



Velkommen til

Svanvikvegen 520
3739 Skien

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Svanvikvegen 520
3739 Skien

Enebolig m/utsikt mot Voldsfjorden | Balkong og integrert garasje | Flotte turområder i nærheten

Velkommen til Svanvikvegen 520. Enebolig fra 1965 med usjenert beliggenhet og utsikt mot Voldsfjorden.

Eiendommen ligger fredelig til på Svanvik med naturen som nærmeste nabo, omgitt av skog og fine turområder. Boligen er oppført over to plan, hvor overetasjen rommer stue med store vindusflater, separat kjøkken, bad og tre soverom. Stuen har god plass til sittegruppe og spisebord, og har direkte utgang til balkong. Oppvarmingen ivaretas av vedovn samt en varmepumpe installert i 2023. I underetasjen finnes entré, trapperom, praktiske boder samt integrert garasje.

Ute venter en romslig eiet tomt, og det tar omtrent ti minutter å kjøre til Skien og Porsgrunn sentrum. Boligen har et oppgraderingsbehov, og modernisering må påregnes.

Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 690 000
Omkostninger*	kr	43 340
Totalpris inkl. omk.	kr	1 733 340
BRA/BRA-I		169/138 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 1 370 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1965
Energimerking		E

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Jørgen E Thorkildsen
Eiendomsmegler / MNEF

971 75 664
jorgen.thorkildsen@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**1 690 000**
Omkostninger*	kr	**43 340**
Totalpris inkl. omk.	kr	**1 733 340**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 42 250
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 43 340

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 8 207 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 233, bnr. 45 i Skien kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 138 m2
BRA-e: 20 m2
BRA total: 158 m2

1. etasje
BRA-i: 56 m2.
BRA-e: 20 m2.

2. etasje
BRA-i: 82 m2.
TBA: 8 m2.

Frittliggende Bod:
BRA-e: 11 m2.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje tilknyttet boligen med vippeport, samt på gruset gårdsplass på egen tomt.

Tomt
Tomteareal er 1 370 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiertomt på ca 1 370 m² opplyst av Skien kommune.

Tomten er en skrånende fjelltomt opparbeidet med gruset innkjøring og gårdsrom, støpte trapper i terreng og støttemur av betong. For øvrig består eiendommen av naturtomt med trær og beplantning.
Det er en frittliggende bod på eiendommen.

USIKKER TOMTESTØRRELSE OG GRENSER
Eiendommens grenser er ikke oppmålt og det oppgitte tomtearealet er derfor kun beregnet på grunnlag av inntegnede hjelpelinjer i kartet. Kjøper overtar ansvar og risiko som gjelder forholdene om tomtens størrelse og utstrekning. Se vedlagte eiendomskart.

Byggeår
Ca. 1965

Innhold
Enebolig over to etasjer som består av følgende rom:

Hovedbygning:
1. etasje BRA-i: Entré, gang/trapperom og boder.
1. etasje BRA-e: Garasje på 20 m².
2. etasje BRA-i: Gang, stue, kjøkken, tre soverom, vindfang, bad og trapperom.

Frittliggende Bod:
1. etasje BRA-e: Bod på 11 m².

Balkong på 8 m² med adkomst via verandadør.

Standard
Frittliggende enebolig over to plan med usjenert beliggenhet på Svanvik og utsikt mot Voldsfjorden. Boligen fra 1965 har en funksjonell rominndeling hvor stue, kjøkken, bad og tre soverom ligger samlet i overetasjen, mens underetasjen inneholder entré, boder og integrert garasje. Eiendommen har et generelt moderniseringsbehov, men er oppgradert med blant annet nyere verandadør og varmepumpe fra 2023.

Entré:
Inngangen i underetasjen leder inn til entré og gang med trappeløp opp til hovedetasjen. Fra gangen er det direkte adkomst til boder og den integrerte garasjen. Rommene i underetasjen har et oppgraderingsbehov.

Stue:
Lys og koselig stue med plass til både sofagruppe og spisestue. Vinduene slipper rikelig med naturlig lys inn og det er utgang til en balkong med nydelig utsikt. Stuen har parkett på gulv, panelte vegger og store vindusflater som vender ut mot Voldsfjorden. En vedovn tilkoblet pipeløpet og en luft-til-luft-varmepumpe fra 2023 sørger for oppvarming.

Balkong:
Balkongen på ca. 8 m² er overbygget under takkonstruksjonen og har betongdekke med smijernsrekkverk. Her er det plass til en sittegruppe med nydelig utsikt over fjorden og det omkringliggende landskapet.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning fra byggeår med profilerte fronter og laminert benkeplate. Rommet er utstyrt med stålkum og ett-greps blandebatteri, samt fliser på veggen under overskapene. Det er opplegg og plass til både komfyr og kjøleskap, og over kokesonen er det montert en mekanisk avtrekkshette med avtrekk ført ut i yttervegg. Kjøkkenet har plass til en spiseplass ved vinduet.

Bad:
Badet har et oppgraderingsbehov. Rommet er innredet med servantskap, wc og dusjkabinett. På gulvet er det vinylbelegg, veggene har våtromsplater og det er naturlig ventilasjon.

Tre soverom:
Boligen har tre soverom samlet i hovedetasjen, alle med adkomst fra gangen. Rommene har tregulv og belegg på gulv, og hovedsoverommet har en hel vegg med garderobeskap. Samtlige soverom har vinduer med utsyn mot naturtomten og fjorden.

Overflater:
Gulv: Parkett, vinylbelegg og furubord.
Vegger: Malt strie og tapet.
Himling: Panel og malte plater.

Lagring:
Boligen har boder i 1. etasje samt kaldtloft med tilgang via loftsluke. Det er integrert garasje på ca. 20 m² i tilknytning til boligen og en frittstående bod på ca. 11 m² på eiendommen.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å

være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Taktekking | Det registreres lokale fuktmerker og misfarging på undertaket rundt pipe. Forholdet vurderes å være forenlig med innslag av slagregn ved værbelastning. Løsningen fremstår uten dokumentert to-trinnstetting i disse områdene, noe som kan øke risikoen for fuktinntrengning til undertaket og kaldtloft ved ugunstige værforhold. Det ble målt forhøyede fuktverdier i undertak med misfarging ved befaringen.

- Ytterdører | 1. Ytterdører med svak isolering og tetting som vil gi luftlekkasje og varmetap i bolig. Hoveddør med riper og sår i overflater. 2. Garasjedør med begynnende råte i karm. 3. Dør i 1. etasje med fuktskader i karm.

- Overflater | Innvendige overflater har riper, sår, skader og opphengshull. Dette er i utgangspunktet et kosmetisk avvik men vedlikehold vil forlenge brukstiden og redusere ytterligere utvikling.

- Pipe | Ildfast plate på gulv foran ildstedet mangler på soverom. Ildsted skal ha sikker avstand til brennbart materiale. Pipeløp har kort gjenstående brukstid som følge av alder og kan medføre redusert funksjon og økt risiko for lekkasje av røyk og gasser. Dette kan på sikt utvikle seg til brannfare.

- Rom under terreng | Det er fuktighet i nedre del av murvegg og betonggulv. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen, samt svekket effekt på drenering. Dette er normalt i eldre boliger som følge av manglende kapillærbrytende sjikt.

- 2. Etasje Bad - Generell | Det er registrert vesentlige avvik ved våtrommet. Badet er fra 1990 og har passert forventet levetid for membran og øvrige fuktutsatte konstruksjoner. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke. Det er registrert skader på vinylbelegget (membran). På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og registrerte skader vurderes våtrommets fremtidige funksjon som usikker.

- Fuktsikring og drenering | Det er registrert saltutslag, forhøyede fuktverdier i grunnmur og fuktpåvirkning i konstruksjoner under terreng. Dette indikerer vesentlig redusert funksjon i drenerings og fuktsikringssystemet.

- Forstøtningsmurer | Støttemur med skjevhet og sprekker som følge av marktrykk. Skjevhet og sprekker vil normalt forverre seg dersom tiltak ikke utføres. Jordtrykk og vanntrykk vil gradvis skyve muren videre ut av posisjon.

- Terrengforhold | Terreng faller stedvis mot grunnmur, noe som kan bidra til økt fuktbelastning på grunnmur på bakside av bolig.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp da enkelte nedløp er avsluttet ved grunnmur. Det mangler snøfangere på taket.

- Takkonstruksjon/Loft | Isolasjonen og dampsperren er gammel og slitt og har usikker fremtidig funksjon. Ventilering er mangelfull mot takutstikk. Dette vil medføre varmetap i boligen. Ny eier bør regne med utskiftninger av isolasjonsmateriale eller eventuelt tilleggsisolere.

- Yttervegger | Det er registrert råteskader i kledningen flere steder. Kledning med bobler i malingen som kan tyde på tidligere behandling med linolje. Yttervegg er svakt ventilert og

mangler gjennomgående ventilering bak kledning. Ytterveggen er oppført etter eldre byggeskikk, og det foreligger usikkerhet knyttet til veggens oppbygning, herunder eventuell dampsperre, lufting og musetetthet.

- Vinduer fra byggeåret, 1970 og 1990 | 1. Ramme og karm er slitt og det er sprekker og fuktmerker i trevirket på vinduer fra byggeåret. 2. Isolerglass fra 1970-tallet inneholder PCB. PCB er en miljøgift som ikke må slippes ut i naturen. Skal vinduet skiftes må glasset leveres til eget godkjent mottak. 3. Vinduer gir svak isolering sett i forhold til dagens vinduer og vil gi luftlekkasje og varmetap.

- Balkong | Registrert løse skiferflis og avflassing av betongoverflater. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav på 1 m høyde.

- Garasje | Muroverflater innvendig i garasje har saltutslag og slitasje. Saltutslag er symptom på fuktighet.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt høydeforskjeller over 15 mm over rommets lengde ved bruk av nivelleringslaser. Avvikene overstiger NS 3600 sin grense for TG2 (>15 mm), og forholdet indikerer skjevheter i etasjeskilleren. Betongdekke med fuktopptrekk fra grunn.

- Innvendige trapper | Trinnene har overflateskader i form av riper og sår. Trappen har avvik på krav til rekkverkshøyde, åpninger og håndløper.

- Innvendige dører | Dørblad med riper og sår i overflate.

- 2. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Kjøkkeninnredning har slitasjeskader av skrog, hengsler og overflater.

- Innvendige vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er vesentlig overskredet på innvendige vannledninger. Vannrør i 1. etasje er ikke isolert og rommet er uoppvarmet. Vannrør kan fryse på kalde dager.

- Innvendige avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

- Varmtvannsbereder | Varmtvannsbereder er vesentlig eldre enn forventet levetid og har usikker gjenværende levetid.

- Grunnmur og fundamenter | Sprekker og løs puss er registrert på synlige deler av grunnmuren.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger, og avløpsledninger har kort restlevetid og usikker fremtidig funksjon.

- Septiktank | Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt, og anleggets funksjon bør følges opp med tanke på fremtidige utskiftings eller oppgraderingsbehov.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøfangere: Det mangler snøfangere på taket.

- Balkongrekkverk: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav på 1 m høyde.

- Innvendig trapp: Trappen har avvik på krav til rekkverkshøyde, åpninger og håndløper.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen ligger fint og usjenert til på Svanvik i Skien kommune, med naturen og skogen tett innpå i bakkant. Fra boligen er det en åpen og flott utsikt utover Voldsfjorden med sitt fine vannspeil, holmer og øyer. Her bor du i et veletablert og hyggelig boligområde som kombinerer rolige, naturskjønne omgivelser med enkel adkomst til både bysentrene og hverdagens nødvendigheter i Grenland.

For barnefamilier er det et godt utvalg av både barnehager og skoler i nærliggende områder. Blant barnehagene ligger Uksodden barnehage og Vest-Tun barnehage en kort kjøretur unna. Kilebygda Montessoriskole og Kjørbekk skole dekker barnetrinnet, og Gimsøy ungdomsskole samt videregående skoler i både Skien og Porsgrunn. For idrett og fritidsaktiviteter ligger aktivitetshallen ved tidligere Svanvik skole i gangavstand fra boligen, og Vold idrettsbane nås på en kort sykkeltur.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt med bil, der både Coop Prix på Herre og Joker Klovholt nås på under ti minutter. For et mer omfattende tilbud av butikker, restauranter og kulturliv ligger både Skien sentrum og Porsgrunn sentrum omtrent ti til femten minutters biltur unna. Kollektivtilbudet er lett tilgjengelig med bussholdeplassen Svanviksvingen en kort gåtur unna boligen. Fra Porsgrunn stasjon, som nås på rundt tolv minutter med bil, går det jevnlige togforbindelser mot Vestfold og Oslo.

Friluftsmulighetene i nærområdet er varierte og lett tilgjengelige gjennom hele året. Skogsområdene like ved byr på fine stier og turområder, og for den fiskeinteresserte er det gode muligheter for sportsfiske i Voldsfjorden så vel som i nærliggende Kilevannet. Ved Kilevannet finnes det også fine badeplasser for varme sommerdager. Kyststien i området gir dessuten flotte turmuligheter langs svaberg og kystfuruskog ut mot fjordsystemet.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Kjøper oppfordres også selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om barnehager, skoler og skolekrets.
Skolekrets: Kjøper oppfordres også selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om barnehager, skoler og skolekrets..

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig med grunnmur av betong med murpuss. Veggkonstruksjonen over grunnmur er oppført i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Etasjeskiller er utført med betongdekke i første etasje og tradisjonelt trebjelkelag med bærende sponplater i andre etasje. Takkonstruksjonen har saltak med bæring på yttervegg, tekket med betongstein fra ca. 2000. Garasje er etablert i tilknytning til boligen, oppført med støpt dekke, murvegger og tak mot bolig av betong.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 21.04.1965, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

På eiendommen er det oppført en frittliggende bod på ca. 11 m² BRA. Byggeår for boden er ikke kjent.

Hvitevarer
Hvitevarene medfølger i utgangspunktet ikke i salget.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Varmepumpe fra 2023. Innvendig pipe tilkoblet ildsted i begge etasjer.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd E.

TV/Internett/Bredbånd
Selger opplyser at det ligger Fiber nede ved hovedveien. Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Ifølge aktsomhetskart for radon ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhet.

Regulering
Eiendommen er uregulert. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel (plan-ID 2021007), ikrafttrådt 14.11.2024. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Støy:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med gul og rød sone for støy

og avhengig av hensynsynssonene til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv. Interessenter må gå ut i fra at det tillates ikke etablert nye boenheter innenfor støysonene, som vist i kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål. Ta kontakt med kommunen for med detaljert informasjon om dette.

I henhold til planens bestemmelser tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå. I rød sone tillates støyfølsom arealbruk i tett bebygde strøk med støynivå (Lden) inntil 70 dBA ved fasade dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres, og minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom vender mot stille side.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Adkomst til offentlig vei går over eiendom med gnr. 233 bnr. 31. Tinglysing av denne vegretten pågår og vil komme på plass så raskt det lar seg gjøre. Kontakt megler for mer informasjon.
Eiendommen er tilknyttet privat brønn. Vannkvalitet er ikke kontrollert.
Eiendommen er tilknyttet egen septiktank. Eier opplyser at det foreligger kommunal tømmeavtale.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 523 145 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 092 581 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Lisbeth Røra Stulen
Hans Erik Røra
Turid Røra

Dødsbo
Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid og har derfor ikke kjennskap til eventuelle feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriell.

Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

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

4003/233/45:
11.01.1964 - Dokumentnr: 114 - Best. om vann/kloakkledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt

Erklæring vedrørende tillatelse til å legge vannledning gjennom eller langsmed bygdevegen Porsgrunn–Svanvik. Følgende vilkår er vedtatt som bindende for eiendommens eiere og brukere:
- Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avsperres forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilt.
- Når arbeidet er utført, skal vegen settes i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
- Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
- Eier og bruker er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
- Eier og bruker plikter på egen kostnad å foreta de endringer med ledningsanlegget – eventuelt fjerne det – som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, da tillatelsen kun er gitt midlertidig.
- Særvilkår: Vannledningen må legges i varerør gjennom vegen.

11.01.1964 - Dokumentnr: 115 - Bestemmelse om veg
vedr. privat avkjørsel
Vegvesenets betingelser vedtatt

Erklæring og tillatelse til å anlegge privat avkjørsel fra bygdevegen Porsgrunn–Svanvik. Følgende vilkår er vedtatt for eier og senere eiere av eiendommen:
- Avkjørselen må ikke legges høyere enn vegkanten og skal være horisontal 1,5 meter fra vegkanten der den fører over grøft i skjæring, og 0,5 meter fra vegkant der det er fylling. Har avkjørselen fall mot offentlig veg, må den bygges og vedlikeholdes slik at det ikke siger overvann eller søle inn på vegen.
- Fører avkjørselen over offentlig veggrøft, må det under avkjørselen bygges solid stikkrenne av stein, sementrør eller plankebru på murede vanger, med tilstrekkelig stort løp slik at grøftevannet får fritt avløp.
- Avkjørsel og tilhørende stikkrenne skal vedlikeholdes av den som bruker avkjørselen. Trær og busker som hindrer frisikt over vegen til begge sider, skal fjernes.
- Mulig ulempe for avkjørselen ved vegvesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
- Oppstår mangler ved avkjørselen eller stikkrennen som ikke utbedres innen fastsatt frist, har vegvesenet rett til å avbryte avkjørselen eller utbedre manglene for eiers regning. Tilsvarende gjelder fjerning av sikthindrende vegetasjon.

- Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta endringer med avkjørselen som vegvesenet måtte påby, herunder flytte den til anvist sted. Blir vegbanen hevet eller senket ved utbedringsarbeider, må eier selv besørge tilkobling til vegbanen etter anvisning.
- Det må ikke uten vegvesenets tillatelse oppføres garasje e.l. i tilknytning til avkjørselen slik at kjøretøy må rygge helt ut på den offentlige vegen.

04.09.1963 - Dokumentnr: 2410 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4003 GNR: 233 BNR: 31

21.02.1990 - Dokumentnr: 2931 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0806 GNR: 233 BNR: 114
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstalleringer el-bil lader.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen/boligen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 2,80% (forutsatt salgssum kr 1 690 000,-), kr 47 320
Foto - Dronebilder 5-7 stk., kr 2 465
Innhenting av kommunal informasjon - Skien, kr 3 575
Markedspakke standard med BlikkFang, kr 24 200
Oppgjørshonorar*, kr 7 900
Tilretteleggingshonorar, kr 16 900
Tinglyste dokumenter og grunnboksutskrift, kr 2 500
Tinglysing hjemmelserklæring, kr 545
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545
Totalt, kr 105 950,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Bjørkheim Takst & Eiendom AS den 14.10.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid og har derfor ikke kjennskap til eventuelle feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriell.

Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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.

Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og

kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Jørgen Thorkildsen
Eiendomsmegler
Telefon: 971 75 664
E-post: jorgen.thorkildsen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Skien
Postboks 184
3701 SKIEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



































































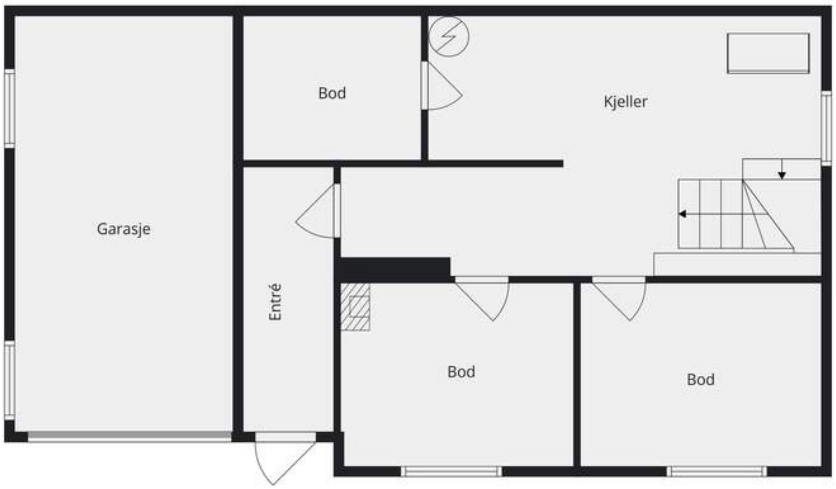


Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

INBOVI
FOTO · FILM · DRONE

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

SVANVIKVEGEN 520

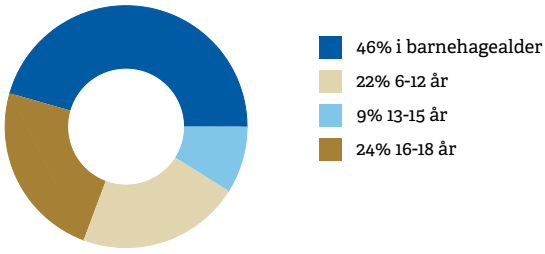
OFFENTLIG TRANSPORT

Svanviksvingen Linje P5, 601	**2 min** 0.2 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	**12 min** 9.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	**46 min**

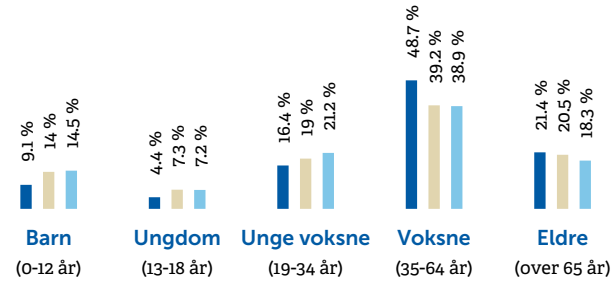
SKOLER

Kilebygda Montessoriskole (1-7 kl.) 30 elever, 3 klasser	**7 min** 7.4 km
Klyve skole (1-7 kl.) 546 elever, 26 klasser	**11 min** 9 km
Moflata skole (1-7 kl.) 447 elever, 22 klasser	**11 min** 10.8 km
Kongerød ungdomsskole (8-10 kl.) 204 elever, 11 klasser	**12 min** 9.6 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 367 elever, 19 klasser	**13 min** 11.5 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	**11 min** 10.6 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	**11 min** 10.9 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Findal	342	174
Kommune: Skien	55 513	26 568
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Uksodden barnehage (0-5 år) 43 barn	**5 min** 4.7 km
Vest-Tun barnehage (0-6 år) 32 barn	**8 min** 7.6 km
Trollmyra naturbarnehage (1-5 år) 62 barn	**10 min** 9.4 km

DAGLIGVARE

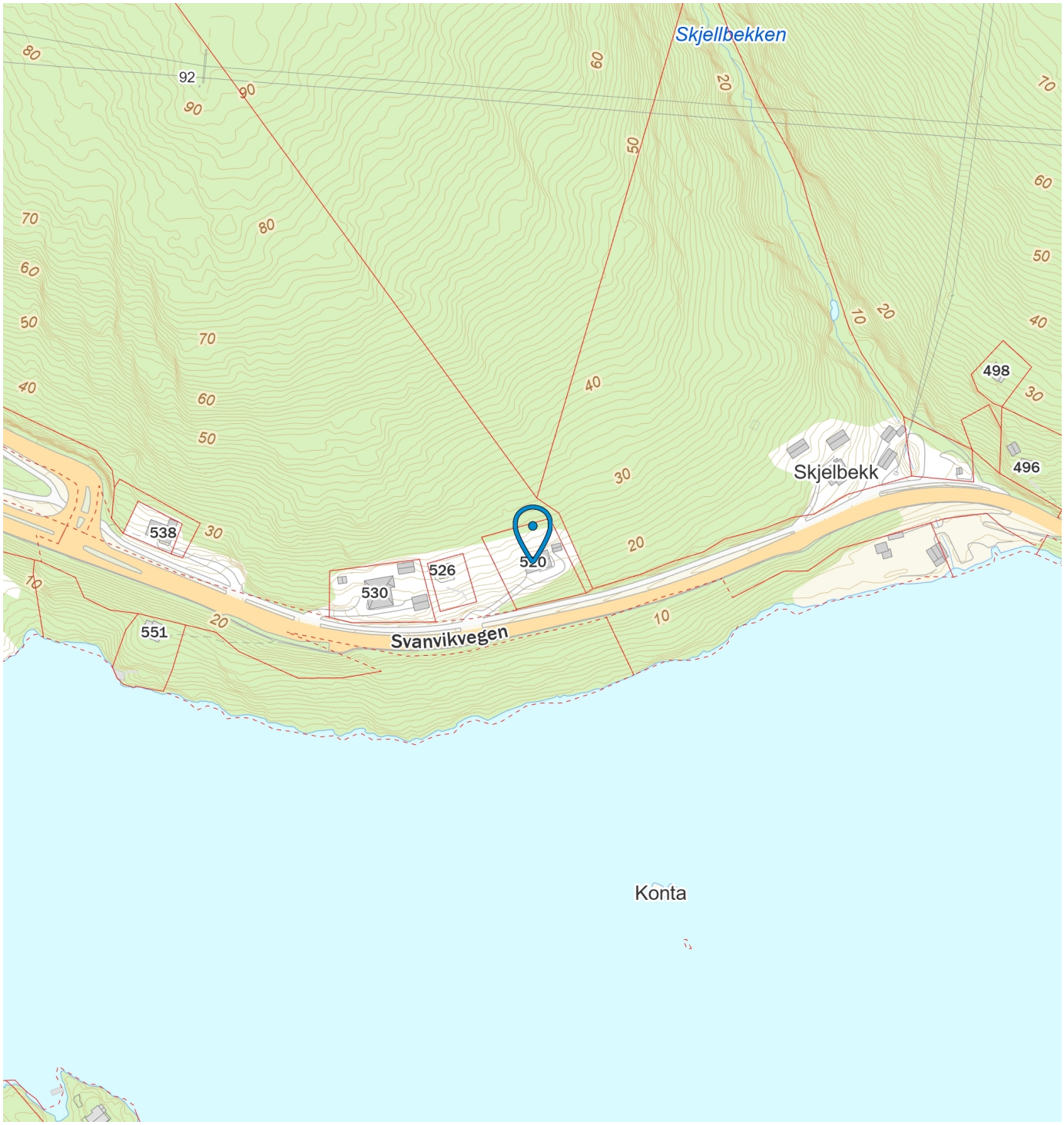
Coop Prix Herre Post i butikk, PostNord	**7 min** 6.1 km
Joker Klovholt Søndagsåpent	**7 min** 7.8 km

SPORT

Svanvik skole Aktivitetshall, ballspill	**11 min** 0.9 km
Vold idrettsbane Ballspill, fotball	**21 min** 1.8 km
SATS Porselensfabrikken	**9 min**
Family Sprek Down Town	**10 min**

FINN 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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

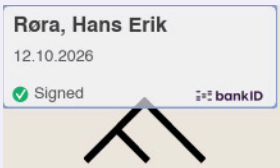
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere	Hans Erik Røra

Boligen

Svanvikvegen 520
3739 Skien

4003-233/45/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

2. Tilleggskommentar

Det har i perioder med mye regn vært noe fukt på gulv i kjeller og garasje. Etter at det ble drenert på innsiden av huset og gjennomført tetting av gulv i matbod i kjeller har det ikke vært vann/fuktighet i kjelleren. Det er kun ene halvdelen av husets langside inn mot fjell som er drenert.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Svanvikvegen 520 , 3739 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 233, bnr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 22.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20349-1981 **Eiendomsverdi ref nr:** ZG3794

Autorisert foretak: BTE AS

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.

BTE AS

BTE AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.
Selskapet er sertifisert innenfor følgende fagområder innenfor takst:
*Landbruk.
*Skjønn
*Næring.
*Skade.
*Bolig
*Energirådgivning



Rapportansvarlig

Are Bjørkheim

are@takstforum-telemark.no
918 58 552

Svanvikvegen 520 , 3739 SKIEN
Gnr 233 - Bnr 45
4003 SKIEN

BTE AS
Schaanings gate 10
3714 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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Svanvikvegen 520 , 3739 SKIEN
Gnr 233 - Bnr 45
4003 SKIEN

BTE AS
Schaanings gate 10
3714 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Svanvikvegen 520 , 3739 SKIEN
Gnr 233 - Bnr 45
4003 SKIEN

BTE AS
Schaanings gate 10
3714 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende på Svanvik.
Enebolig fra 1965 med oppgradering og vedlikeholdsbehov.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

TEGNINGER:
Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk.

FERDIGATTEST:
Det foreligger ferdigattest.

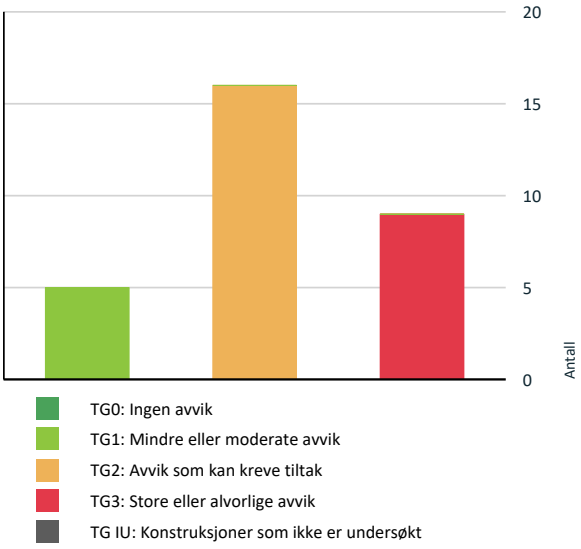
Takhøyde:
Det er avvik på takhøyde i forhold til dagens generelle krav på 2,4 m.
Høyde i 1. etasje er målt til ca 2,10 m.
Høyde i 2. etasje er målt til ca 2,37 m.

Svanvikvegen 520 , 3739 SKIEN
Gnr 233 - Bnr 45
4003 SKIEN

BTE AS
Schaanings gate 10
3714 SKIEN

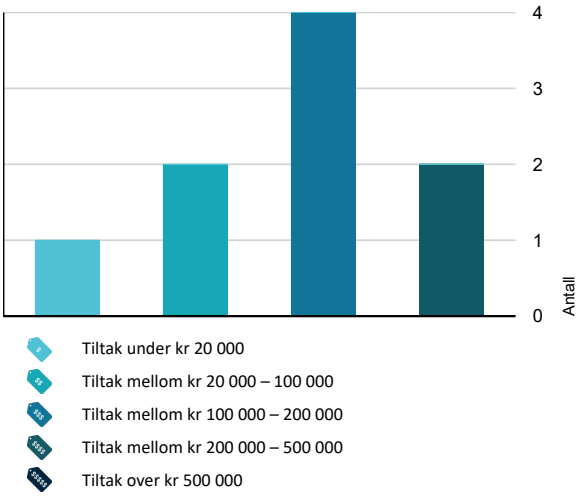
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Taksten er utført etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks, retningslinjer og NS 3600. Befaringen er gjennomført som en nivå 1-kontroll, basert på visuell besiktigelse av lett tilgjengelige bygningsdeler uten inngrep. Takstmannen er ikke kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på eiendommens verdi enn det som fremgår av rapporten.
Befaring av eiendommen er foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler. Det er ikke foretatt kontroll av offentlig godkjenning, bruksendringer eller lovlighet utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon og det som er synlig ved befaringen.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, skyldes dette at forholdet ikke har latt seg avklare innenfor rammene av en visuell kontroll. Endret bruk, belastning, manglende vedlikehold eller normal slitasje over tid kan avdekke skjulte feil og mangler som ikke er synlige på befaringstidspunktet.
Vær- og årstidsforhold kan ha begrenset muligheten for å inspisere enkelte bygningsdeler.
Datagrunnlaget er basert på opplysninger fra hjemmelshaver og eksterne leverandører. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller beheftet med feil. Takstmannen har ikke ansvar for feil eller mangler som skyldes uriktige eller mangelfulle opplysninger fra disse kildene. Arealer er målt med lasermåler. Fuktsøk er utført med Protimeter, samt vurderinger basert på sansbare inntrykk.
Takstmannen foretar ikke kontroll av elektriske anlegg, VVS-installasjoner, ventilasjonsanlegg, ildsteder, piper eller andre spesialfag, og vurderer ikke funksjon eller forskriftsmessighet for slike installasjoner utover det som kan konstateres ved visuelle observasjoner, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten.
Rapporten gir uttrykk for bygningens tilstand på befaringstidspunktet og kan ikke anses som en garanti for fremtidig tilstand, funksjon eller levetid.
Om kjøpers undersøkelsesplikt
Kjøper har plikt til å sette seg inn i og forstå innholdet i dokumentasjonen som fremlegges i forbindelse med kjøp av brukt bolig. Rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er umiddelbart forståelige for alle. Kjøper oppfordres derfor til å kontakte takstmannen for nødvendig avklaring før kjøp.
Dersom det er ønskelig med utdypende bygningstekniske undersøkelser (nivå 2 eller nivå 3), kan dette bestilles som et tillegg. En nivå 1-kontroll gir begrenset informasjon, og det kan være vanskelig eller umulig å fastslå enkelte bygningsdelers faktiske tilstand uten destruktive inngrep eller bruk av avanserte tekniske hjelpemidler. Dersom det i rapporten er angitt risikokonstruksjoner eller anbefalt videre undersøkelser, må dette tas på alvor.
Om selgers opplysningsplikt
Det gjøres særskilt oppmerksom på selgers ansvar etter lov om avhending av fast eiendom. Selger plikter å gi alle opplysninger om forhold som kan ha betydning for kjøper. Selger plikter å lese gjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder også der oppdragsgiver benytter eiendomsmegler.
Rapporten er utarbeidet for angitt formål og oppdragsgiver. Tredjeperson skal ikke basere sine beslutninger på rapporten uten først å ha kontaktet undertegnede takstmann for nødvendig avklaring og eventuelle tilleggsundersøkelser.
Rapporten fritar ikke eier eller kjøper for ansvar knyttet til

Svanvikvegen 520 , 3739 SKIEN
Gnr 233 - Bnr 45
4003 SKIEN

BTE AS
Schaanings gate 10
3714 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

løpende tilsyn, vedlikehold og skadeforebyggende tiltak. I sammenfattet takstbeskrivelse og under de enkelte bygningsdeler er det redegjort for utførte oppgraderinger og registrerte svakheter. Beregning av markedsverdi er basert på forhold beskrevet i rapporten, herunder beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet. I dette fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe** — Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer fra byggeåret, 1970 og 1990** — Gå til side
- **Utvendig > Balkong** — Gå til side
- **Utvendig > Garasje** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** — Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på taket. — Gå til side
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav på 1 m høyde.
- Trappen har avvik på krav til rekkverkshøyde, åpninger og håndløper.

Svanvikvegen 520 , 3739 SKIEN
Gnr 233 - Bnr 45
4003 SKIEN

BTE AS
Schaanings gate 10
3714 SKIEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Byggeår er opplyst av eier.

Anvendelse
Enebolig

Standard
Normal standard på bygget ut fra alder og byggemetode.

Vedlikehold
Bygget bærer preg av vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med betongstein fra ca 2000 med underliggende papp, sløyfer og lekter. Pannebord og vindskibord i malt utførelse. Tak er inspisert med drone.

Vurdering av avvik:

• Det registreres lokale fuktmerker og misfarging på undertaket rundt pipe. Forholdet vurderes å være forenlig med innslag av slagregn ved værbelastning. Løsningen fremstår uten dokumentert to-trinnstetting i disse områdene, noe som kan øke risikoen for fuktinntrengning til undertaket og kaldtloft ved ugunstige værforhold. Det ble målt forhøyede fuktverdier i undertak med misfarging ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende to-trinnstetting rundt pipe for å redusere risikoen for fuktinntrengning til undertaket og kaldloftet ved kraftig værbelastning. Lokale fuktmerker og forhøyede fuktverdier ved pipe indikerer at tiltak bør iverksettes for å hindre videre skadeutvikling og potensiell råte i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Taktekking



Fuktmåling med fukt ved pipe

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.
Pipehatt over tak.
Taknedløp ført dels til rør i grunn og dels til terreng.
Stigetrinn etablert til pipe.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp da enkelte nedløp er avsluttet ved grunnmur.

• Det mangler snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak

• Manglende bortledning av vann kan gi bygningsskader på underliggende deler av bolig, Ny eier bør lede takvann bort fra boligen.

• Manglende snøfangere på takflate kan føre til ukontrollert ras av snø og is. Dette innebærer fare for personskade samt risiko for skade på øvrige bygningsdeler. Det anbefales å montere snøfangere i henhold til gjeldende regelverk.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med bæring på yttervegg.
Isolert mot underliggende etasje i horisontalhimling.
Kaldtloft med tilgang via loftsluke.

Vurdering av avvik:

Svanvikvegen 520 , 3739 SKIEN
Gnr 233 - Bnr 45
4003 SKIEN

BTE AS
Schaanings gate 10
3714 SKIEN

Tilstandsrapport

• Isolasjonen og dampsperren er gammel og slitt og har usikker fremtidig funksjon. Ventilering er mangelfull mot takutstikk. Dette vil medføre varmetap i boligen. Ny eier bør regne med utskiftninger av isolasjonsmateriale eller eventuelt tilleggsisolere.

Konsekvens/tiltak
• Oppgradering av takkonstruksjonen vil være nødvendig for å oppnå dagens krav til isolering, ventilering og tetthet.Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt varmetap, høyere oppvarmingskostnader og risiko for kondens og fuktskader i konstruksjonen.



Kaldtloft

TG 2 Yttervegger

Beskrivelse
YTTERVEGG.
Boligens veggkonstruksjon over grunnmur av bindingsverk som er kledd med bordkledning. Yttervegger normalt isolert i hulrom.

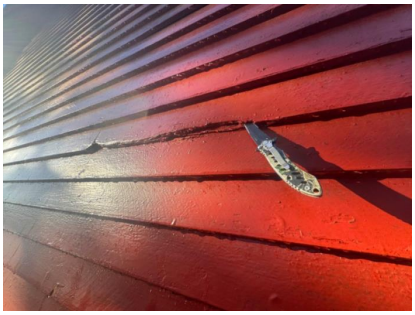
UTVENDIG KOMPLEMENTERING.
Utvendig kledning består av liggende kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert råteskader i kledningen flere steder. Kledning med bobler i malingen som kan tyde på tidligere behandling med linolje.

• Yttervegg er svakt ventilert og mangler gjennomgående ventilering bak kledning. Ytterveggen er oppført etter eldre byggeskikk, og det foreligger usikkerhet knyttet til veggens oppbygning, herunder eventuell dampsperre, lufting og musetetthet.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes utskiftinger av kledning som har råteskader. Linolje lar seg vanskelig fjerne og krever hyppig vedlikehold eller utskifting av kledning. Kledningen fremstår med vedlikeholdsbehov som følge av alder og normal værpåvirkning.

• Som følge av bygningsdelens alder og usikker konstruksjonsoppbygging er det økt risiko for skjulte skader, luftlekkasjer, skadedyrinntrengning og fuktrelaterte følgeskader. Fremtidig funksjon og ytelse er derfor mer usikker enn for tilsvarende nyere konstruksjoner. Ønsker man dagens krav til isolering, ventilering og tetthet krever yttervegg oppgradering.



Eksempel på råte i kledning

TG 1 Vinduer fra 2004

Beskrivelse
Vinduer med isolerglass med malt ramme og karm fra 2004.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer fra byggeåret, 1970 og 1990

Beskrivelse
Vinduer med malt ramme og karm fra byggeåret, 1970 og 1990.

Vurdering av avvik:
• 1. Ramme og karm er slitt og det er sprekker og fuktmerker i trevirket på vinduer fra byggeåret.
2. Isolerglass fra 1970-tallet inneholder PCB. PCB er en miljøgift som ikke må slippes ut i naturen. Skal vinduet skiftes må glasset leveres til eget godkjent mottak.
3. Vinduer gir svak isolering sett i forhold til dagens vinduer og vil gi luftlekkasje og varmetap.

Konsekvens/tiltak
• Vinduene har registrert slitasje med værpåvirkning, sprekker og fuktmerker i treverk. Videre aldring må påregnes og utskifting bør forventes.

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør i malt utførelse med isolerglass fra 1984.
Verandadør i malt utførelse med isolerglass fra 2023.
Ytterdør i 1. etasje med enkelt glass fra byggeåret.
Garasjeport med panelert front.

Vurdering av avvik:
• 1. Ytterdører med svak isolering og tetting som vil gi luftlekkasje og varmetap i bolig. Hoveddør med riper og sår i overflater.
2. Garasjedør med begynnende råte i karm.
3. Dør i 1. etasje med fuktskader i karm.

Konsekvens/tiltak
• Ny eier bør skifte dører.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Svanvikvegen 520 , 3739 SKIEN
Gnr 233 - Bnr 45
4003 SKIEN

BTE AS
Schaanings gate 10
3714 SKIEN

Tilstandsrapport



Dør med fuktskader

TG 2 Balkong

Beskrivelse

Balkong med bærende betongdekke med smijernsrekkverk. Rekkverk med høyde målt til 66 cm.

Vurdering av avvik:

- Registrert løse skiferflis og avflassing av betongoverflater.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav på 1 m høyde.

Konsekvens/tiltak

- Balkongen krever vedlikehold for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskade eller ytterligere skader på konstruksjonen.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Avviket har ingen umiddelbar konsekvens, men det bør bemerkes at rekkverket ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker.

TG 2 Garasje

Beskrivelse

Garasje etablert i tilknyttning til bolig. Støpt dekke med vegg av mur. Tak mot bolig av betong. Vippeport for tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Muroverflater innvendig i garasje har saltutslag og slitasje. Saltutslag er symptom på fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Det vil være normalt med saltutslag på ringmur i en garasje som følge av svikt i drenering og som følge av snø og vann fra kjøretøy. Drenering er utbedret på utsiden av grunnmur og fukttilfang i garasje er redusert.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

OVERFLATER PÅ INNVENDIG TAK.
Beskrivelse: Panel og malte plater.

OVERFLATER PÅ INNVENDIG GULV.
Beskrivelse: Parkett, vinylbelegg og furubord.

OVERFLATER PÅ INNVENDIG VEGG.
Beskrivelse: Malt strie og tapet.

Vurdering av avvik:

- Innvendige overflater har riper, sår, skader og opphengshull. Dette er i utgangspunktet et kosmetisk avvik men vedlikehold vil forlenge brukstiden og redusere ytterligere utvikling.

Konsekvens/tiltak

- Overflater bør utbedres eller overflatebehandles for å lukke avviket. Dette vil forlenge brukstiden og redusere risikoen for ytterligere skader eller slitasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Skader på overflater

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

1. etasje
Synlig betongdekke.
Med bruk av nivelleringslaser ble det målt over 15 mm høydeforskjell i rom.

2. etasje
Etasjeskillere i tradisjonelt trebjelkelag med bærende sponplater.
Med bruk av nivelleringslaser ble det målt over 15 mm høydeforskjell i rom.

Måling utført gjennom rommets lengde. Målingen er utført med nivelleringslaser i henhold til prinsippene i NS 3600.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjeller over 15 mm over rommets lengde ved bruk av nivelleringslaser. Avvikene overstiger NS 3600 sin grense for TG2 (>15 mm), og forholdet indikerer skjevheter i etasjeskilleren.
- Betongdekke med fuktopptrekk fra grunn.

Konsekvens/tiltak

Svanvikvegen 520 , 3739 SKIEN
Gnr 233 - Bnr 45
4003 SKIEN

BTE AS
Schaanings gate 10
3714 SKIEN

Tilstandsrapport

• Registrerte høydeavvik overstiger grenseverdiene for TG2 etter aktuell standard. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Konsekvensen av slike avvik er redusert brukskvalitet, økt risiko for skjevheter og eventuelle følgeskader på konstruksjonen over tid.

• Fuktreduserende tiltak mot grunn bør utføres. Se også paragraf "Rom under terreng".

Radon

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmåling som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om.
Ifølge Radonaktsomhetskart fra Ngu ligger eiendommen i et område med middels aktsomhet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på radonsikring eller radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

• Radonmåling blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuell radoneksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

TG 3 Pipe

Beskrivelse

Teglsteins pipe beslått med pipehatt over tak.
Innvendig er pipestokk pusset og malt.
Innvendig pipe tilkoblet ildsted i begge etasjer.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate på gulv foran ildstedet mangler på soverom. Ildsted skal ha sikker avstand til brennbart materiale.

• Pipeløp har kort gjenstående brukstid som følge av alder og kan medføre redusert funksjon og økt risiko for lekkasje av røyk og gasser. Dette kan på sikt utvikle seg til brannfare.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres ildfast plate på gulvet foran/under ildstedet for å oppfylle krav til sikker avstand til brennbart materiale.
Manglende ildfast plate øker risikoen for brann og kan føre til pålegg ved branntilsyn.

• På grunn av alder bør pipeløpet følges opp gjennom ordinær kontroll og feiervesenets tilsyn. Ved fremtidig utskifting av ildsted eller ved registrerte avvik kan det bli nødvendig med nærmere undersøkelser eller rehabilitering av pipeløpet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ildsted med avvik

TG 3 Rom under terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har synlig grunnmur mot terreng i 1. etasje. Hulltaking er ikke utført da grunnmur er av betong. Det er utført visuelle observasjoner kombinert med fuktsøk på muroverflater.

Vurdering av avvik:

• Det er fuktighet i nedre del av murvegg og betonggulv. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen, samt svekket effekt på drenering. Dette er normalt i eldre boliger som følge av manglende kapillærbrytende sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Utforede konstruksjoner under bakkeplan regnes som en typisk risikokonstruksjon. En annen risikokonstruksjon er etterisolering og utforing av kjellervegger fra innsiden. Etterisoleres denne, flyttes den kritiske temperaturen for kondens innover i konstruksjonen. Legger man på 10 cm, flyttes duggpunktet (vanndamp blir til vann) så mye at kondenseringen vil skje mellom isolasjon og mur. Man har dermed konstruert et lite drivhus for sopp og mugg. Det er viktig å kontrollere en kjeller før en foretar isolering for å bestemme hvor mye isolasjon som er mulig uten å skape problemer. Materialvalg må vektlegges ved en evt. oppgradering av 1. etasjen. Det vil være mest hensiktsmessig å isolere fra utsiden ofte i kombinasjon med skifte av drenering. Da vil en trekke duggpunktet utover i konstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

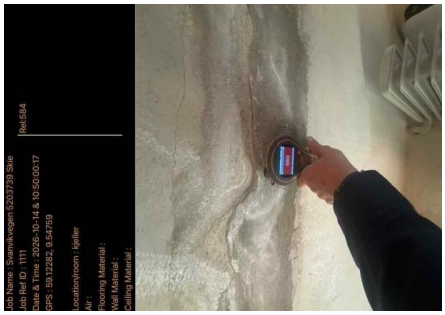


Mur mot terreng

Svanvikvegen 520 , 3739 SKIEN
Gnr 233 - Bnr 45
4003 SKIEN

BTE AS
Schaanings gate 10
3714 SKIEN

Tilstandsrapport



Fuktsøk på muroverflater med fukt

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig 180 graders trapp tilk 1. etasje.

Rekkverk målt til 82 cm.
Åpninger målt til 17 cm.
Bredde målt til 81 cm.
Håndløper mangler.

Vurdering av avvik:

- Trinnene har overflateskader i form av riper og sår.
- Trappen har avvik på krav til rekkverkshøyde, åpninger og håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Trinn kan pusses og behandles for å fjerne sår og skader. Manglende utbedring kan føre til ytterligere slitasje og økt fare for fall.
- Det er ikke krav om utbedringer av trapp til dagens krav. Dagens krav til åpninger i trapper er maks. lysåpning 10 cm, rekkverk bør være 90 cm og trapper skal ha håndløper. Forholdet anbefales utbedret på generelt grunnlag med tanke på sikkerhet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med slett dørblad med terskel.

Vurdering av avvik:

- Dørblad med riper og sår i overflate.

Konsekvens/tiltak

- Dørbladet bør overflatebehandles eller skiftes for å utbedre riper og sår.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere slitasje og redusert levetid på døren, samt svekket estetisk uttrykk.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad opplyst å være fra ca 1990.
Baderomsgulv med vinylbelegg på gulv.
Plater på vegger og takess plater på innvendig tak.
Rommet er innredet med servantskap, wc og dusjkabinett.
Rommet er naturlig ventilert.
Baderom uten dokumentasjon.
Baderommet er vurdert på bakgrunn av dagens forskrift.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert vesentlige avvik ved våtrommet. Badet er fra 1990 og har passert forventet levetid for membran og øvrige fuktutsatte konstruksjoner. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke. Det er registrert skader på vinylbelegget (membran). På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og registrerte skader vurderes våtrommets fremtidige funksjon som usikker.

Konsekvens/tiltak

- Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres ved oppgradering av våtrom. Konsekvensen av manglende dokumentasjon, alder og registrerte avvik er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. Videre bruk av våtrommet medfører risiko for fremtidige skader og bruk av dusjkabinett forutsettes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

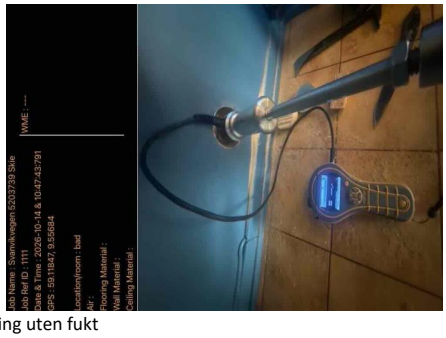

Bad

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført destruktiv åpning i form av hulltaking (boring) i vegg bak våtsone. Ved fuktmåling ble det ikke målt unormal fuktighet i bunnsvill. Fuktmåling utført fra kjøkken.



Fuktmåling uten fukt

Svanvikvegen 520 , 3739 SKIEN
Gnr 233 - Bnr 45
4003 SKIEN

BTE AS
Schaanings gate 10
3714 SKIEN

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stålkum og benk med ett grep blandebatteri. Flis på vegg under overskap. Opplegg og plass til kjøleskap og komfyr. Hvitevarer er ikke kontrollert av takstmann.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredning har slitasjeskader av skrog, hengsler og overflater.

Konsekvens/tiltak

• Ny eier bør selv avgjøre behovet for oppgradering av kjøkken.



Kjøkken

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekkhette er montert til innredningen og etablert over komfyr. Avtrekk ført til friluft i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Interne vannrør av kobber og galvaniserte rør fra byggeår.
Stoppekranen er i 1. etasje.
Vannrør er begrenset inspisert.

Vurdering av avvik:

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

• Vannrør i 1. etasje er ikke isolert og rommet er uoppvarmet. Vannrør kan fryse på kalde dager.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales utskiftning av innvendige vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt og vannrør har synlig aldringsslitasje i form av korrosjon på røroverflater.
Konsekvensen ved videre bruk av eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer og plutselige skader, som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningen.

• Vannrør i 1. etasje kan medføre fare for frostskader på rør med risiko for lekkasje og vannskade. Ny eier bør vurdere tiltak som etterisolere, bruk av varmekabel eller permanent frostfri løsning.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av soilrør fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales utskiftning av innvendige avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt og avløpsrør har synlig aldringsslitasje i form av korrosjon på røroverflater.
Konsekvensen ved videre bruk av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer og plutselige skader, som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er naturlig ventilert med veggventiler i yttervegg.
Ventilasjon av boligen er vurdert ut fra hva som var normalt under oppføringstidspunkt. Tilstandsgrad er vurdert etter forskriftskravet og ikke NS3600.

TG 2 Varmtvannsbereder

Beskrivelse

Varmtvannstank på 200 L fra 1984 montert i rom med sluk.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannsbereder er vesentlig eldre enn forventet levetid og har usikker gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

• Varmtvannsbereder er vesentlig eldre enn forventet teknisk levetid. Som følge av alder må det påregnes økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje. Utskifting bør påregnes.

Elektrisk anlegg

Svanvikvegen 520 , 3739 SKIEN
Gnr 233 - Bnr 45
4003 SKIEN

BTE AS
Schaanings gate 10
3714 SKIEN

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer og 8 kurser.
Sikringer er skiftet av elektriker men det foreligger ikke dokumentasjon.
Ledningsnett med brytere og stikkontakter av ulik alder uten dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Sikringsskapet er fornyet og fremstår med automatsikringer. Det er samtidig registrert at deler av det elektriske anlegget fortsatt består av eldre ujordede kurser og stikkontakter. Anlegget fremstår derfor som delvis modernisert, hvor deler av installasjonen er av eldre dato enn sikringsskapet.

Konsekvens/tiltak

• Eldre ujordede installasjoner har et lavere sikkerhetsnivå enn moderne jordede anlegg. Som følge av anleggsdelenes alder og utførelsesstandard må det påregnes økt risiko for feil, slitasje og usikker fremtidig funksjon sammenlignet med nyere elektriske installasjoner.



El-skap

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler og brannslokkingsapparat montert i bolig. Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsapparat skal følge bolig ved salg.
Branntekniske forhold er vurdert etter referansenivå av byggeforskriftskrav fra 1985.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2023 etablert som varmesupplement til ved fyring og el. oppvarming.
Varmepumpe er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ut i fra tomtens beskaffenhet er boligen fundamentert på utskutt fjelltomt.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser og derav er takstmannens kunnskaper om byggegrunnen begrenset.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringsfunksjonen er oppført med drenerende fyllmasser og smøremembran på utvendig grunnmur. Ved befaring ble det registrert utbedringer med knotteplast på deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert saltutslag, forhøyede fuktverdier i grunnmur og fuktpåvirkning i konstruksjoner under terreng. Dette indikerer vesentlig redusert funksjon i drenerings og fuktsikringssystemet.

Konsekvens/tiltak

• Økt fuktbelastning mot grunnmur kan føre til fuktinntrengning og fuktskader i vegger. Redusert funksjon kan gi økende skade over tid. Ny eier bør føre regelmessig kontroll av dreneringssystem og grunnmur. Dreneringen fremstår med vesentlig redusert funksjon og det må påregnes omfattende tiltak for å redusere fuktbelastningen mot grunnmur. Det henvises for øvrig til "tiltak" beskrevet under "Rom under terreng".

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fuktsøk med fukt på grunnmur og dekke

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong med murpuss.

Vurdering av avvik:

• Sprekker og løs puss er registrert på synlige deler av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

Svanvikvegen 520 , 3739 SKIEN
Gnr 233 - Bnr 45
4003 SKIEN

BTE AS
Schaanings gate 10
3714 SKIEN

Tilstandsrapport

• Slitasje av murverk vil medføre redusert motstand mot fuktpåkjenning og økt fare for videre nedbrytning. Vedlikehold anbefales for å begrense videre forvitring.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemurer av betong etablert på eiendommen.

Vurdering av avvik:

• Støttemur med skjevhet og sprekker som følge av marktrykk. Skjevhet og sprekker vil normalt forverre seg dersom tiltak ikke utføres. Jordtrykk og vanntrykk vil gradvis skyve muren videre ut av posisjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre skjevhet og sprekker i støttemuren for å hindre videre forverring.
Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for at muren til slutt kan velte eller kollapse, noe som kan medføre fare for skade på eiendom og personer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Støttemurer med sprekker og skjevheter

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet terreng rundt bolig med grus og betong.

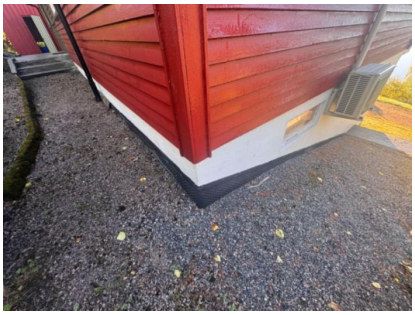
Vurdering av avvik:

• Terreng faller stedvis mot grunnmur, noe som kan bidra til økt fuktbelastning på grunnmur på bakside av bolig.

Konsekvens/tiltak

• Terrengjustering bør ses i sammenheng med skifte av drenering. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fall mot grunnmur

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Vanninntak fra privat vannforsyning via private stikkledninger av plast.
Avløpsledning til privat septikk via private stikkledninger av støpejernsrør.
De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll.
Vurderingen er basert på alder og opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger, og avløpsledninger har kort restlevetid og usikker fremtidig funksjon.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septikktank av betong fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt, og anleggets funksjon bør følges opp med tanke på fremtidige utskiftings eller oppgraderingsbehov.

Konsekvens/tiltak

• Spredegrøfter vil ha en brukstid på ca 20 år og ut fra alder vil det være påkrevd med utbedring.

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:

• Det mangler snøfangere på taket.

Svanvikvegen 520 , 3739 SKIEN
Gnr 233 - Bnr 45
4003 SKIEN

BTE AS
Schaanings gate 10
3714 SKIEN

Tilstandsrapport

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav på 1 m høyde.

• Trappen har avvik på krav til rekkverkshøyde, åpninger og håndløper.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere på takflate kan føre til ukontrollert ras av snø og is. Dette innebærer fare for personskade samt risiko for skade på øvrige bygningsdeler. Det anbefales å montere snøfangere i henhold til gjeldende regelverk.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Avviket har ingen umiddelbar konsekvens, men det bør bemerkes at rekkverket ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker.

• Det er ikke krav om utbedringer av trapp til dagens krav. Dagens krav til åpninger i trapper er maks. lysåpning 10 cm, rekkverk bør være 90 cm og trapper skal ha håndløper. Forholdet anbefales utbedret på generelt grunnlag med tanke på sikkerhet.

Svanvikvegen 520 , 3739 SKIEN
Gnr 233 - Bnr 45
4003 SKIEN

BTE AS
Schaanings gate 10
3714 SKIEN

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

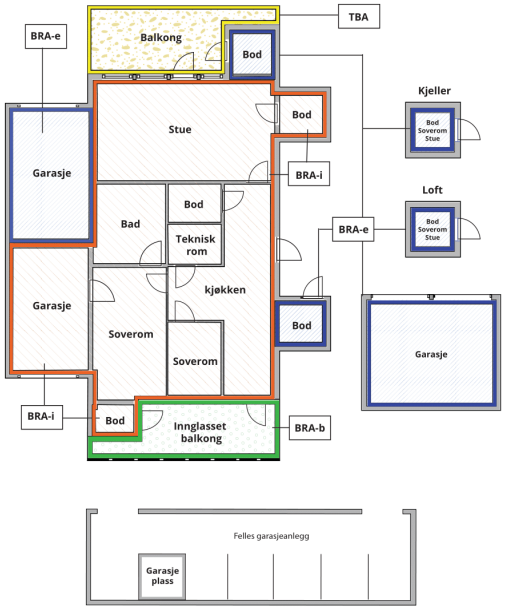
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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.

Svanvikvegen 520 , 3739 SKIEN
Gnr 233 - Bnr 45
4003 SKIEN

BTE AS
Schaanings gate 10
3714 SKIEN

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	82			82	8
1. Etasje	56	20		76	
SUM	**138**	**20**			**8**
SUM BRA	**158**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Gang, stue, kjøkken, 3 soverom, vindfang, bad, trapperom		
1. Etasje	Entré, gang/trapperom, boder	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: TEGNINGER:
Det foreligger tegninger som stemmer med dagens bruk.

FERDIGATTEST:
Det foreligger ferdigattest.

Takhøyde:
Det er avvik på takhøyde i forhold til dagens generelle krav på 2,4 m.
Høyde i 1. etasje er målt til ca 2,10 m.
Høyde i 2. etasje er målt til ca 2,37 m.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		11		11	
SUM		**11**			
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

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

Svanvikvegen 520 , 3739 SKIEN
Gnr 233 - Bnr 45
4003 SKIEN

BTE AS
Schaanings gate 10
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Are Bjørkheim	Takstingeniør
	Hans Erik Røra	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	233	45		0	1370.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Svanvikvegen 520

Hjemmelshaver
Røra Hans Erik, Stulen Lisbeth Røra, Røra Turid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende på Svanvik.

Adkomstvei
Eiendommen har tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet privat vann fra borehull.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet privat avløp til septikk.

Regulering
Eiendommen er avsatt til bolig i kommuneplan.

Om tomten
Tomten består av gruset gårdsrom.

Svanvikvegen 520 , 3739 SKIEN
Gnr 233 - Bnr 45
4003 SKIEN

BTE AS
Schaanings gate 10
3714 SKIEN

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ukjent.

Standard
Enkel standard på bygget ut fra alder og byggemetode.

Vedlikehold
Bygget bærer preg av vedlikeholdsbehov.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	13.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2026	
2	22.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Svanvikvegen 520 , 3739 SKIEN
Gnr 233 - Bnr 45
4003 SKIEN

BTE AS
Schaanings gate 10
3714 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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Svanvikvegen 520, 3739 SKIEN**	
Dato for energimerking **22.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-372565**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164442578**
Gårdsnummer **233**	Bruksnummer **45**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1965**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **138,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **138,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **276,20**

Vedlegg: Energiattest



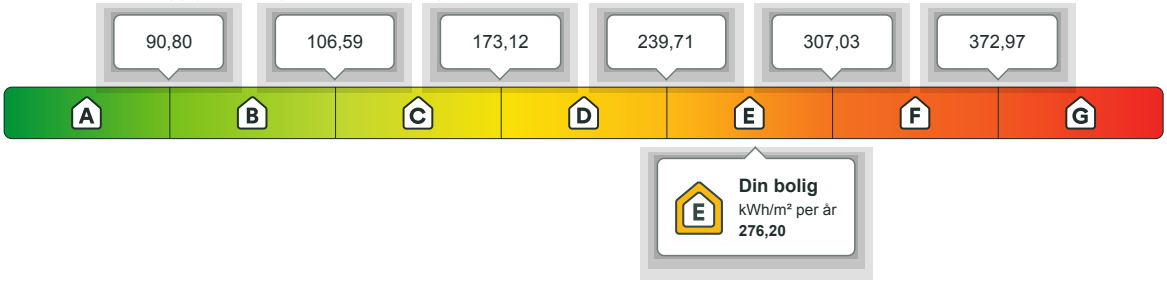
Svanvikvegen 520, 3739 SKIEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
40 735,09	**295,18**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Svanvikvegen 520, 3739 SKIEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Svanvikvegen 520, 3739 SKIEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: 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 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: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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 25: Montere urbryter på motorvarmer

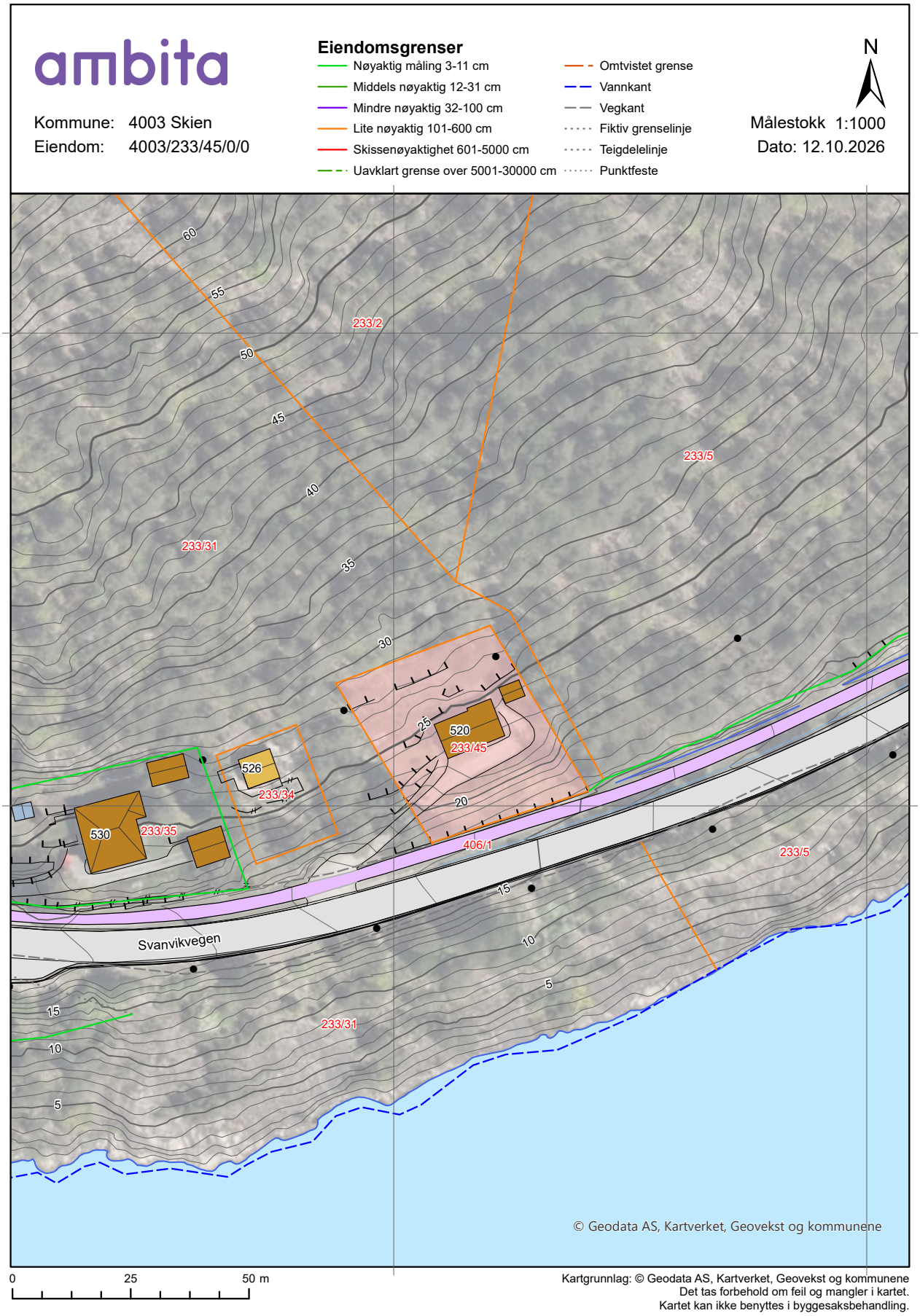
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på varmeanlegg

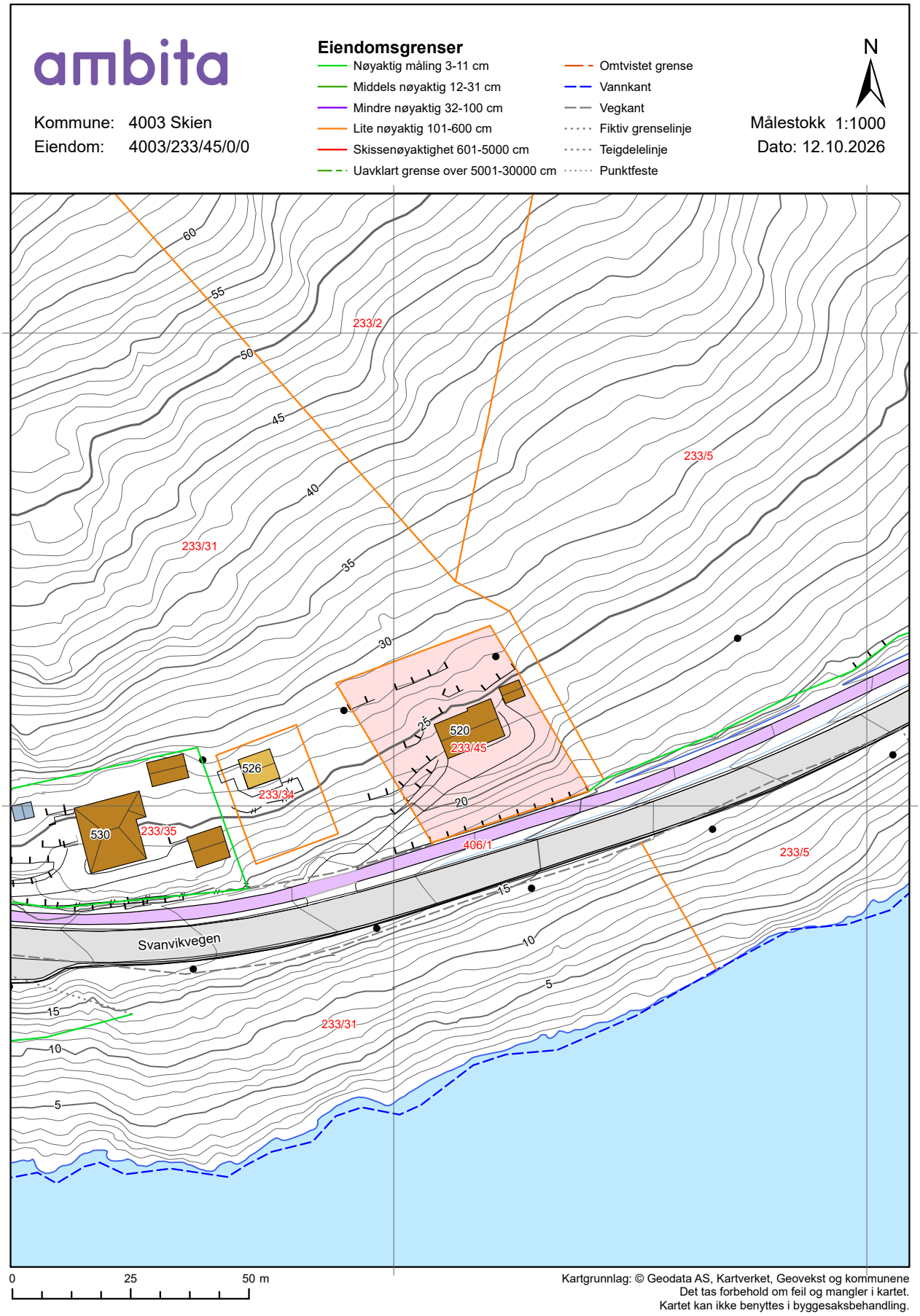
Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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.

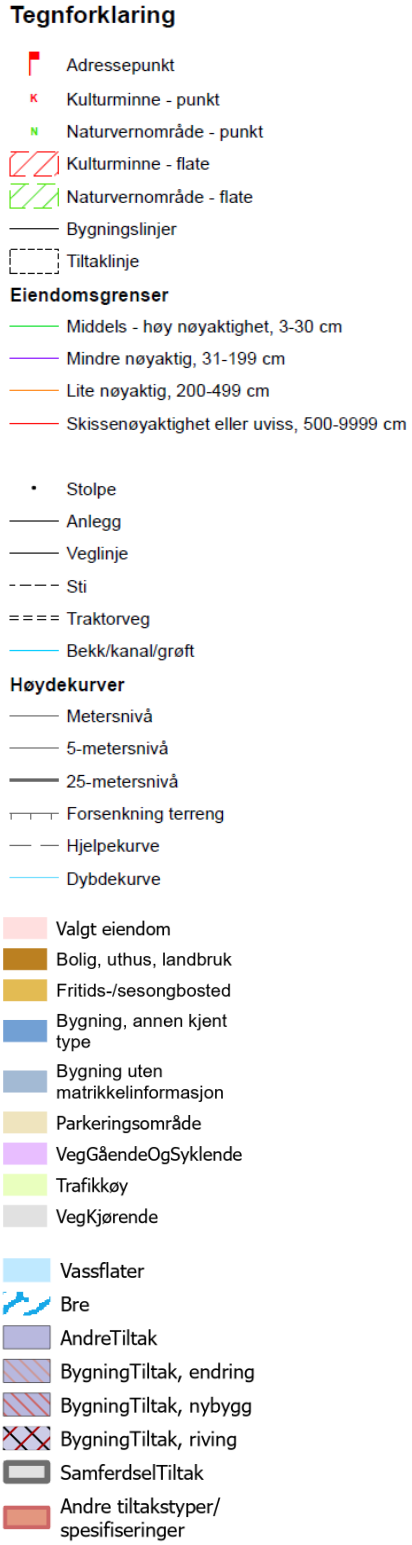
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

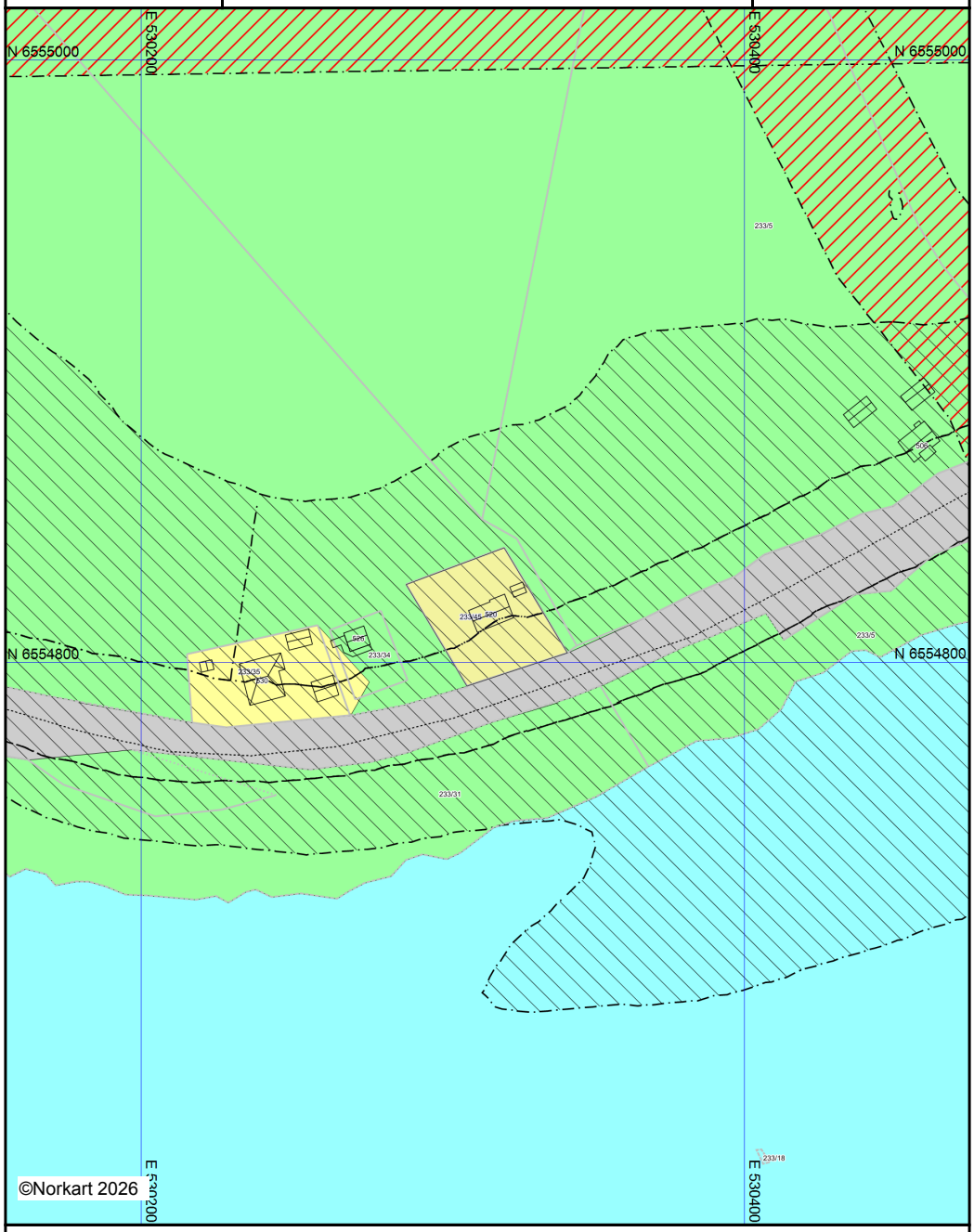
Skien kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 233/45
Adresse: Svanvikvegen 520
Utskriftsdato: 12.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

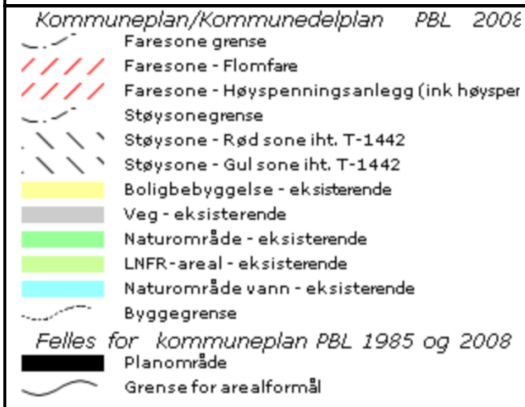
UTM-32



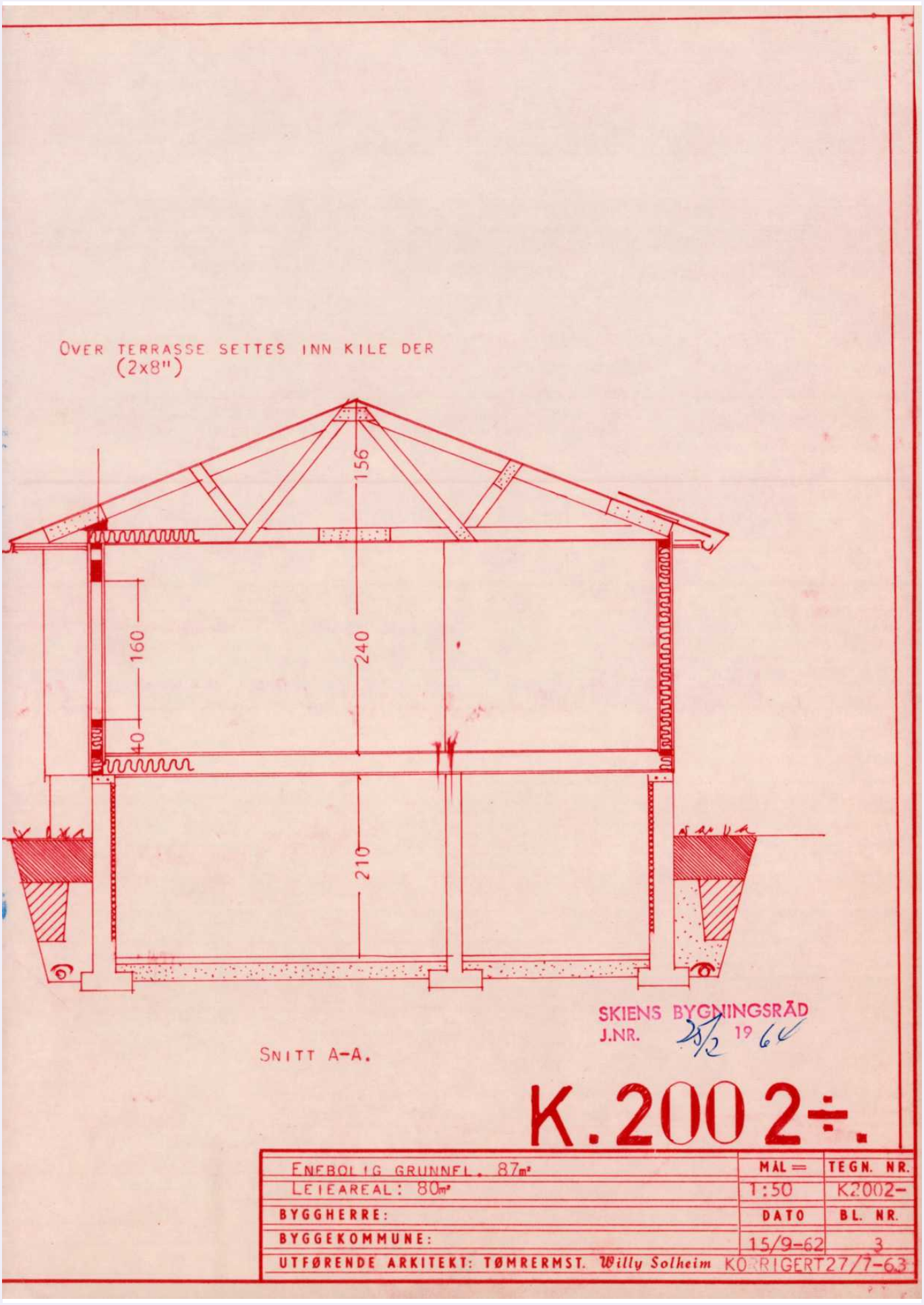
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

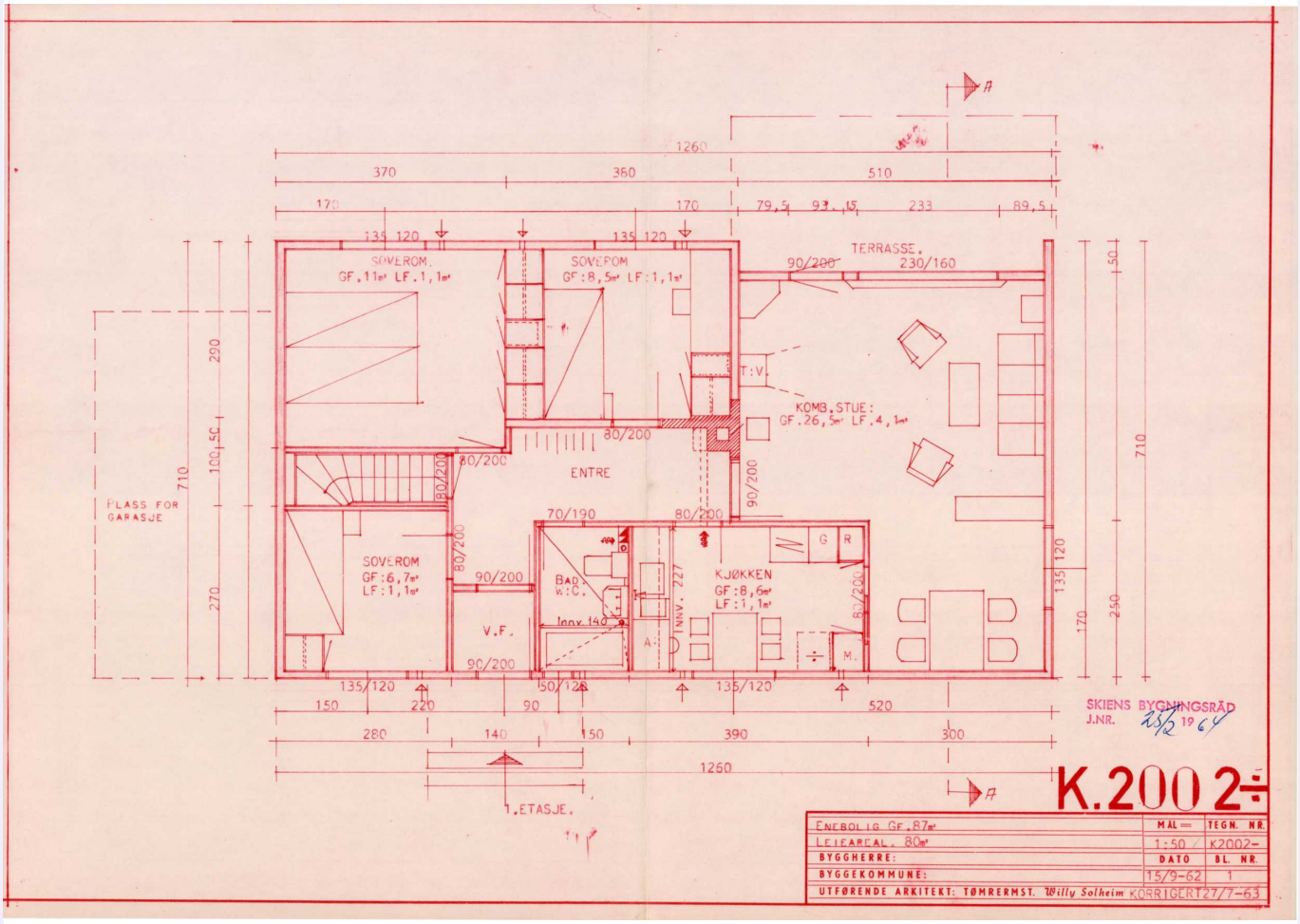
Tegnforklaring



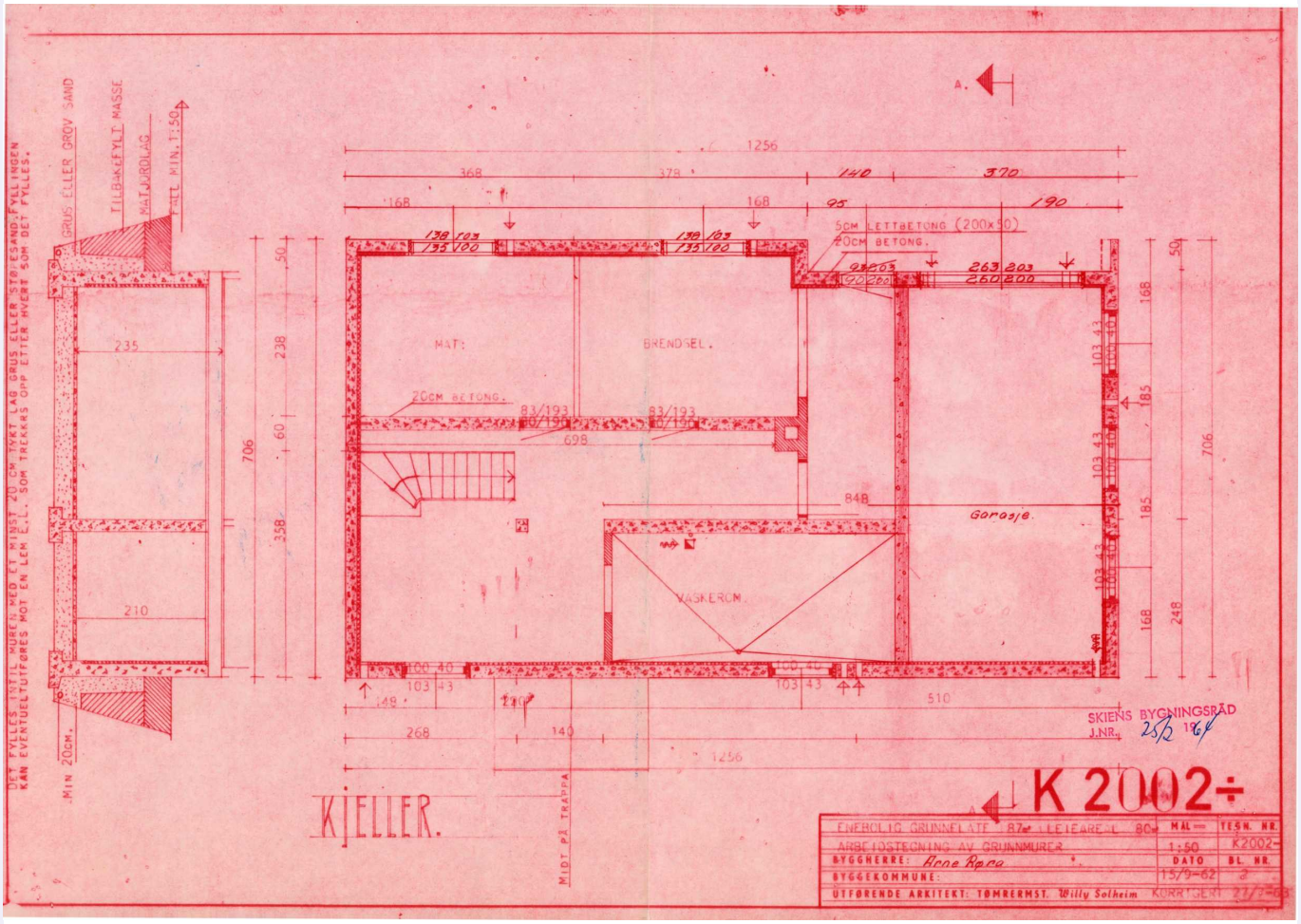
Vedlegg: Kommunalinformasjon



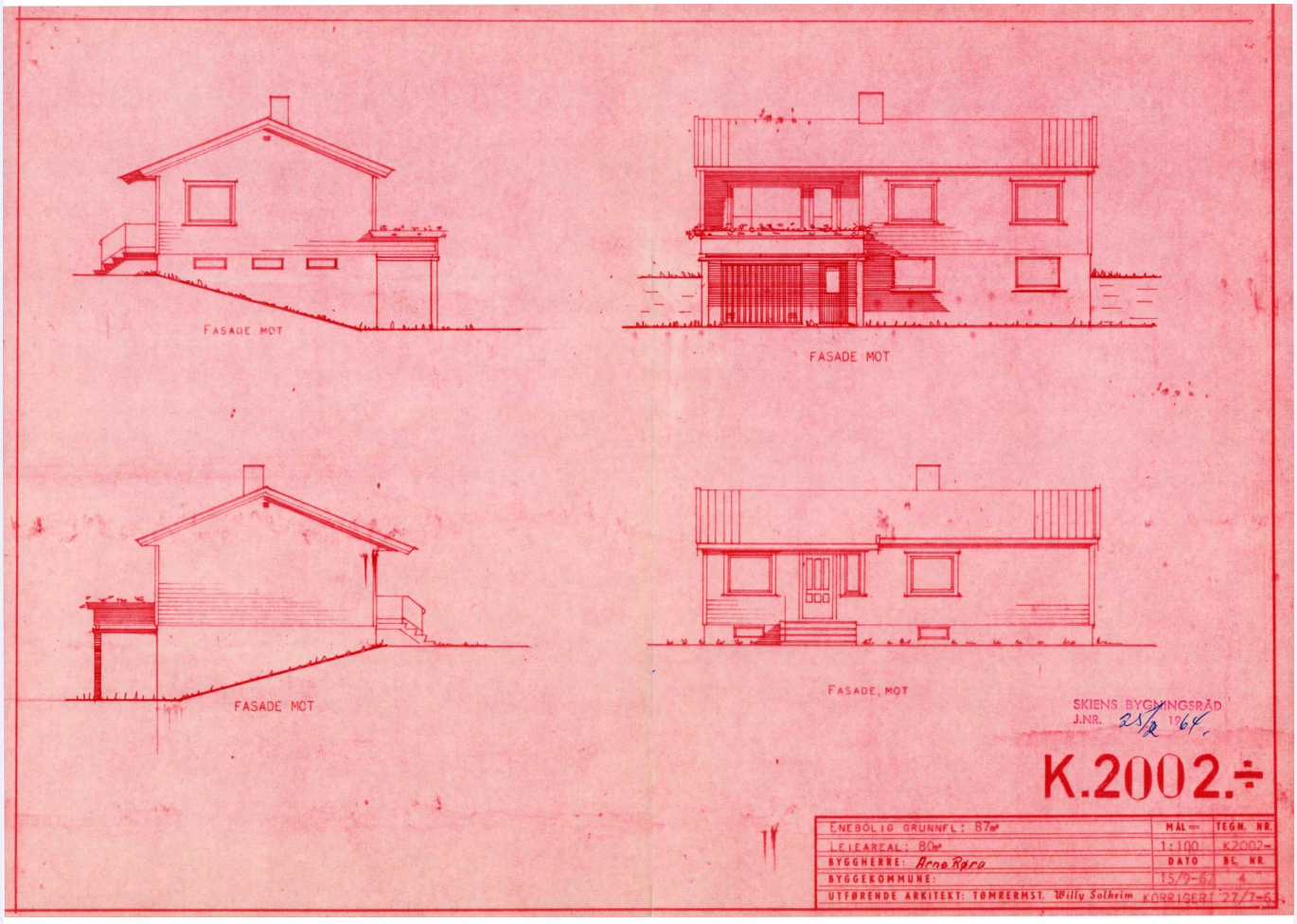
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Brukstillatelse
Gjenpart

Beh. nr.

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
KONGENSGATE 20 V
SENTRALBORD 21507
B /EA.

Skien, den 21/ 4 19 65.

ANSVARSHAVENDE

Herr Arne Kaasa,
Bø i Telemark.

SONE:

Solum.

ARB. ART:

Oppf. av enebolig.

BYGGEMELDING

Eiendom gate/vei
Matr.nr. g.nr. 33 br.nr. 45.
Eier Arne Røra.
Dato / 19 Beh. 26 / 11 19 63.

Innflytning/bruk tillates

GJENSTÅENDE ARBEIDER:

1. Rekkverk for balkong og puss av denne.
2. Inngangstrapp.
3. I kjeller, støp av gulv, opplegg for lys, skillevegger og dører.

Det må brukes utvendig privet inntil kloakkavløpet er godkjent av byingeniøren. Dør til balkong må holdes avstengt inntil rekkverk er oppsatt.

Kopi: Arne Røra,
Klosterskogen.

må være utført innen 1 / 8 19 65.

Bygningssjefen i Skien, den 21. april 1965.

Toralf Hovi.
bem.

Bård Haugen.

NB! Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller for eldre bygnings vedk. - i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

(Skjema **P** 2)

Vedlegg: Kommunalinformasjon

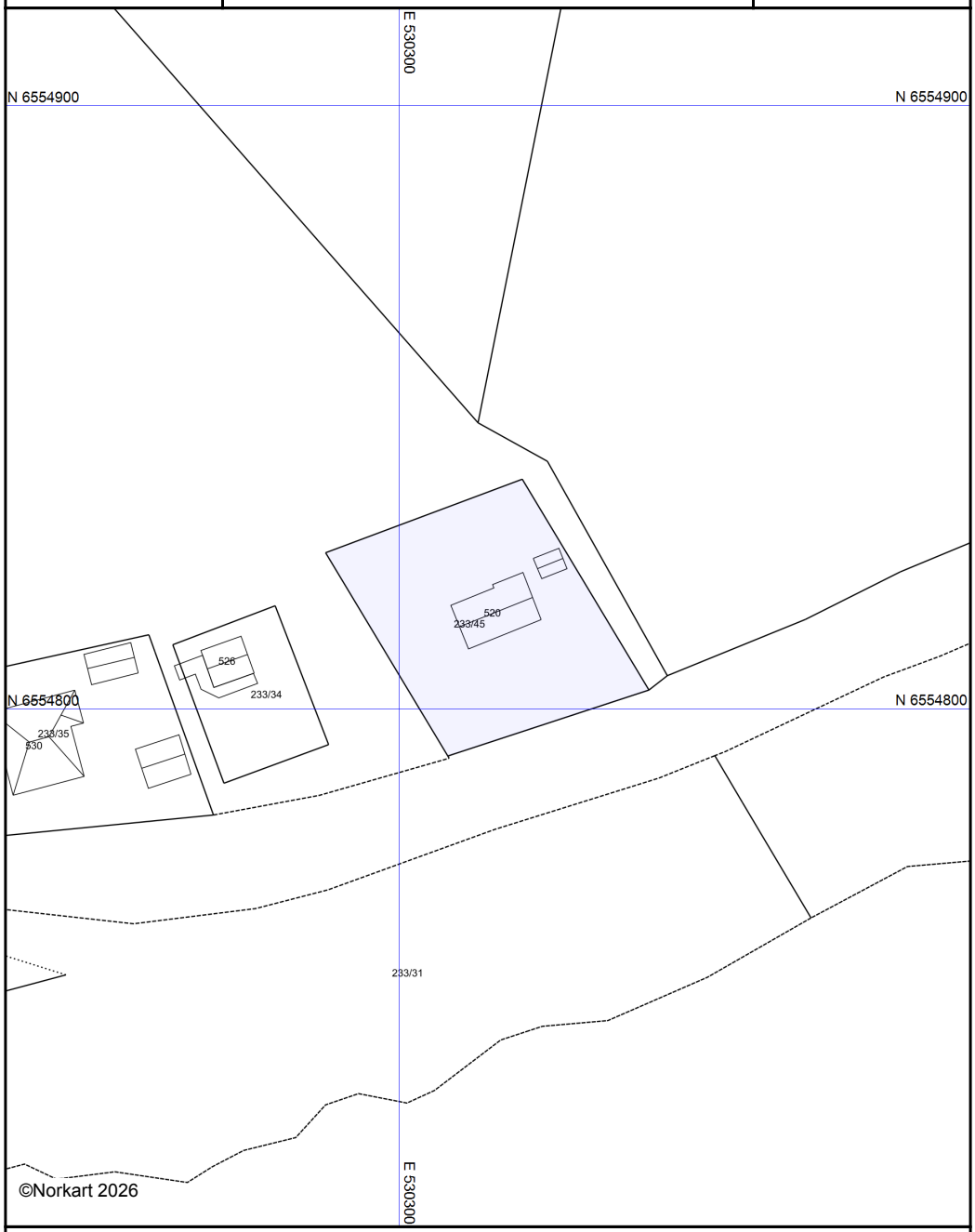
Skien kommune

Reguleringsforslag

Eiendom: 233/45
Adresse: Svanvikvegen 520
Utskriftsdato: 12.10.2026
Målestokk: 1:1000

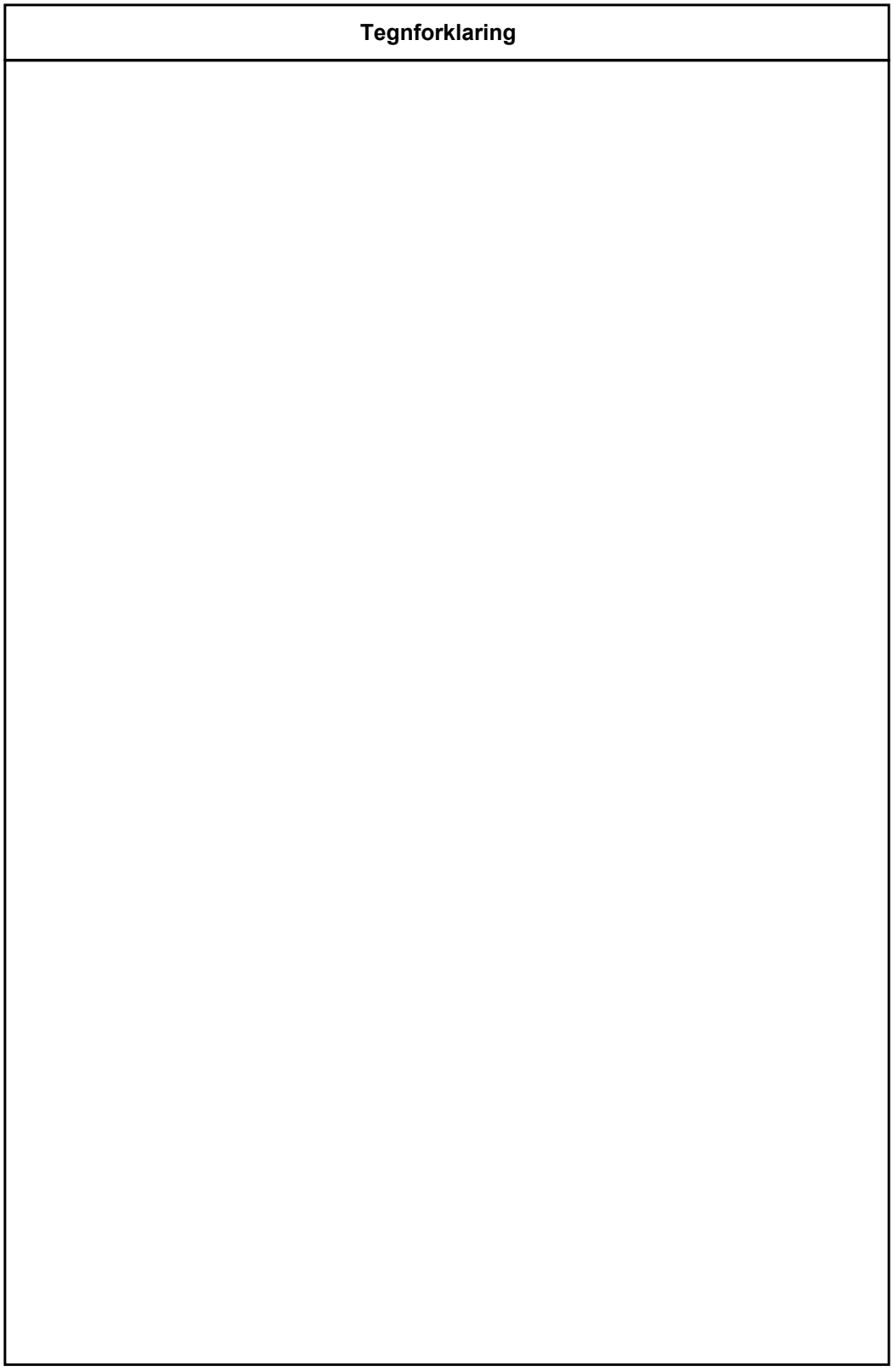
N

UTM-32



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Skjema nr. 66
Statens Vegvesen

11/1.64 Dagbok nr. 114 1964.

Vann- og kloakkledninger samt stikkrenner ved offentlig veg.

(jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16/3-1935.)

J.nr.1716/63
ark.774-So/775-So
-/BK

ERKLÆRING

Undertegnede Arne Røra søker herved om tillatelse til å legge vannledning/kloakkledning/~~stikkrenne~~[1]) gjennom/langs med

bygde veg Porsgrunn - Svanvik ved (min) eiendom(men)[1])

gnr. bnr. i Solum herred.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avsperres forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens[1]) kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Under ingen omstendigheter kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen er varslet.

8.[2]) Vannledningen bes lagt i varerør gjennom vegen.

Solum den 13. juni 1963.

Arne Røra

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.[3])

Solum den 13. juni 1963.

Arne Røra.

Aslaug Nordbø
Bjørg Røra.

[1]) Stryk det som ikke passer.
[2]) Plass for ytterligere vilkår.
[3]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Oversendes **herr vegsjefen i** .....

under henvisning til omstående. Til dekning av tinglysningsgebyr og porto vedlegges kr. , samt kr. , jfr. erklæringens pkt. (garantibeløp).

..... den .....

.....
(Søkerens navn)

J-nr. ..... Arkiv nr. .....

Oversendes **herr sorenskriveren i** .....

Tillatelse som ovenfor nevnt er gitt herfra, hvorfor erklæringen bes tinglyst. Til dekning av tinglysningsgebyr og returporto vedlegges kr.

Vegsjefen i .....

..... den .....

.....

Oversendes herr vegtilsynsmann

herr vegoppsynsmann

søkeren, herr

under henvisning til ovenstående, idet arbeidet kan settes i gang så snart vegoppsynsmannen er varslet og har gitt veiledning om arbeidets utførelse.

d. s.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

11/1-64 Dagbok nr. 115 1964
Skien sorenskriverembete

Skjema nr. 67.
Statens Vegvesen

Private avkjørsler fra offentlig veg.

J.nr.1716/63
Ark.774-So/775-So
-/BK

ERKLÆRING

Undertegnede Arne Røra eier av eiendommen gnr. ..... bnr. ..... i Solum herred, som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge privat avkjørsel fra bygde veg, Porsgrunn-Svanvik vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedennevnte og omstående vilkår, jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935 — med de endringer som senere måtte bli fastsatt:

1. Avkjørslen må ikke legges høyere enn vegkanten og skal være horisontal 1,5 m fra vegkanten der den fører over grøft i skjæring og 0,5 m fra vegkant (planeringskant) der det er fylling. Ligger avkjørslen i fall mot den offentlige veg, må den bygges og vedlikeholdes slik at det ikke siger overvann eller søle inn på den offentlige veg.
2. Fører avkjørslen over den offentlige vegs grøft, må det under avkjørslen bygges solid stikkrenne av stein, sementrør eller plankebru på murede vanger. Stikkrenner må ha tilstrekkelig stort løp og for øvrig være utført slik at grøften ikke skades og grøftevannet får fritt avløp.
3. Avkjørsler og til disse hørende stikkrenner skal, hva enten de er bygd for vegvesenets regning eller kostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som bruker avkjørslen. Trær, busker o. l. som hindrer oversikten over vegen til begge sider, skal fjernes.
4. Mulig ulempe for avkjørslen ved vegvesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
5. Forsåvidt det ved avkjørsler eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes innen en fastsatt frist, har vegvesenet rett til å la avkjørslen avbryte eller manglene istandsette for vedkommendes regning. Tilsvarende har det rett til å fjerne trær, busker o. l. som hindrer oversikten, jfr. p. 3, og som ikke fjernes etter forlangende herom.
6. Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med avkjørslen som vegvesenet måtte finne det nødvendig å påby — eventuelt flytte den til anvist sted (ved samme eller annen veg).
   Hvis vegbanen som følge av utbedringsarbeider blir hevet eller senket, må han selv ordne den nødvendige tilkopling til vegbanen etter vegvesenets anvisning.
7. I forbindelse med avkjørslen må det ikke uten vegvesenets tillatelse bygges garasjer o. l. således at kjøretøyer ved rygging ut fra garasjen må rygge helt ut på vegen.
8. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
9. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

Solum den 13. juni 1963.

Arne Røra

Til vitterlighet:

Undertegnede eiere av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.

Solum, den 13. juni 1963.

Aslaug Nordbø
Bjørg Røra.

S. 61. 2000 - Villco

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Vegsjefen i Telemark **fylke.** Skien, den 7.mai 1963

Herr Arne Røra

Klosterskogen,pr.Skien

Etter Deres søknad av 29.mai 1963 gir en herved tillatelse til å legge privat avkjørsel fra bygdevegen Porsgrunn - Svanvik v/Kvernhusåsen i Solum

ved

Tillatelsen er gitt på omstående generelle og følgende spesielle vilkår

Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.
Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringsskjema — utfylt, datert og undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til

lensmannen i Solum

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

Undertegnede vedtar også ovennevnte spesielle vilkår.

den

Til vitterlighet:

Sendes herr vegtilsynsmannen i Solum for videre ekspedisjon til søkeren.
De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt.

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Skjema nr. 66
Statens Vegvesen

11/1.64 Dagbok nr. 114 1964.

Vann- og kloakkledninger samt stikkrenner ved offentlig veg.

(jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16/3-1935.)

J.nr.1716/63
ark.774-So/775-So
-/BK

ERKLÆRING

Undertegnede Arne Røra søker herved om tillatelse til å legge vannledning/kloakkledning/~~stikkrenne~~[1]) gjennom/langs med

bygde veg Porsgrunn - Svanvik ved (min) eiendom(men)[1])

gnr. bnr. i Solum herred.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avsperres forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens[1]) kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Under ingen omstendigheter kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen er varslet.

8.[2]) Vannledningen bes lagt i varerør gjennom vegen.

Solum den 13. juni 1963.

Arne Røra

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.[3])

Solum den 13. juni 1963.

Arne Røra.

Aslaug Nordbø
Bjørg Røra.

[1]) Stryk det som ikke passer.
[2]) Plass for ytterligere vilkår.
[3]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Oversendes **herr vegsjefen i** .....

under henvisning til omstående. Til dekning av tinglysningsgebyr og porto vedlegges kr. , samt kr. , jfr. erklæringens pkt. (garantibeløp).

..... den .....

.....
(Søkerens navn)

J-nr. ..... Arkiv nr. .....

Oversendes **herr sorenskriveren i** .....

Tillatelse som ovenfor nevnt er gitt herfra, hvorfor erklæringen bes tinglyst. Til dekning av tinglysningsgebyr og returporto vedlegges kr.

Vegsjefen i .....

..... den .....

.....

Oversendes herr vegtilsynsmann

herr vegoppsynsmann

søkeren, herr

under henvisning til ovenstående, idet arbeidet kan settes i gang så snart vegoppsynsmannen er varslet og har gitt veiledning om arbeidets utførelse.

d. s.

Notater

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2843260383 / Jørgen E Thorkildsen, tlf. 97175664
Svanvikvegen 520, 3739 Skien
Gnr. 233, bnr. 45 i Skien kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

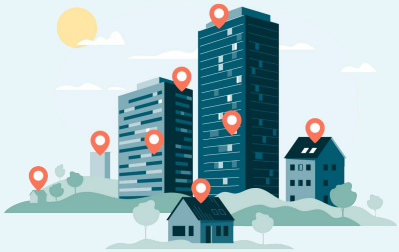
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

Oppdragsnr: 2843260383
Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.10.2026

Jørgen Thorkildsen
Eiendomsmegler

971 75 664
jorgen.thorkildsen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Skien
Postboks 184, 3701 SKIEN

eiendomsmegler1.no