **297,90 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **43 791 kWh**



Solves veg 17, 3712 SKIEN

Detaljering

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



Solves veg 17, 3712 SKIEN

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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 på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: 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 utendørs

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Skien kommune	Kommuneplanens arealdel					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 73	Bnr: 365	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Solves veg 17 3712 SKIEN				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel				



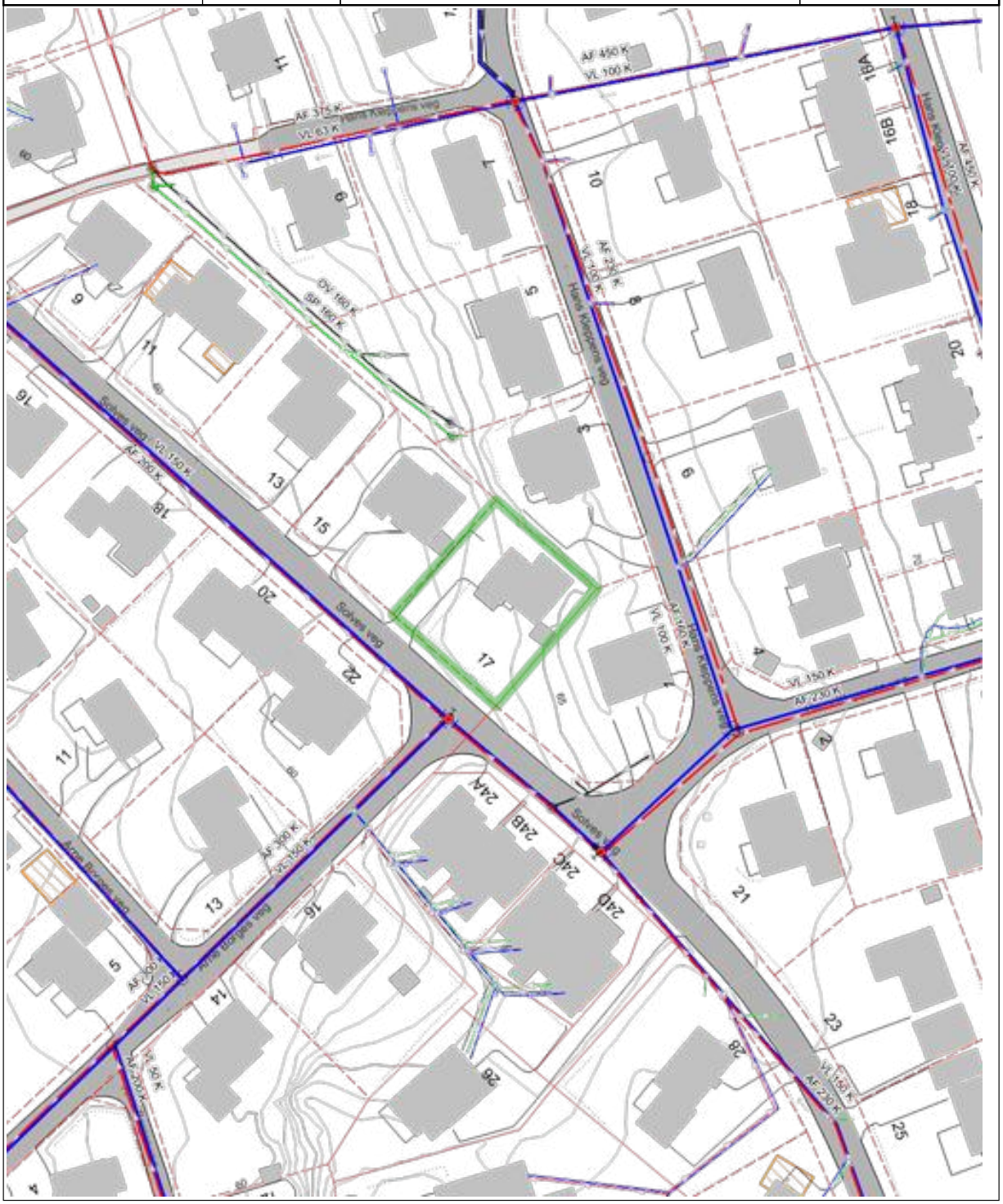
Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Møne linje
- BygningTiltakAreal
- Gang- og sykkelveg
- Bygningslinje
- Møne linje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Udefinerte bygg
- Gang- og sykkelveg
- KpBestemmelseOmråde
- Eiendomsteig
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Bolig
- Veg
- KpArealFormålOmråde_tooltip
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Jernbane - På bakken - Framtidig
- Boligbebyggelse - Nåværende



Skien kommune	Vann og avløp				
	Eiendom:	Gnr: 73	Bnr: 365	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Solves veg 17 3712 SKIEN			
	Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Offogprivbygg
- Andre bygg grå
- Takoverbygg grå
- Høydekurve Skien
- Høydekurve 5m Skien
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Bygning tiltak - punkt
- Bygning tiltak - areal
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.

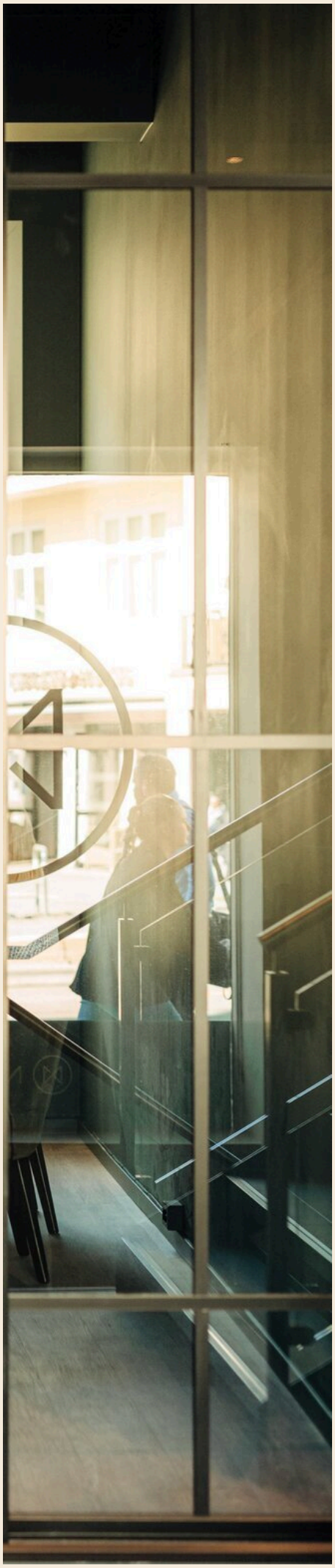


Velkommen til

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.

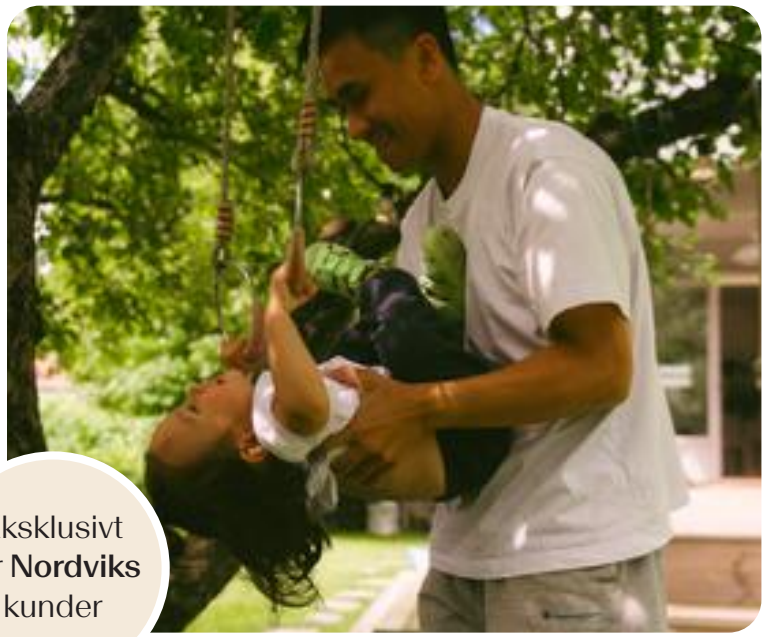


Storgata 106, 3921 PORSGRUNN
skien@nordvikbolig.no
35 50 22 00

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: 24-0057/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Solves veg 17 3712 SKIEN
Matrikkel: Gnr 73, bnr 365 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Andreas Hoppestad
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
a.hoppestad@nordvikbolig.no
454 78 634



Daniel Høyer Oland
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Skien og Porsgrunn
d.oland@nordvikbolig.no
481 51 689

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