PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

VEDLEGG
RUNDÅSVEGEN 29

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

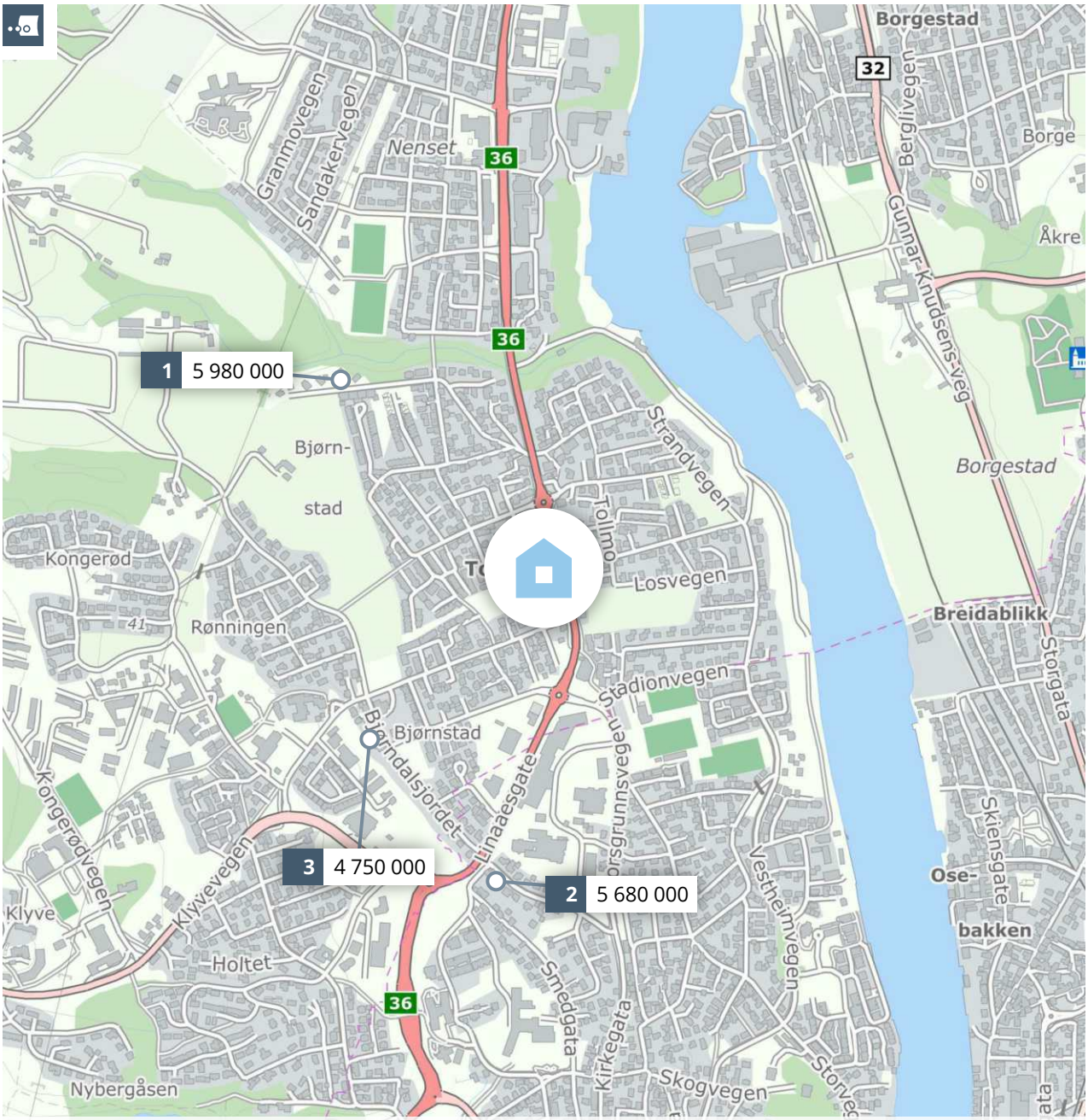
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

RUNDÅSVEGEN 29

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 23.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Morten Kvelland.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Rundåsvegen 29, 3740 SKIEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1985

GNR 221 BNR 544 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS RABBEN

Verdivurdert til

4 950 000

-	4 950 000	18 470
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	268 m²	48 m²	- m²	65 m²	- m²	- m²
Tomt					1 341 m²	
Byggeår					1985	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Søndre Lensmannsveg 44 275 m² 1946 10,6 daa 5 sov	05.02.2026	5 980 000	**5 980 000**	0	5 980 000	**21 745**
2 Bjørndalsjordet 28 212 m² 1800 2 268 m² 3 sov	18.11.2025	5 250 000	**5 680 000**	0	5 680 000	**26 792**
3 Bjørndalsjordet 62 225 m² 1963 955 m² 4 sov	08.05.2025	4 750 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**21 111**

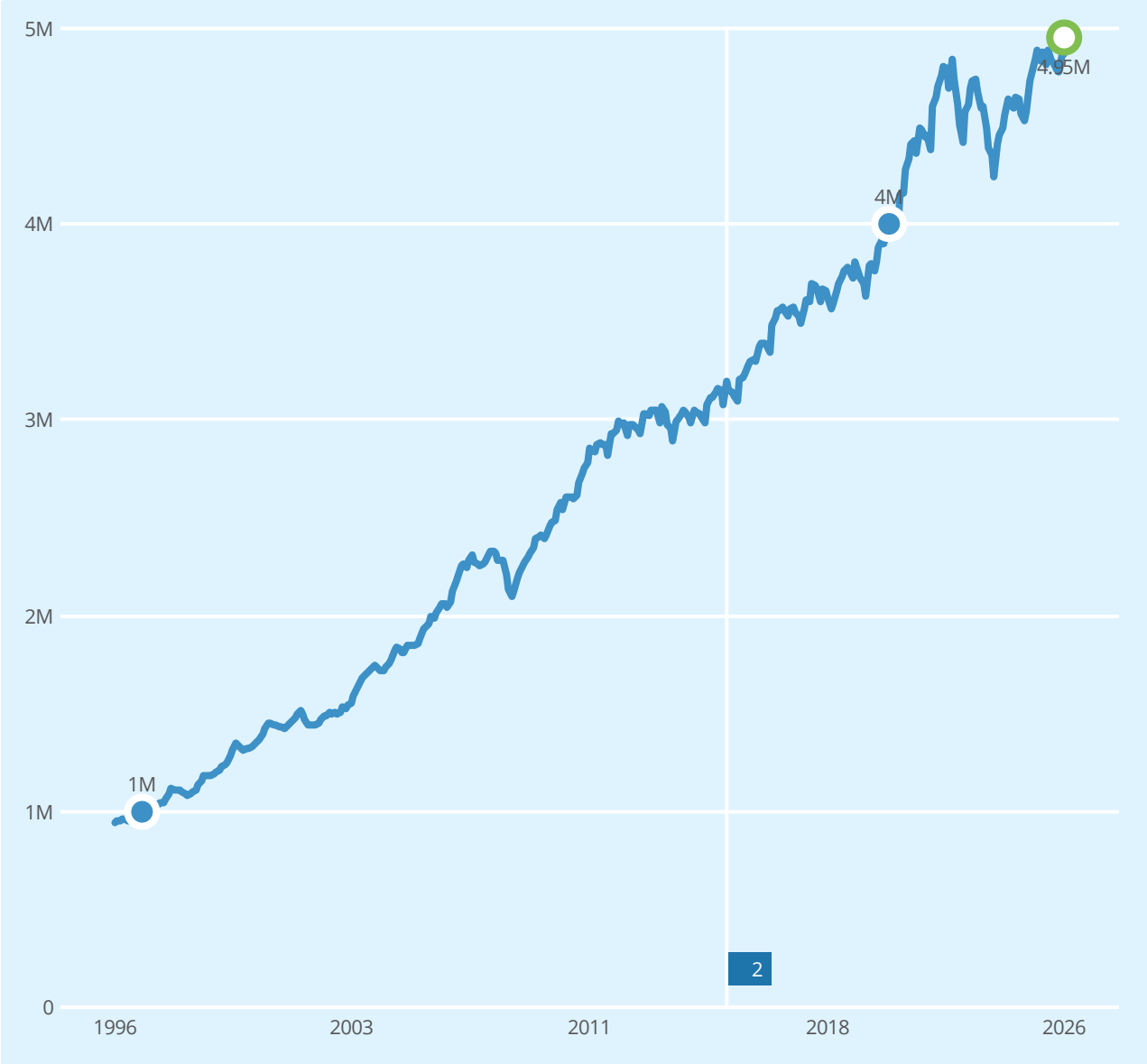
Meget koselig og romslig familiebolig fra 1985 i etterspurt område på Tollnes. Boligen ligger innerst i blindvei, og har en romslig tomt på 1341 kvm. Dobbel garasje med meget god lagringsplass og 2 kjøreporter. Gårdsplass med stort parkeringsareal.Boligen går over tre plan og inneholder:
1.etasje: Entré/gang, hall, stue, kjøkken, 2 soverom og bad. 2.etasje: Stue, 2 soverom og bad.
Kjeller: Hall, toalettrom, stue, soverom og 3 boder.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

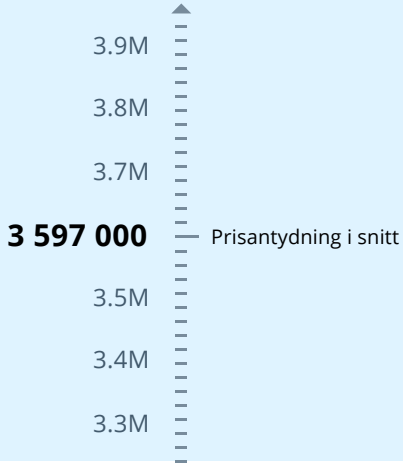
2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.09.2020		03.09.2020	-	4 000 000	-	4 000 000	
06.02.2018		06.02.2018	-	768 500	-	768 500	3
06.06.1997		06.06.1997	-	1 000 000	-	1 000 000	

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 3740 SKIEN nå

3
eneboliger til salgs

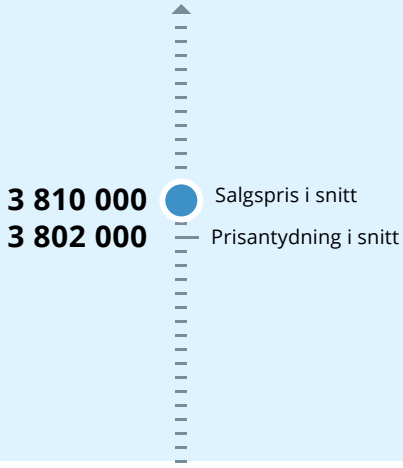


Annonsene har i snitt ligget ute i

95
dager

Eneboliger solgt i 3740 SKIEN siste 12 mnd

14
eneboliger solgt

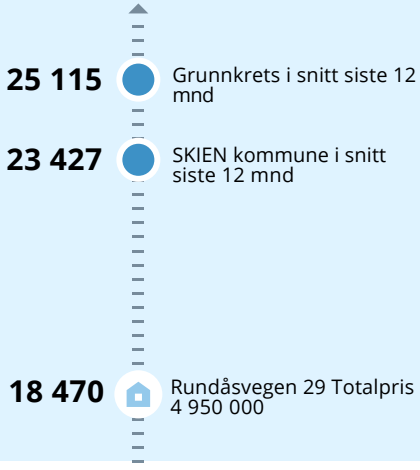


Solgt i snitt i løpet av

55
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Rundåsvegen 29 , 3740 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 221, bnr. 544

Sum areal alle bygg: BRA: 316 m² BRA-i: 268 m²



Befaringsdato: 09.02.2026 **Rapportdato:** 19.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-2971 **Referansenummer:** JX9375

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Håvard Pavelsen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Telemark takst og byggvurdering as



Rapportansvarlig



Håvard Pavelsen

haavard@ttbtakst.no

911 82 604

Norsk takst

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
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 vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1985 med saltak tekket med glasert takstein fra ca. 2019. Boligen fremstår generelt i god teknisk stand basert på visuell kontroll.

Utvendig fremstår tak, beslag, yttervegger og konstruksjoner som jevnt vedlikeholdt. Terrasse er funksjonell, men rekkverkshøyde er under dagens krav. Vinduer og dører er fra byggeår og har normalt vedlikeholdsbehov.

Innvendig fremstår overflater i hovedsak i normalt god stand. Konstruksjon mot grunn og etasjeskillere viser ikke tegn til skjevheter eller fuktproblematikk ved stikkprøvekontroll. Pipe og ildsteder er godkjent for bruk.

Boligen har to bad; ett fra ca. 2007 som fremstår funksjonelt, men uten dokumentasjon på membran, og ett eldre bad som har nådd forventet teknisk levetid og bør oppgraderes. Toalettrom med opplegg for vaskemaskin har begrenset fuktsikring.

Tekniske installasjoner er av normal standard for byggeår. Kobber vannrør og plastavløp. Ventilasjon består av naturlig tilluft kombinert med punktvis mekanisk avtrekk. Varmtvannsbereder mangler tilfredsstillende avrenningsløsning. Kjøkkenventilator fungerer ikke ved test.

Drenering og grunnmur fremstår funksjonelle ved kontroll, men har alder tilsvarende byggeår. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Det foreligger enkelte HMS-avvik, hovedsakelig knyttet til trapp og rekkverk samt manglende radonmåling. Forholdene vurderes ikke som akutte, men bør utbedres eller følges opp.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Boligen er oppført i 1985 og har saltak tekket med glasert takstein fra ca. 2019. Taksteinen fremstod ved befaring i god stand uten registrerte knekte eller forskjøvne stein fra bakkenivå. Takflatene virket jevne og uten synlige deformasjoner. Et tynt snølag begrenset imidlertid full kontroll av overflater og detaljer, og undertak, gjennomføringer og beslag er ikke nærmere kontrollert.

Takrenner, nedløp og beslag fremstod i god stand basert på synlige forhold. Det ble ikke registrert rust, lekkasjespor eller løse innfestninger. Pipehatter og stigetrinn fremstod intakte ved visuell vurdering fra bakkenivå.

Yttervegger er fra byggeår og antas isolert med ca. 150 mm mineralull i bindingsverkskonstruksjon, i henhold til normal byggeskikk fra perioden. Konstruksjonen er ikke kontrollert ved inngrep.

Takkonstruksjonen er utført som tradisjonell sperrekonstruksjon. Loftet fremstår godt isolert, trolig med ca. 200 mm mineralull. Det er tilfredsstillende lufting via gavlventiler, men noe begrenset lufting i raft enkelte steder. Undertak viser noe mørkfarging, uten tegn til aktiv fukt eller lekkasje på befaringsdagen. Synlige trekonstruksjoner fremstod tørre og uten skader.

Vinduer antas å være fra 1985 og fremstår i normalt god stand sett i forhold til alder. Det er ikke registrert punkterte glass eller omfattende skader, men enkelte vinduer har behov for utvendig vedlikehold i form av skraping og maling. Isolasjonsevnen er naturlig svakere enn ved moderne vinduer.

Hovedytterdør og to balkongdører er malte og fremstår funksjonelle med normalt vedlikeholdsbehov. Ingen konstruktive skader ble registrert.

Terrasse/balkong i trekonstruksjon var delvis snødekt, noe som ga begrenset kontroll. Synlige bjelker og tilgjengelige konstruksjonsdeler fremstod i normalt god stand. Rekkverkshøyde er målt til ca. 91 cm, hvilket er under dagens krav på 1,0 m der høydeforskjellen overstiger 0,5 m. Dette representerer et avvik i forhold til dagens sikkerhetskrav. Det er også registrert malingsavflassing og behov for overflatevedlikehold på rekkverk.

Samlet sett fremstår boligens utvendige bygningsdeler i generelt god teknisk stand basert på visuell kontroll, med enkelte aldersrelaterte vedlikeholdsbehov og avvik knyttet til rekkverkshøyde.

INNVENDIG Gå til side

Gulv i hovedoppholdsrom er belagt med parkett, mens entré/hall har flislagt gulv. Overflatene fremstår generelt jevne og i normalt god stand ved visuell kontroll, uten registrerte svellinger, riss eller skader utover normal bruksslitasje. Vegger er hovedsakelig utført med malt panel og fremstår jevne og godt vedlikeholdt, uten synlige tegn til fukt, misfarging eller skader av betydning. Takhimling er utført med malt panel, inkludert skråhimlinger og åpne himlingsflater i stue, og fremstår rette uten synlige nedbøyninger eller avvik.

Boligen er oppført med betongdekke/gulv mot grunn i underetasje, antatt etablert direkte på komprimert bærelag i henhold til byggeskikk fra oppføringstidspunktet. Etasjeskiller mellom underetasje og hovedetasje, samt videre i bygget, er utført som trebjelkelag. Ved stikkprøvekontroll av gulvflater med laser ble det ikke registrert nevneverdige høydeavvik eller skjevheter utover det som er normalt for bygningens alder og konstruksjonstype. Målingene er utført orienterende på utvalgte områder.

Pipe antas å være elementpipe basert på byggeår (1985). Det er montert to ildsteder; ett nyere i stue og ett eldre i kjeller. Det ble observert en vertikal sprekk i overgang mellom murvegg og pipe, vurdert som en bevegelsessprekk mellom bygningsdeler. Selve pipekonstruksjonen fremstod uten synlige skader. Ifølge feiervesene er skorstein godkjent for bruk, med siste tilsyn 23.10.2025 og ingen registrerte avvik. Pipe og ildsteder vurderes som funksjonelle og godkjente på befaringstidspunktet.

Det er foretatt hulltaking i yttervegg i rom under terreng. Målt fuktverdi i trevirke var ca. 12,6 %, hvilket ligger innenfor normalt og tørt nivå. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader, mugg eller nedbrytning i kontrollert område. Vurderingen er basert på punktvis kontroll.

Innvendig trapp er utført i lakkert tre med åpne opptrinn. Plexiglass er montert mellom trinnene som risikoreduserende tiltak. Rekkverk er delvis åpent og tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav, og det

Beskrivelse av eiendommen

mangler håndløper på veggside. Trappen vurderes som funksjonell ved normal bruk, men sikkerhetsmessige forbedringer anbefales.

Innvendige dører består i hovedsak av profilerte, malte heltredører samt en glassdør i entré. Dørene fremstår i normalt god stand med ordinær bruksslitasje og uten vesentlige funksjonsavvik ved visuell kontroll og enkel funksjonstest.

VÅTROM Gå til side

Bad (oppgradert ca. 2007)
Badet er opplyst oppgradert ca. 2007. Det er flislagte gulv- og veggflater samt malt panel i himling. Rommet er innredet med servant i innredning, speil, dusjkabinett og vegghengt toalett. Det er montert nytt mekanisk avtrekk i 2026.

Gulvet er flislagt med høy terskel/oppkant ved dør (målt til minimum ca. 20 mm). Dusjkabinettet leder vann direkte til sluk, og gulvflaten utenfor kabinett er derfor begrenset vannbelastet. Målt fall er ca. 10 mm fra terskel mot sluk, og noe mer fra fjerneste vegg. Dette vurderes som tilstrekkelig for å hindre vanntransport til tilstøtende rom ved normal bruk, med utgangspunkt i teknisk forskrift gjeldende ca. 1997–2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller tettesjikt, og synlig mansjett i sluk ble ikke registrert. Utførelse av sluktilkobling og tettesjikt kan derfor ikke verifiseres utover det som er synlig på overflaten.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved kontroll med fuktindikator. Det er også utført hulltaking i tilstøtende rom mot vegg bak dusjkabinett, hvor målinger viste normale fuktverdier. Det ble ikke påvist tegn til fukt, misfarging eller skader i kontrollert område. Vurderingen er basert på stikkprøvekontroll.

Samlet vurderes badet som funksjonelt på befaringsdagen, men uten dokumentasjon på tettesjikt.

Bad (eldre utførelse)
Badet har eldre utførelse med gulvbelegg med oppkanter, plastsluk og naturlig ventilasjon. Vegger har malte flisflater, hvor det er registrert avflassing av maling samt svekket overgang mellom flis og gulvbelegg. Dusjløsningen er uten kabinett, noe som gir direkte vannbelastning på overflater.

Det er utført fuktindikasjon på gulv og vegger i våtsone uten at det ble registrert unormale verdier på befaringsdagen. Det er imidlertid uvisst i hvilken grad dusjen har vært benyttet de senere år, da rommet fremstår primært brukt som toalettrom.

Ut fra alder, teknisk utførelse og observerte forhold vurderes badet å ha nådd forventet teknisk levetid. Full oppgradering må påregnes for å oppnå tilfredsstillende og tidsriktig våtromsstandard.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Innredningen fremstår hel og funksjonell med normal bruksslitasje. Det er flislagt vegg over benkeplate.

Kjøkkenet er utstyrt med avtrekksvifte, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Hvitevarer er ikke funksjonstestet ved befaring.

Kjøkkenventilator er tilkoblet avtrekk ut gjennom yttervegg. Ved enkel funksjonstest på befaringsdagen ble det registrert at ventilatoren ikke virket. Funksjon og eventuelt behov for service eller utskifting må påregnes undersøkt nærmere.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom kjeller (opplyst oppgradert ca. 2010)

Rommet fremstår i hovedsak som et toalettrom med flislagt gulv, vegghengt toalett og servant. Det er plastsluk i gulv og målt ca. 10 mm fall fra terskel til sluk, hvilket vurderes som begrenset. Det er ikke etablert oppkant/tettesjikt på vegger, og det er montert trelister mot gulv.

Som rent toalettrom vurderes løsningen som akseptabel.

Det er imidlertid etablert opplegg for vaskemaskin. Dette medfører økt vannbelastning og stiller strengere krav til fuktsikring enn det som normalt gjelder for toalettrom. Dersom rommet skal benyttes til vaskemaskin, anbefales det å etablere tilfredsstillende oppkant og sikre overgang mellom gulv og vegg for å redusere risiko for fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger og avløp

Boligen har synlige vannledninger i kobber. Det er ikke registrert rør-i-rør-system, og det foreligger ingen indikasjoner på at dette er etablert. Kobberrør var vanlig løsning på oppføringstidspunktet og vurderes som normalt for byggeperioden. Det ble ikke observert synlige lekkasjer eller avvik på befaringsdagen. Skjulte rørføringer kan ikke vurderes uten inngrep.

Avløpsrør er av plast. Kontroll er begrenset til visuelle tilgjengelige føringer ved befaring.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og i enkelte vinduer, kombinert med mekanisk avtrekk fra to rom. Det er ikke installert balansert ventilasjonsanlegg.

Løsningen fremstår som en tradisjonell kombinasjon av naturlig tilluft og punktvis mekanisk avtrekk. Luftmengder er ikke målt, men det ble observert åpne ventiler og luftespalter som gir forutsetning for luftgjennomstrømning. Eventuell forbedring kan vurderes dersom det oppleves svak luftutskifting, lukt eller kondensproblematikk.

Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er plassert i toalettrom med begrenset tilkomst. Produksjonsår og tekniske spesifikasjoner er ikke kontrollert. Berederen fremstår visuelt i god stand uten synlige lekkasjer på befaringsdagen.

Det kan imidlertid se ut til at det ikke er etablert sikker avrenning til sluk fra bereder eller sikkerhetsventil. Manglende lekkasjesikring kan

Beskrivelse av eiendommen

medføre økt risiko for vannskade ved eventuell lekkasje. Forholdet anbefales nærmere vurdert, og tilfredsstillende avrenning/lekkasjesikring bør etableres.

Elektrisk anlegg

Boligen har sikringsskap med automatsikringer og flere jordfeilautomater. Det er montert AMS-måler (Idon), og kursfortegnelse foreligger i skapet.

Anlegget fremstår ryddig og oversiktlig ved visuell kontroll. Det er ikke foretatt funksjonstest eller full el-kontroll utover visuell gjennomgang. Det anbefales jevnlig kontroll, og el-sjekk utført av registrert elektroinstallatør ved behov eller ved ukjent alder på deler av anlegget.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforhold, fundamentering og drenering

Det er ikke foretatt geoteknisk undersøkelse på takstdagen. Grunnforholdene antas å bestå av oppfylte steinmasser på løsmasser.

Boligen er oppført i 1985. Det er observert synlig knotteplast enkelte steder rundt grunnmuren, og det legges til grunn at boligen er drenert med knotteplast fra byggeår eller ved senere tiltak.

Det er utført hulltaking og kontroll i panelt kjellervegg uten at det ble registrert unormale fuktverdier. I rom med eksponert murverk fremstår murflater visuelt tørre, uten saltutslag, misfarging eller tegn til fuktskader på befaringsdagen.

Basert på visuelle observasjoner og utførte målinger fremstår fuktsikring og drenering som funksjonell per i dag. Det må imidlertid tas høyde for at anlegget har en alder tilsvarende byggeår, og redusert ytelse over tid kan påregnes. Behov for oppgradering kan oppstå på sikt.

Grunnmur er oppført i Leca-blokker, synlig i kjeller. Det er ikke registrert riss, setningsskader eller forhold som indikerer konstruktive avvik ved befaring. Fundamentering er ikke synlig, men boliger fra 1985 er normalt fundamentert med stripefundamenter i betong på komprimerte masser. Vurderingen er basert på byggeår og vanlig byggeskikk.

Terrengforhold

Tomten fremstår som tilnærmet flat. På befaringsdagen var terrenget snødekt, og fallforhold rundt grunnmur kunne derfor ikke fullt ut vurderes.

Det ble ikke observert forhold som gir umiddelbar merknad, men korrekt fall bort fra grunnmur forutsettes. Nærmere vurdering anbefales ved snøfri befaring.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Avløpsrør er av plast og antas å være fra byggeår ca. 1985.

Vannledning er av plast (PEL) og antas fra samme periode.

Ledningsanlegget har således en alder tilsvarende boligens byggeår.

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

Det er registrert avvik knyttet til trapp og rekkverk. Innvendig trapp mangler håndløper og har rekkverksløsning som ikke tilfredsstiller dagens sikkerhetskrav med hensyn til høyde og åpninger. Rekkverk på balkong/terrasse har høyde under dagens anbefalte krav. Forholdene medfører økt fallrisiko.

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonsperre eller utførte radonmålinger. Dette representerer ikke et påvist avvik, men manglende dokumentasjon.

Det elektriske anlegget fremstår visuelt ryddig ved befaring. Det er ikke registrert forhold som indikerer umiddelbar fare for liv, helse eller materielle verdier. Kontroll av kvalifisert elektrofaglig person anbefales som generell sikkerhetsvurdering.

Samlet vurdering:
Det foreligger enkelte HMS-avvik, hovedsakelig knyttet til fallrisiko i trapp og på balkong. Forholdene vurderes ikke som akutte, men bør utbedres for å redusere risiko og bringe sikkerhetsnivået nærmere dagens krav.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger tegninger fra Skien kommune. Planløsningen i kjeller samsvarer ikke fullt ut med disse tegningene.

Alle rom i kjeller er på godkjente tegninger angitt som boder/disponible rom, med unntak av hall som samsvarer med dagens bruk.

Ved befaring fremstår kjelleren i dag brukt som:

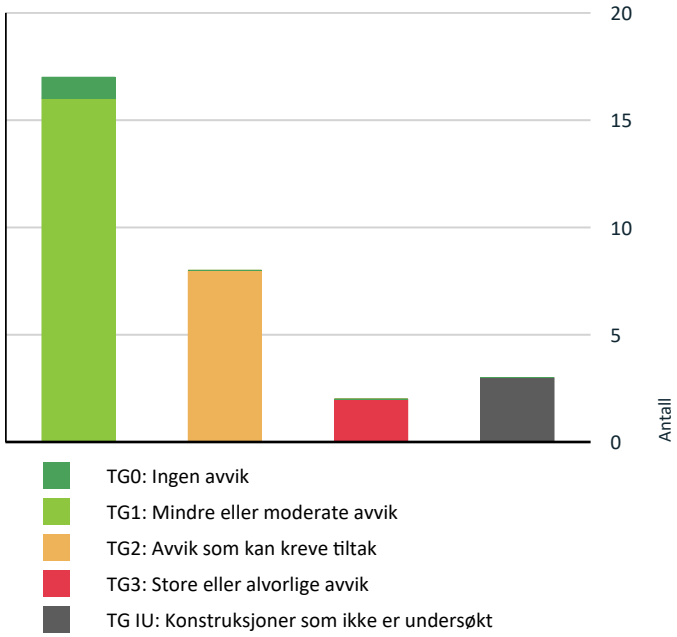
Hall, Toalettrom, 2 oppholdsrom/stuer, 3 boder

Dette innebærer at deler av kjelleren benyttes som oppholdsrom uten at dette fremgår av tilgjengelige, godkjente tegninger.

Det er ikke vurdert om bruksendringen er søkt eller godkjent hos kommunen.

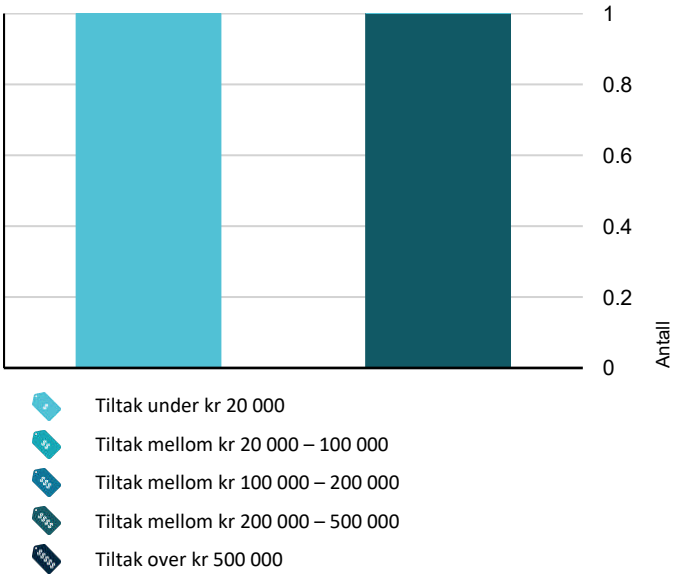
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1985

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen er oppført i 1985 og har saltak tekket med glasert takstein. Det foreligger opplysning om at taksteinen er fra ca. 2019.

Ved befaring fremstod taksteinen i god stand. Det ble ikke registrert knekte, forskjøvne eller synlig skadde takstein fra bakkenivå. Takflatene fremstod jevne uten synlige tegn til deformasjoner eller setninger. Overflaten har et ensartet og velholdt uttrykk.

Det var et tynt lag med snø på takflatene på befaringstidspunktet, noe som medførte begrenset kontroll av taksteinenes overflate og detaljer. Full visuell kontroll av undertak, innfesting, gjennomføringer og beslagdetaljer er derfor ikke utført.

Vurderingen er basert på visuell observasjon fra bakkenivå. Selv om det ikke ble registrert skader, kan mindre avvik eller skjulte forhold under snølaget ikke utelukkes. Nærmere kontroll kan eventuelt utføres under snøfrie og sikkerhetsmessig forsvarlige forhold.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier





TG 1 Nedløp og beslag

akrenner, nedløp og beslag fremstår i god stand basert på det som var synlig og tilgjengelig for kontroll fra bakkenivå. Det ble ikke registrert deformasjoner, lekkasjespor, rustangrep eller løse innfestninger ved befaringstidspunktet.

Overganger mot takflate og vegg fremstod visuelt tette og korrekt montert. Nedløp er ført ned til terreng.

Pipehatter og stigetrinn på tak fremstod intakte og forskriftsmessig montert etter visuell vurdering fra bakkenivå. Det ble ikke registrert synlige skader eller mangler.

Det var et mindre lag med snø på takflatene på befaringstidspunktet, noe som medførte begrenset kontroll av enkelte detaljer og beslag. Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige og synlige forhold uten nærkontroll på taket.



Veggkonstruksjon

Boligen er oppført i 1985. For boliger fra denne perioden er det vanlig at yttervegger er isolert med trolig 15 cm mineralull i bindingsverkskonstruksjon, i henhold til datidens forskriftskrav og byggeskikk.

Isolasjonstykkelse og utførelse er ikke kontrollert ved inngrep, og vurderingen er derfor basert på byggeår og normal byggeskikk.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapport











TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er utført som tradisjonell sperrekonstruksjon i tre. Loftet fremstår godt isolert, trolig med ca. 200 mm mineralull, i tråd med vanlig byggeskikk fra oppføringstidspunktet.

Det ble registrert tilfredsstillende lufting via gavlventiler. Lufting i raftsonen fremstår noe begrenset enkelte steder, da isolasjon ligger tett mot undertak. Dette kan redusere luftgjennomstrømningen fra raft mot møne. Forholdet vurderes som lett forbedringsbart ved å sikre fri luftespalte i raftsonen.

Undertaket fremstår som bordtro/plateundertak. Det registreres noe mørkfarging og punktvis misfarging på underside av undertak. Forholdet fremstår som overflatepreget og kan være relatert til tidligere kondens eller normal aldring. Det ble ikke registrert tegn til aktiv fukt, dryppmerker eller pågående lekkasje på befaringsdagen.

Synlige sperrer og øvrige trekonstruksjoner fremstod tørre, uten tegn til råte, deformasjoner eller fuktrelaterte skader.

Vurderingen er basert på visuell kontroll fra tilgjengelig adkomst uten destruktive inngrep.

TG 1 Vinduer

Boligen har vinduer som antas å være fra byggeår (1985). Vinduene fremstår som trevinduer med 2-lags isolerglass, typisk for perioden.

Ved visuell kontroll fremstod vinduene i normalt god stand sett i forhold til alder. Det ble ikke registrert punkterte glass, synlige sprekker eller tegn til omfattende råteskader i karm eller ramme på befaringstidspunktet. Overflater bærer preg av normal alders- og bruksslitasje.

Det må påregnes at vinduer fra byggeår har redusert isolasjonsevne sammenlignet med moderne 3-lags vinduer, og de vil ha begrenset gjenværende teknisk levetid sammenlignet med nyere utskiftninger.

Enkelte vinduer har utvendig overflatebehandling som begynner å bli værutsatt, og det registreres behov for vedlikehold i form av skraping og maling.

Vurderingen er basert på visuell kontroll uten demontering eller nærmere teknisk testing av tetthet og funksjon.

Tilstandsrapport







TG 1 **Dører**

Boligen har malt hovedytterdør samt to malte balkongdører. Dørene fremstår i normalt god stand sett i forhold til alder. Overflatene har noe ordinær vær- og bruksslitasje, men det ble ikke registrert skader av konstruktiv betydning ved befaring.

Funksjonstest viser at dørene åpner, lukker og låser som forutsatt. Hengsler og beslag fremstår intakte.

Det må påregnes normalt, løpende vedlikehold i form av rengjøring, overflatebehandling og justering ved behov. Samlet vurderes dørene som velfungerende med kun ordinært vedlikeholdsbehov.







TG IU **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Tilstandsrapport

Boligen har overbygget terrasse/balkong i trekonstruksjon med rekkverk i tre. Terrassedekket var delvis tildekket med snø på befaringsdagen, noe som medførte veldig begrenset kontroll av overflate, fallforhold og eventuelle mindre skader.

Det er tilkomst til underliggende konstruksjon på deler av terrassen. Synlige bjelker virker å være i normalt god stand. Konstruksjonen vurderes som funksjonell basert på tilgjengelig inspeksjon.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 91 cm. Etter dagens forskriftskrav skal rekkverk være minimum 1,0 m der terrasse/balkong er mer enn 0,5 m over terreng. Rekkverket tilfredsstiller således ikke dagens høydekrav. Forholdet er normalt sett i lys av byggeår, men utgjør et avvik i forhold til gjeldende sikkerhetskrav.

Det ble videre registrert noe malingsavflassing og generelt overflatevedlikeholdsbehov på rekkverk. Dette vurderes som normalt aldersrelatert vedlikeholdsbehov. Skraping, grunning og maling anbefales for å hindre videre nedbrytning av treverket.

Samlet sett fremstår konstruksjonen som teknisk tilfredsstillende ved visuell kontroll, med påpekt avvik knyttet til rekkverkshøyde, snø på enkelte overflater og behov for overflatevedlikehold.

Vurdering av avvik:

• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.









INNVENDIG

TG 1 Overflater

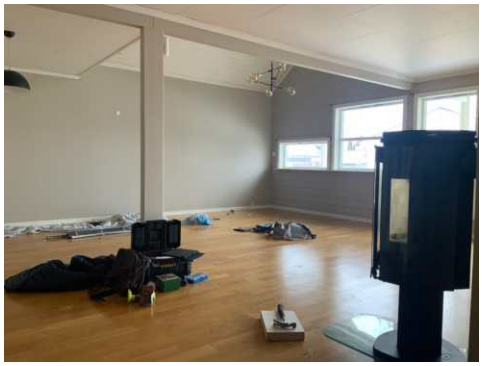
Gulv i hovedoppholdsrom er belagt med parkett, mens det i entré/hall er flislagt gulv. Overflatene fremstår generelt jevne og i normalt god stand ved visuell kontroll, uten registrerte svellinger, riss eller skader utover normal bruksslitasje.

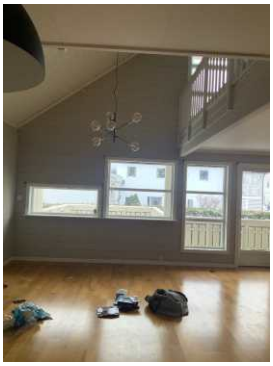
Vegger er hovedsakelig utført med malt panel. Overflatene fremstår jevne og godt vedlikeholdt, uten synlige tegn til fuktskader, misfarging eller mekaniske skader av betydning.

Takhimling er utført med malt panel, inkludert skråhimlinger og åpne himlingsflater i stue. Himlingene fremstår rette og uten synlige nedbøyninger eller avvik ved befaringstidspunktet.



Tilstandsrapport





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen er oppført med betongdekke/gulv mot grunn i underetasje. Gulvet antas etablert direkte på komprimert bærelag, i tråd med vanlig byggeskikk for oppføringstidspunktet.

Etasjeskiller mellom underetasje og hovedetasje, samt videre opp i bygget, er utført som trebjelkelag.

Ved stikkprøvekontroll av gulvflater med laser ble det ikke registrert nevneverdige høydeavvik, skjevheter eller fallforhold utover det som anses normalt for bygningens alder og konstruksjonstype.

Målingene er utført som orienterende kontroll på utvalgte områder, og det er ikke foretatt systematisk nivellering av samtlige gulvflater.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen er oppført i 1985 og har pipe som, basert på byggeår og utførelse, antas å være elementpipe. Det er montert to ildsteder i boligen; ett nyere ildsted i stue og ett eldre ildsted i kjeller.

Ved visuell kontroll ble det observert en vertikal sprekk i overgang mellom murvegg og pipe. Det ble ikke registrert sprekker eller skader i selve pipekonstruksjonen. Sprekken fremstår som en bevegelses -/overgangssprekk mellom bygningsdeler og vurderes ikke å være konstruksjonsrelatert til selve pipeløpet.

Tilbakemelding fra feiervesenet:

Eiendommen har 2 registrerte ildsteder

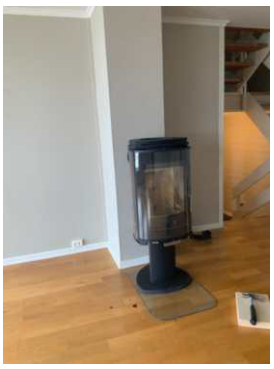
Skorstein er godkjent for bruk

Siste tilsyn: 23.10.2025

Siste feiing: 08.08.2022

Ingen avvik ved siste tilsyn

På bakgrunn av visuell kontroll og opplysninger fra feiervesenet antas pipe og ildsteder som funksjonelle og godkjente for bruk på befaringstidspunktet.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er foretatt hulltaking i yttervegg i rom under bakkenivå for kontroll av konstruksjonens oppbygning og fuktforhold.

Måling utført med egnet fuktmåler i forbindelse med hulltaking viste en verdi på ca. 12,6 % (trevirke). Verdien ligger innenfor det som anses som normalt og tørt nivå for trekonstruksjoner.

Det ble ved kontroll ikke registrert synlige tegn til fuktskader, misfarging, muggvekst eller nedbrytning i tilgjengelig konstruksjon. Isolasjon og tilstøtende materialer fremstod uten unormal fuktighet på kontrolltidspunktet.

Vurderingen er basert på punktvis hulltaking og måling i ett område. Lokale variasjoner kan forekomme, men det ble ikke avdekket forhold som indikerer pågående fuktproblematikk i undersøkt punkt.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp er utført i lakkert tre med åpne opptrinn. Det er i ettertid montert plexiglass mellom trinnene for å redusere åpningene og hindre gjennomfall, noe som fremstår som et risikoreduserende tiltak.

Rekkverksløsningen fremstår imidlertid som delvis åpen og tilfredsstiller ikke dagens krav til sikring. Det er registrert åpninger som overstiger anbefalte sikkerhetskrav, og det mangler håndløper på veggside. Dette medfører at trappen ikke oppfyller dagens forskriftsnivå med hensyn til personsikkerhet.

Trappen vurderes som funksjonell ved normal bruk, men utforming av rekkverk og manglende håndløper bør vurderes utbedret for å oppnå bedre sikkerhet, særlig med tanke på barn og eldre.

Vurderingen er basert på visuell kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverksløsningen fremstår imidlertid som delvis åpen og tilfredsstiller ikke dagens krav til sikring. Det er registrert åpninger som overstiger anbefalte sikkerhetskrav, og det mangler håndløper på veggside. Dette medfører at trappen ikke oppfyller dagens forskriftsnivå med hensyn til personsikkerhet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å montere håndløper på veggside samt utbedre rekkverk slik at åpninger reduseres i tråd med dagens anbefalinger. Eksisterende sikring mellom trinn bør kontrolleres for tilfredsstillende og varig innfesting.

Tiltakene anbefales av hensyn til sikkerhet.







TG 1 Innvendige dører

Boligen har i hovedsak profilerte, malte heltredører samt en glassdør i entré. Dørene fremstår i normalt god stand med ordinær bruksslitasje.

Ved befaring ble det ikke registrert vesentlige skader eller funksjonsavvik. Dørene åpnes, lukkes og låses som forutsatt.

Vurderingen er basert på visuell kontroll og funksjonstest på enkelte dører.





Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er opplyst oppgradert sist i ca. 2007. Det er flislagte gulv og veggflater samt malt panel i innvendig takhimling.

Rommet er innredet med servant i innredning, speil, dusjkabinett og vegghengt toalett.

Vurderingen er basert på visuell kontroll.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier





ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på vegg flater. Elastikk fuge i overgang vegg og gulvflater. Panelt himling.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det bemerkes at dusjkabinett er plassert i våtsone med vindu i yttervegg. Dette medfører økt fuktbelastning på vindusdetaljer og tilstøtende konstruksjon.

Ved befaring fremstod vinduskarmer og tilstøtende overflater som intakte og i god stand. Det ble ikke registrert synlige skader, misfarging eller tegn til fuktrelaterte avvik på kontrolltidspunktet.

Det er registrert en sprukket flis i gulv rett under vegghengt toalett. Forholdet fremstår som en overflateskade på befaringsdagen.

Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i området ved kontroll, og det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje eller fuktskader. Forholdet bør likevel følges opp for å hindre eventuell vanninntrengning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprukket flis vurderes som lokal overflateskade uten påvist fukt ved befaring.

Det anbefales å følge med på utviklingen og eventuelt tette sprekken. Utskifting vurderes dersom skaden øker eller det oppstår tegn til fukt. Forholdet anses ikke som akutt utbedringsbehov per i dag.

Vindu i dusjsone: Kontroller jevnlig fuger og overflater rundt vinduet, og vedlikehold maling/forsegling ved behov. Forholdet anses som et vedlikeholdspunkt så lenge det ikke påvises fukt.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med høy terskel/oppkant ved dør (målt til minimum ca. 20 mm). Dusjkabinett leder vann direkte til sluk, og gulvflaten utenfor kabinett er derfor begrenset vannbelastet.

Målt fall ca. 10 mm fra dørterskel mot sluk, noe mer fra fjerneste vegg vurderes som tilstrekkelig for å hindre vanntransport til tilstøtende rom ved normal bruk. Vurderingen er gjort med utgangspunkt i teknisk forskrift gjeldende ca. 1997–2010.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran eller tettesjikt. Ved visuell kontroll ble det ikke observert synlig mansjett i sluk.

Utførelse av sluktilkobling og tettesjikt kan derfor ikke verifiseres utover det som er synlig på overflaten.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i tilstøtende vegg- eller gulvflater ved kontroll med fuktindikator på befaringsdagen.

Det er utført hulltaking i tilstøtende rom mot vegg bak dusjkabinett. Målinger i konstruksjonen viste ikke unormale fuktverdier på befaringsdagen.

Vurderingen er basert på stikkprøvekontroll i det mest utsatte område, og det ble ikke påvist noe unormalt.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i tilstøtende vegg- eller gulvflater ved kontroll med fuktindikator på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med servant i innredning, speil, dusjkabinett og vegghengt toalett.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Montert nytt mekanisk avtrekk i 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført i tilstøtende rom mot våtsonen. Målinger i konstruksjonen viste normale fuktverdier på befaringsdagen.

Det ble ikke registrert tegn til fukt, misfarging eller avvik i tilgjengelig konstruksjon. Vurderingen er basert på stikkprøvekontroll.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet har eldre utførelse med gulvbelegg og oppkanter, plastsluk og naturlig ventilasjon. Det er registrert avflassing av maling på flislagte vegger samt svekket overgang mellom flis og gulvbelegg. Dusjløsning uten kabinett gir direkte vannbelastning på overflater.

Det er utført fuktindikasjon på gulv og vegger i våtsone uten at det ble registrert unormale verdier på befaringsdagen.

Det er uvisst i hvilken grad dusjen har vært benyttet de senere år, da rommet fremstår primært brukt som toalettrom og det ikke er montert dusjkabinett. Måleresultatene må derfor vurderes i lys av mulig begrenset vannbelastning over tid.

Ut fra alder, utførelse og observerte forhold vurderes badet å ha nådd forventet teknisk levetid. Full oppgradering må påregnes for å oppnå tilfredsstillende og tidsriktig våtromsstandard.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke fysisk ikke mulig, og lite hensiktsmessig da bad bør ha en total oppgradering.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Innredningen fremstår som hel og funksjonell med normal bruksslitasje. Flislagt vegg over benk.

Kjøkkenet er utstyrt med avtrekksvifte, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Hvitevarer er ikke funksjonstestet ved befaring.





ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Kjøkken ventilator med avtrekk ut på vegg. Virket ikke ved funksjonstest på befarings dagen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.
Virket ikke ved funksjonstest på befarings dagen.

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom opplyses å være oppgradert i 2010: Rommet fremstår i hovedsak som et toalettrom med flislagt gulv, vegghengt toalett og vask. Det er plastsluk og målt ca. 1 cm fall fra terskel til sluk, som vurderes som begrenset. Det mangler oppkant/tettesjikt på vegger, og det er montert trelister mot gulv.

Som toalettrom vurderes løsningen å være akseptabel. Det er imidlertid etablert opplegg for vaskemaskin, noe som innebærer økt vannbelastning og stiller strengere krav til fuktsikring. Ved bruk av vaskemaskin anbefales det å etablere tilfredsstillende oppkant og sikre gulv/vegg-overganger for å redusere risiko for vannskader.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Det er ikke påvist tydelig løsning for lekkasjevarsling fra innebygget sisterne.
Det er registrert inspeksjonsluke i vegg ved siden av installasjonen som er uten tilkomst. Denne kan gi tilgang for nærmere kontroll. Funksjon og utførelse bør verifiseres ved åpning av luke for å avklare om krav til synliggjøring av eventuell lekkasje er ivaretatt.

Det observeres mindre svelling i MDF-panel på vegg ved opplegg for vaskemaskin, trolig som følge av tidligere fuktpåvirkning. Ingen målinger som viser fukt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Mindre svellinger i MDF-plate på vegg vurderes som fuktrelatert overflateskade.

Dersom rommet kun benyttes som toalettrom uten vaskemaskin eller annen vannbelastning, vurderes det ikke som behov for umiddelbare tiltak utover normal oppfølging.

Ved bruk av vaskemaskin anbefales utbedring av skadet plate og etablering av mer fuktbestandig overflate i området, samt kontroll av tilkoblinger for å redusere risiko for videre fuktpåvirkning.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har synlige vannledninger i kobber. Det er ikke registrert rør-i-rør -system, og det foreligger ingen indikasjoner på at dette er etablert.

Kobberrør var vanlig på oppføringstidspunktet og vurderes som normal løsning for byggeperioden. Tilstanden fremstår uten synlige lekkasjer eller avvik på befaringsdagen.

Skjulte rørføringer kan ikke vurderes uten inngrep.

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

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





TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Plast avløpsrør. Begrenset kontrollert til det visuelle på befaring.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og i enkelte vinduer. I tillegg er det mekanisk avtrekk fra to rom.

Løsningen fremstår som en kombinasjon av naturlig tilluft og punktvis mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert balansert ventilasjonsanlegg.

Funksjon er ikke målt (luftmengder ikke kontrollert), men det ble observert luftespalter/ventiler som gir forutsetning for luftgjennomstrømning. Eventuell optimalisering kan vurderes dersom det oppleves kondens, lukt eller svak luftutskifting.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i toalettrom med begrenset tilkomst. Produksjonsår og tekniske data er ikke kontrollert. Berederen fremstår visuelt i god stand uten synlige lekkasjer på befaringsdagen.

Det kan imidlertid se ut til at det ikke er etablert sikker avrenning fra bereder til sluk. Manglende lekkasjesikring/avløp fra sikkerhetsventil medfører økt risiko for vannskade ved eventuell lekkasje.

Forholdet anbefales nærmere vurdert, og det bør etableres tilfredsstillende avrenning til sluk eller annen godkjent lekkasjesikring.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet fremstår modernisert med automatsikringer og integrerte jordfeilvern. Kursfortegnelse er montert i skapet. Anlegget er tilknyttet 230V IT-nett og har AMS-måler.

Det ble gjennomført el-tilsyn i 2018 hvor det ble registrert avvik. Forholdene er dokumentert utbedret av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og det foreligger samsvarserklæring. Det er senere utført dokumenterte arbeider i kjeller med tilhørende samsvarserklæring.

Det foreligger ikke opplysninger om fullstendig rehabilitering av hele det elektriske anlegget. Det er ikke opplyst om gjentatte utkoblinger, varmgang eller branntilløp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019 Det foreligger begrenset dokumentasjon vedrørende opprinnelig installasjonsår for det elektriske anlegget. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon som viser at anlegget har vært totalt rehabilitert (fullstendig utskiftet fra inntakssikring og videre).

   Tilgjengelig dokumentasjon viser utbedring av avvik i 2019 samt senere arbeider i kjeller, men dette omfatter ikke full rehabilitering av hele anlegget. Vurderingen er basert på fremlagt dokumentasjon og visuell kontroll ved befaring.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er dokumentert at det er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999. Dette gjelder blant annet utbedring av avvik etter el-tilsyn i 2019 samt senere arbeider i kjeller. Det foreligger samsvarserklæringer for de utførte arbeidene.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Tilstandsrapport

Nei Det foreligger kontrollrapport fra DLE datert 2018. Rapporten inneholdt avvik, men disse er dokumentert utbedret av registrert elektroinstallatør. Det foreligger derfor ikke kjent kontrollrapport med utestående avvik.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i detalj, da takstmannen ikke er fagkyndig på elektriske installasjoner. Det er registrert at det er strøm i boligen, og det er synlige installasjoner som stikkontakter og belysning. Det er ikke foretatt kontroll av skjult anlegg eller vurdering av samsvar med gjeldende forskrifter. For en fullstendig tilstandsvurdering anbefales gjennomgang av autorisert elektroinstallatør.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt geoteknisk undersøkelse på takstdagen. Grunnforhold er trolig oppfylte steinmasser på løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen er oppført i 1985. Det er observert synlig knotteplast enkelte steder rundt grunnmuren, og det legges til grunn at boligen er drenert med knotteplast fra byggeår eller senere tiltak.

Det ble foretatt hulltaking og kontroll i panelt kjellervegg uten at det ble registrert unormale fuktverdier. I rom med eksponert murverk fremstår murflater som visuelt tørre og uten tegn til saltutslag, misfarging eller fuktskader på befaringsdagen.

Basert på utførte kontroller og visuelle observasjoner fremstår fuktsikring og drenering som funksjonell per i dag.

Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier eller synlige tegn til fuktproblematikk ved befaring, må alderen i seg selv anses som en risikofaktor. Ytelsen kan være redusert sammenlignet med nytt anlegg, og behov for utskifting kan oppstå på sikt.

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

Ingen indikasjon på aktiv fuktproblematikk per i dag, men dreneringen vurderes å være i en alder hvor fremtidig oppgradering må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen tiltak anses nødvendig per i dag, da det ikke er påvist tegn til fuktproblematikk ved befaring.

Det anbefales likevel å være oppmerksom på forholdet grunnet dreneringens alder, og følge med på eventuelle tegn til fuktinnsig eller misfarging over tid.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført i Leca-blokker, synlig i kjeller. Det er ikke registrert riss, setningsskader eller andre forhold som indikerer konstruktive avvik ved befaring.

Fundamentering er ikke synlig, men boligen fra 1985 er normalt fundamentert med stripefundamenter i betong på komprimerte masser. Forholdet er vurdert ut fra byggeår og normal byggeskikk.

TG IU Terrengforhold

Tomten fremstår som tilnærmet flat. På befaringsdagen var terrenget snødekt, og fallforhold rundt grunnmur kunne derfor ikke fullt ut vurderes.

Det er ikke observert forhold som gir grunn til merknad, men korrekt fall bort fra grunnmur forutsettes. Videre vurdering anbefales ved snøfri befaring.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Avløpsrør er av plast og antas fra byggeår ca. 1985.

Vannledning er av plast (PEL) og antas fra samme periode.

Ledningsanlegget har således en alder tilsvarende boligens byggeår.

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

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

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

⚠ 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.

Det er registrert avvik knyttet til rekkverk og trappeløsninger. Innvendig trapp mangler rekkverk og håndløper, og rekkverkshøyder samt åpninger tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav. Rekkverk på balkong/terrasse har høyde under dagens krav. Dette medfører økt risiko for fall.

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonsperre eller utførte radonmålinger.

Det elektriske anlegget fremstår visuelt ryddig, men det anbefales kontroll av kvalifisert elektrofaglig person i forbindelse med eierskifte. Det er ikke observert forhold som tilsier umiddelbar fare for liv eller helse.

Samlet vurdering: Det foreligger enkelte HMS-avvik, hovedsakelig knyttet til fallrisiko i trapper og på balkong, samt manglende dokumentasjon på radon. Forholdene vurderes ikke som akutte, men bør utbedres eller nærmere undersøkes.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig
Bør vurderes av sikkerhetsmessige årsaker.

Etablere rekkverk og håndløper i innvendig trapp slik at trappeløpet får tilfredsstillende sikring mot fall.

Vurdere oppgradering av rekkverk på balkong/terrasse til dagens anbefalte høydekrav.

Anbefalte tiltak (ikke akutte):

Gjennomføre radonmåling for å dokumentere radonnivå, særlig med tanke på byggeår og konstruksjon.

Vurdere kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person ved eierskifte.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2015

Kommentar
Antatt byggeår ifølge offentlig info.

Standard
Normalt god standard

Vedlikehold
Normal oppfølging av utvendig vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje

Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Garasje

Anvendelse

Byggeår
2015

Kommentar

Standard

Vedlikehold

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

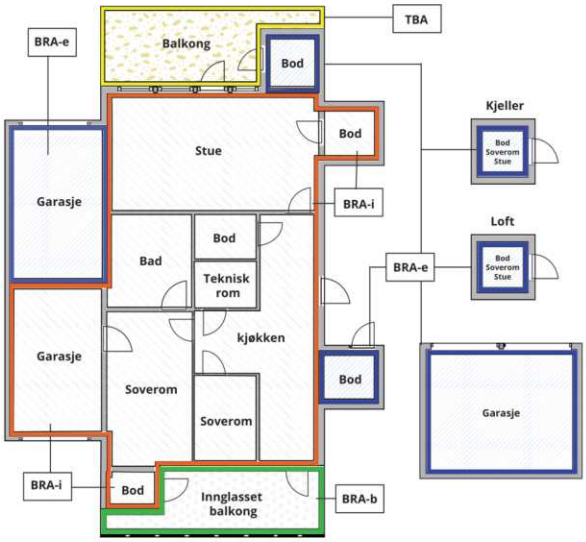
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	111			111	60
Etasje	67			67	5
Kjeller	90			90	
SUM	**268**				**65**
SUM BRA	**268**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, gang 2, soverom, soverom 2, bad		
Etasje	Stue, soverom, soverom 2, bad		
Kjeller	Hall, toalettrom, stue, soverom vindu 57x 97, bod, bod 2, bod 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger fra Skien kommune. Planløsningen i kjeller samsvarer ikke fullt ut med disse tegningene.

Alle rom i kjeller er på godkjente tegninger angitt som boder/disponible rom, med unntak av hall som samsvarer med dagens bruk.

Ved befaring fremstår kjelleren i dag brukt som:

Hall, Toalettrom, 2 oppholdsrom/stuer, 3 boder

Dette innebærer at deler av kjelleren benyttes som oppholdsrom uten at dette fremgår av tilgjengelige, godkjente tegninger.

Det er ikke vurdert om bruksendringen er søkt eller godkjent hos kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		48		48	
SUM		**48**			
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

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

Garasje

Romfordeling

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

Garasje

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Håvard Pavelsen	Takstingeniør
	Kode på dør*292026*	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	221	544		0	1341.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rundåsvegen 29

Hjemmelshaver
Lenum Bolig AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i blindvei på Bjørnstad. Området består hovedsakelig av etablert boligbebyggelse.

Det er gangavstand til dagligvarebutikk, skole og barnehage. Området har nærhet til tur- og rekreasjonsområder, herunder gang- og turmuligheter langs Skienselva. Det er også tilgang til idrettsanlegg i nærområdet, blant annet fotballbaner og idrettshall ved Kongerød.

Bjørnstad ligger mellom Skien og Porsgrunn, med kort avstand til begge sentrum og til handelsområdet på Kjørbekk. Det er gangavstand til busstopp og kort vei til tilknytning til E18.

Adkomstvei

Direkte adkomst fra kommunal veg med flere eiendommer.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er selveiet og har et oppgitt areal på ca. 1 341 m².

På befaringsdagen var tomten snødekt, noe som medførte begrenset visuell kontroll av terreng, overflater og eventuelle mindre forhold i utearealet.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	18.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JX9375

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Energiattest



Adresse **Rundåsvegen 29, 3740 SKIEN**	
Dato for energimerking **23.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-262692**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8459746**
Gårdsnummer **221**	Bruksnummer **544**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1985**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **316,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **268,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **239,71 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **254,88 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **68 308 kWh**

Rundåsvegen 29, 3740 SKIEN

Detaljering

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

Rundåsvegen 29, 3740 SKIEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Etterisolering av yttervegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103260030

Selger 1 navn
Sondre Lindgren

Gateadresse
Rundåsvegen 29

Poststed	Postnr
SKIEN	3740

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103260030

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 103260030

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sondre Lindgren	3a39537535831b5865b0f55a50347fa2c800e493	10.02.2026 14:41:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103260030

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ambita

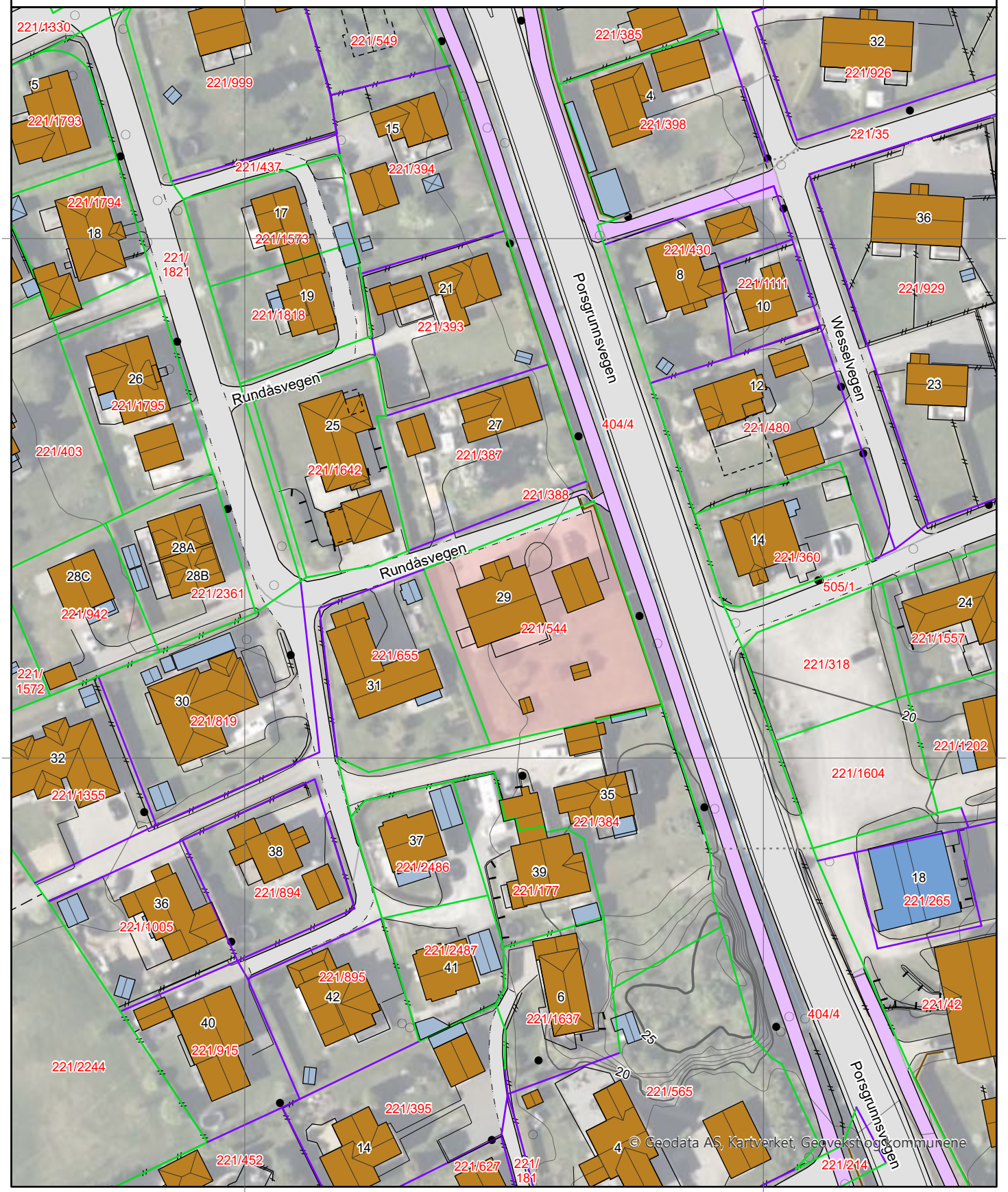
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/221/544/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.2.2026



0 25 50 m

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

ambita

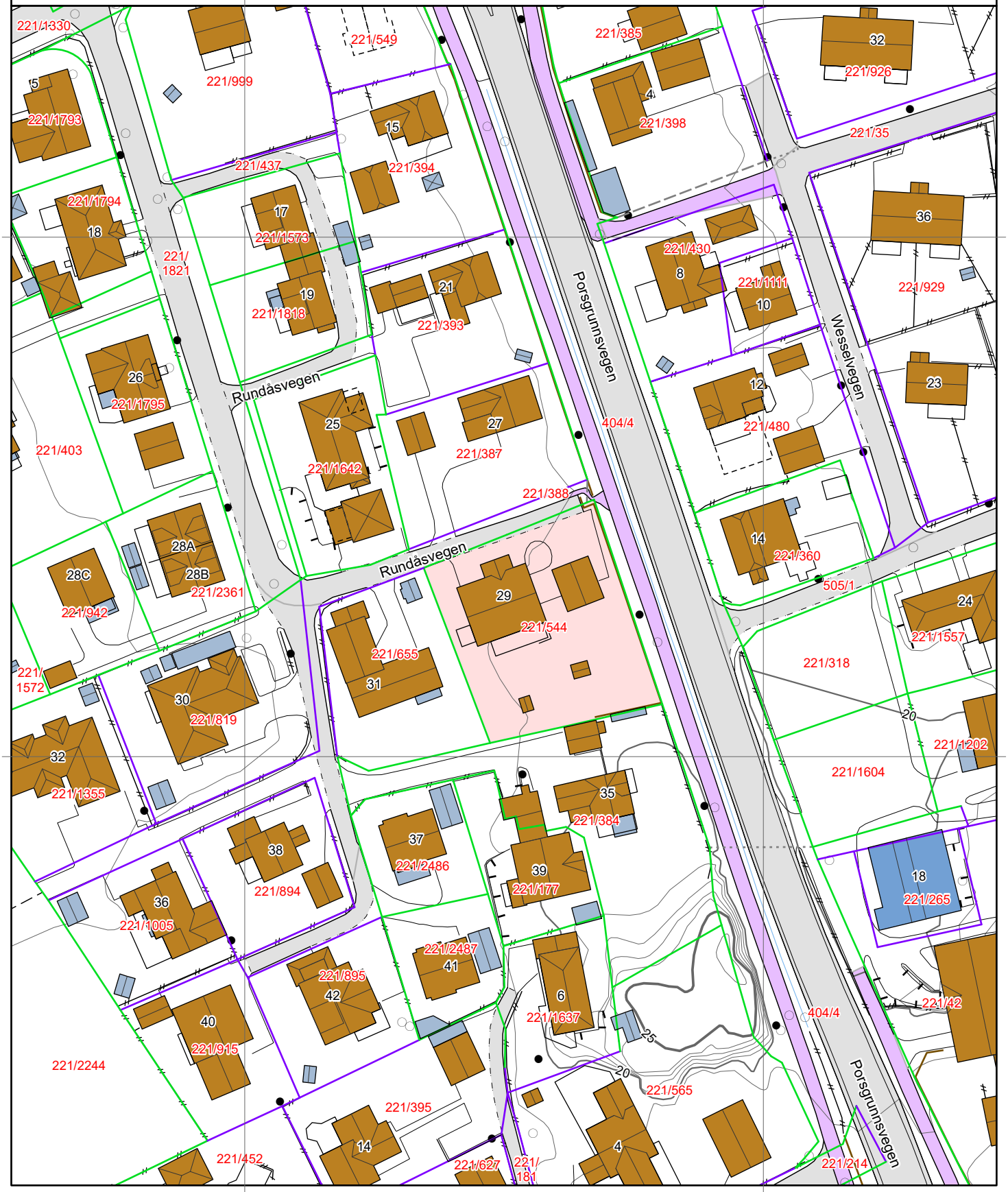
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/221/544/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.2.2026



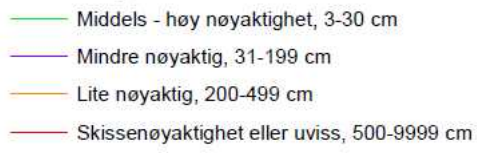
0 25 50 m

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

Tegnforklaring

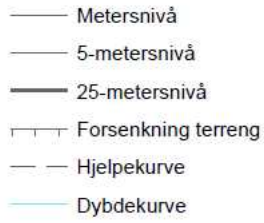


Eiendomsgrenser





Høydekurver







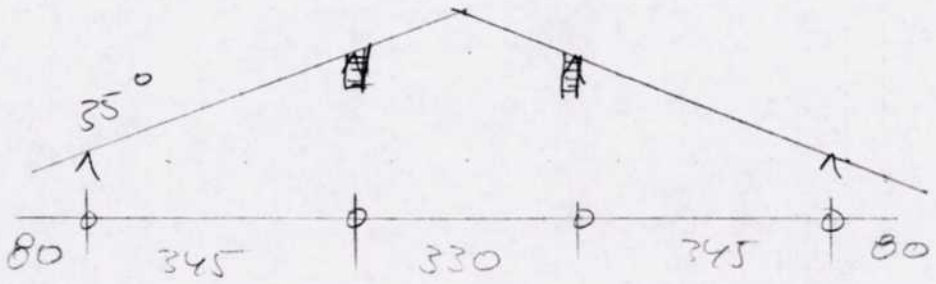
ARVE KLOKSETH · Gnr-221 Br.nr 544 og 1785.

EVERBOLIG

STATISKE BEREGNINGER.

12.8.85

LAMINERTE BJELKER I TAK.



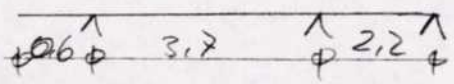
SKÅ°, $2,5 \cdot 1,6 \cdot 1,0 = 4,0$ KN/m²

EGEVEKT. TAK. $1,0 \cdot 1,2 = 1,2$

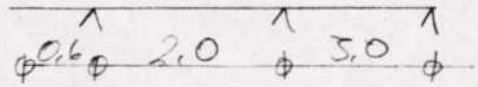
$5,2$ KN/m²

$p = 5,2 \left(\frac{3,45 + 3,3}{2}\right) = 17,6$ KN/m. ✓

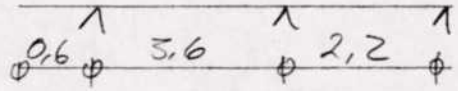
Samme bjelketype spenner over flere ulike systemer.

1. 

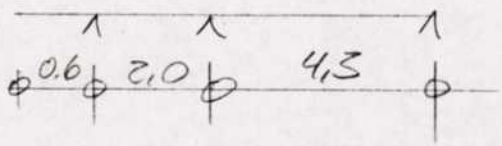
$l_1/l_2 = 1,7$

2 

$l_1/l_2 = 1,5$

3 

$l_1/l_2 = 1,64$

4 

$l_1/l_2 = 2,15$

SKIEN KOMMUNE
BYGNI...
15 AUG 19..
BAK

TABELL OVER MOMENTER FOR EVENTUELL CROSSING

		1	2	3	4
V-side	$M_{felt} = pl^2/14$	17,2	5,0	16,3	5,0
	$M_{stotte} = pl^2/8$	30,1	8,8	28,5	8,8
H-side	$M_{felt} = p\,l_2^2/14$	6,0	11,3	6,1	23,2
	$M_{stotte} = p\,l_2^2/8$	10,7	19,8	10,6	40,7

Tilfelle 4 er kritisk med størst feltmoment og størst utlikning i støttemomenter.

CROSSING AV STØTTEMOMENTER

0,32	0,68
8,8	40,7
+ 10,2	: 21,7
19,0	19,0

Maks feltmoment: $23,2 + \frac{21,7 \cdot 3}{8} = 31,3\,kNm/m$

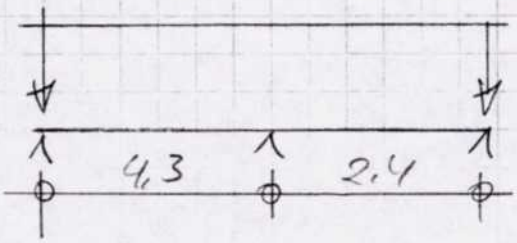
$$W = \frac{M}{\sigma} = \frac{31,3 \cdot 10^3 \cdot 6,1}{20 \cdot 2,62} = 1.195\,cm^3$$

KAN BRUKE 90 x 300 ($1350\,cm^3$)

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTORET
15 AUG 19..
GAN

LAMINERT BJELKE UNDER HEMS.

NYTTELAST GALV : 1,5 · 1,6 · 3,3/2 = 3,9 KN/m ✓
EGENVAST GALV : 1,0 · 1,2 · 3,3/2 = 2,0 " " ✓
5,9 KN/m ✓



SJEKKER SYSTEMET FOR FULL LAST PÅ BEGGE FELT OG FOR NYTTELAST KUN I STØRSTE FELT.

1. FULL LAST I BEGGE FELT.

$M_{FV} = PL^2/14 = 7,8$ KNm
$M_{SV} = PL^2/8 = 13,6$ KNm
$M_{FH} = PL^2/14 = 2,4$ KNm
$M_{SH} = PL^2/8 = 4,3$ KNm.

	CROSSING	
	0,64	0,36
	13,6	4,3
÷	5,9	+ 3,4
	7,7	7,7

ETTER CROSSING: $M_{FV} = 7,8 + \frac{5,9 \cdot 3}{8} = 10,0$ KNm

$M_{STØTTE} = 7,7$ KNm

$M_{FH} = 2,4 \div \frac{3,4 \cdot 3}{8} = 3,7$ KNm.

2. NYTTELAST I STØRSTE FELT.

$M_{FV} = 7,8$ KNm
$M_{SV} = 13,6$ KNm
$M_{FH} = 0,8$
$M_{SV} = 1,4$ KNm

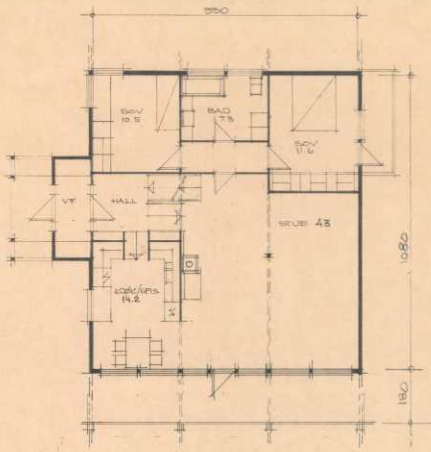
$W = M/\sigma = \frac{13,6 \cdot 10^3 \cdot 1,1}{20 \cdot 42 \cdot 1,2} = 52$ cm³

Nedbøyningskrav $l/300 = 14$ mm

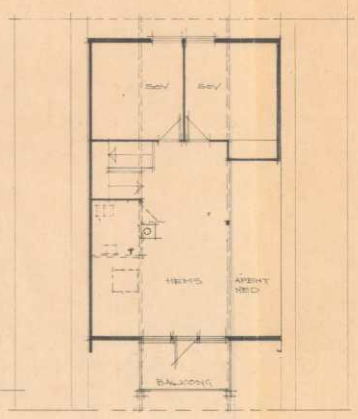
$\rightarrow I = \frac{5}{384} \cdot \frac{p_0 \cdot l^4}{E \cdot 14} = \frac{5}{384} \cdot \frac{5,9}{1,45} \cdot \frac{4300^4}{9000 \cdot 14}$

$= 14.375$ cm⁴

KAN BRUKE 90 × 300 ✓

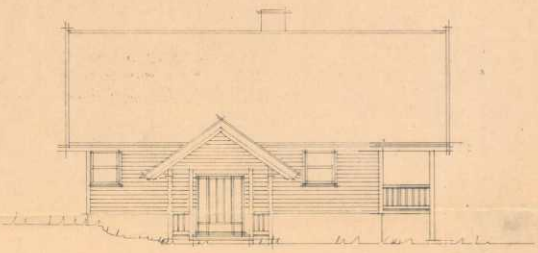


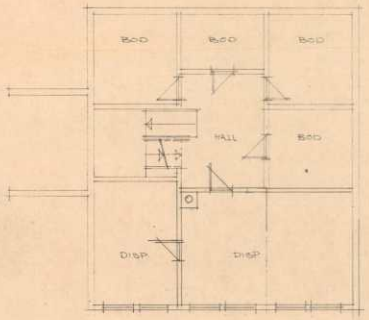
PLAN 1. ETG. BOLIGEN 106 M²



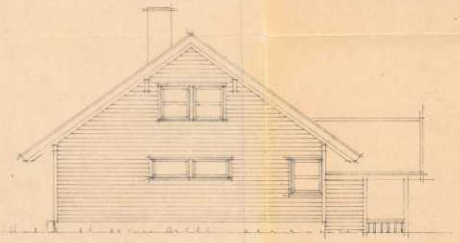
PLAN 2. ETG.

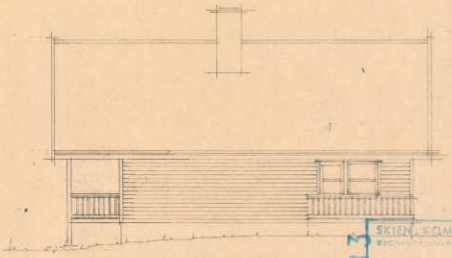


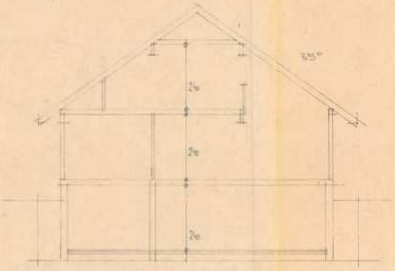




KJELLER







SNITT

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
25 MAI 1983
BAKKUNN.
25183

Dato	Kontr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
20.5.83	S. SKJEH		1:100

BUER & BUER A/S
Bed.hswen EC.
3700 Skien-Tl 035/97750

Erstatning for | Erstattet av

ARNE KLOKSETH

Honorering | Beregning

A-4 TORKOPI Ets nus 1402 NB MFI NIS 1410

Schweigaardsgt. 12 - Boks 77 - 3701 Skien
Sentralbord 21507

IEN KOMMUNE

bygningsvesenet

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

med hjemmel i bygningslovens § 99.2.3. Gitt av bygningssjefen etter delegasjon fra bygningsrådet, godkjent av komm.- og arbeidsdepartementet 4. okt. 1976.

IA/kh

ANSVARSHAVENDE

Buer & Buer A/S v/Ole J. Jensen
Bedriftsvegen 6 C

3700 SKIEN

BYGGEMELDING INNK: 25/5-83

Eiendom: Rundåsvegen 29 gnr.221 bnr.544, 1783. Sone: Solum

Eier: Arne Klokseth

Arbeidets art: Enebolig

Godkjent: 30/6-83

GAB Bygn.nr: 8459746

Byggearbeidet er utført i samsvar med godkjente tegninger og under lovmessig tilsyn.
Innflytting/bruk tillates.
Gjenstående arbeider:

1. Håndlister i trapp til kjøkken.
2. Avtrekkskanal fra kjøkken må sammenkobles
3. Bunn og topp plater på peis.
   Må utføres straks!
4. Soveromsbalkong, dør til denne må holdes avstengt til den er ferdig
5. Belistning av hall i 2. etg.
6. Avtreksvifte fra vaskerom, må monteres straks.
7. All puss og innredning i kjeller.
8. Permanent inngangstrapp og trapp fra terrasse.
9. Puss av grunnmur over terreng.
10. Planering med fall fra huset.
    Må utføres innen 1/10-85
    Avg.pl. vann og kloakk. Red.br.a. 187m^2.

Skien, 24/6-85

for Arnt Reppesgård
bygningssjef

Ivar Andersen

Einar Wøien

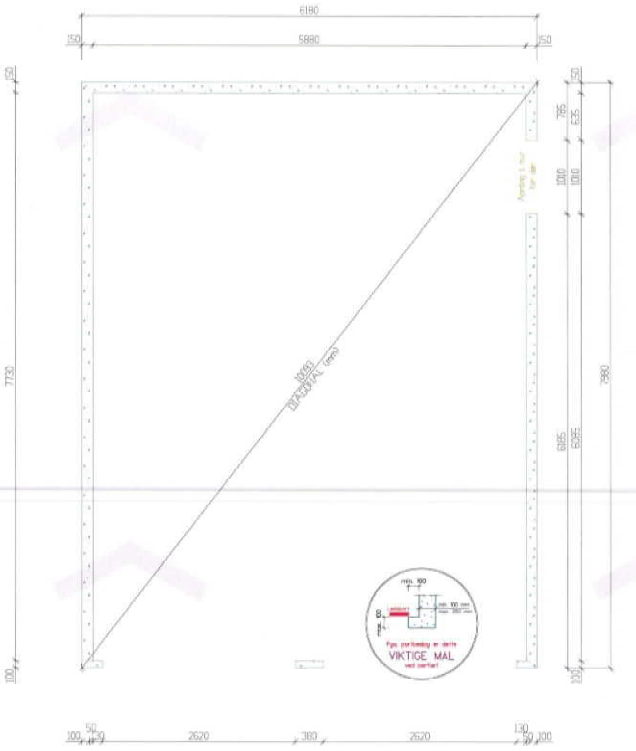
Kopi: Arne Klokseth
Rundåsvegen 29
3900 PORSGRUNN Bykassa Brannsjefen

NB! Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 93 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 vedkommende - i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:
DATA DESIGN SYSTEM

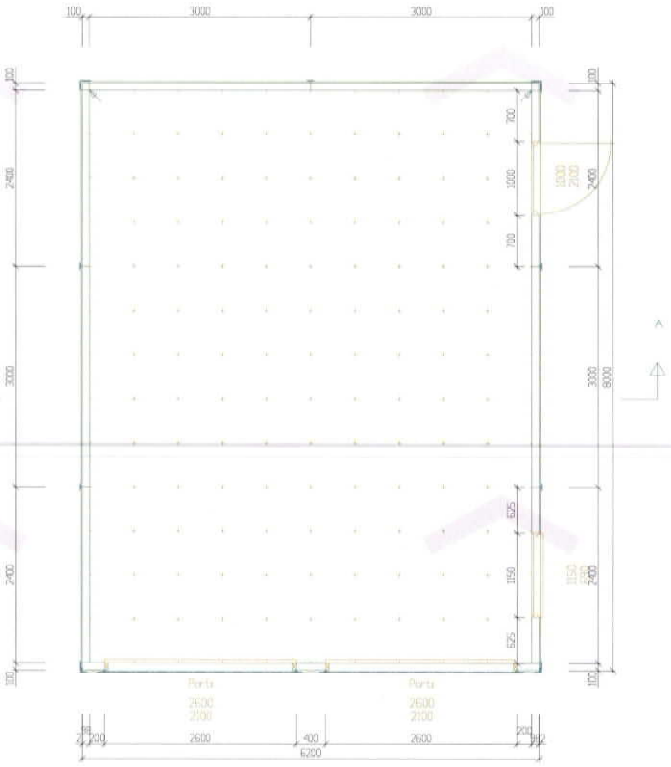
Prod.	Dato	Sign.

GRIMSTAD GARASJENE®



- Ringmurshøyden må være 25 cm OVER ferdig gulv – Mål i portåpning!
- Ved port, må muren være MAX 10 cm bred og GODT armert
- Toppen av ringmuren må være i vater

Plan Grunnmur



Plan Elementer

BYA	BRA	Gnr.	Bnr.
49,6 m²			

UGLAND INDUSTRIER

Kunde Nr.: 749833 www.garasjer.no

Tlf.: 37 25 75 00
Fax: 37 25 75 01

Cerro Betongvarer AS
NS-EN ISO 9001
SERTIFISERT BEDRIFT

CE NS-EN-14250:2010
Bærende trekonstruksjoner med spikerplater
1070-CPD-425
UGLAND INDUSTRIER AS

Monica Klokseth

Grunnmur Hovedplan

SKALA: 1: 50

TYPE J-5, STANDARD LIGGENDE 620 x 800 cm – 38°

TEGNET AV:	GODKJENT AV:	DATO:
dp		2013-01-28

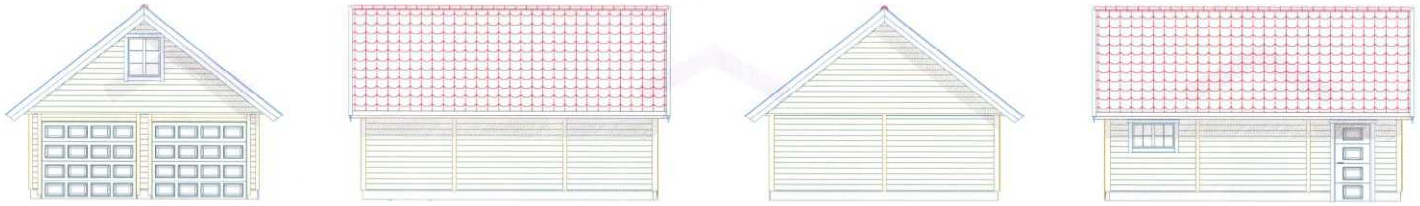
TEGNINGS NR.: 74981503

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I.

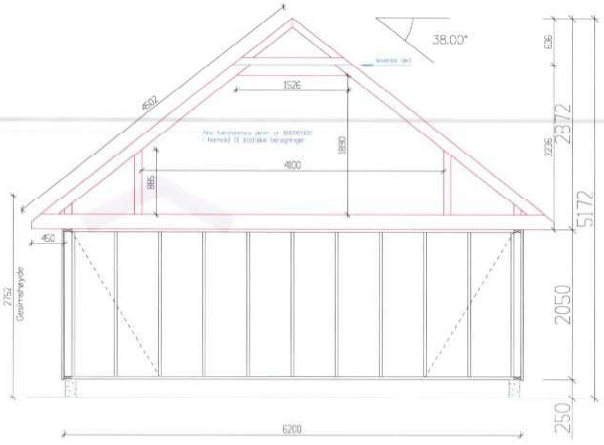
Tegningene er konstruert ved hjelp av tegneprogram fra:
DATA DESIGN SYSTEM

NB! Påføres av kunde:
——— = planlagt terreng
- - - - - = ordinært terreng

GRIMSTAD GARASJENE®



Fasade Plan



Snitt – 1:50



Perspektiv

BYA	BRA	Gnr.	Bnr.
49,6 m²			

UGLAND INDUSTRIER
Kunde Nr.: 749833
www.garasjer.no
Tlf.: 37 25 75 00
Fax: 37 25 75 01

Det Norske Veritas AS
NS-EN ISO 9001
SERTIFISERT BEDRIFT

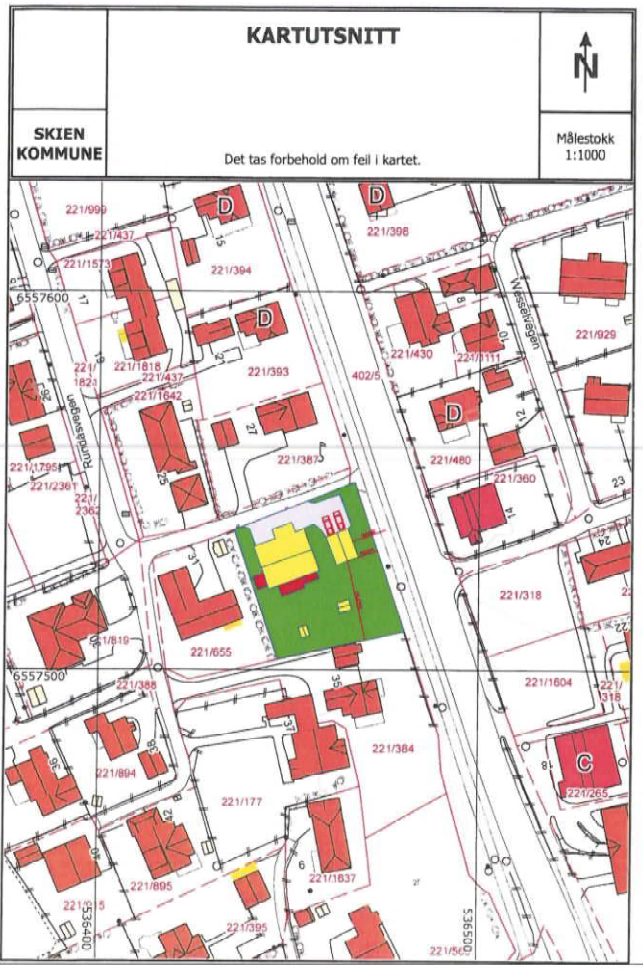
CE NS-EN-14250:2010
Bærende trekonstruksjoner med spikerplater
1070-CPD-425
UGLAND INDUSTRIER AS

Monica Klokseth
Fasader Snitt Persp
SKALA: 1:100
TYPE J-5, STANDARD LIGGENDE 620 x 800 cm – 38°

TEGNET AV:	GODKJENT AV:	DATO:
dp		2013-01-28

TEGNINGS NR.: 74981504

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I.



TERRASSER.

GÅRDSPLASS.

BYGG

GRØNTAREAL.

Dato: 28.02.13	Tegnet av: BA	Kontroll: BA	Målestokk: 1:1000	Br. Hansen Eiendom AS tlf. 35 93 00 40 fax. 35 93 00 41
Prosjekt:		Format:		

Tiltakshaver: Fam. Klokseth.

Byggeplass: Rundåsvegen 29

Kommune: Skien

Erstatning for: | Erstattet av:

Tegning nr: 0010–07–8 | Rev. nr:

Henvisning: situasjonsplan | Beregning: | Filnavn:

SKIEN KOMMUNE

Monica og Lasse Klokseth

Rundåsvegen 29
3736 SKIEN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	13/04381-3	18.06.2013

Tillatelse til tiltak forestått av tiltakshaver etter plan- og bygningsloven § 20-2

Saken er behandlet i delegert sak nr.: **587/13**

Gårds- og bruksnummer:	221/544
Byggested (adresse):	Rundåsvegen 29
Tiltakstype:	Nybygg
Bygningstype:	Garasje
Bruksareal (BRA):	Ny: 43 m^2 Rives: 30 m^2 Tot: 215 m^2
Bebygd areal (BYA):	Ny: 50 m^2 Rives: 32 m^2 Tot: 199 m^2

Saksopplysninger, dokumenter som godkjennes

Tiltakshaver:	Monica og Lasse Klokseth
Søknad mottatt dato:	04.06.13
Situasjonskart datert:	28.02.13
Byggetegninger datert:	28.01.13

Beskrivelse av søknaden og tiltaket
Det søkes om tillatelse til riving av eksisterende enkelgarasje med BYA på 32 m^2, samt oppføring av ny dobbelgarasje med et BYA på 50 m^2 i henhold til mottatte tegninger og beskrivelser.

Den omsøkte garasjen søkes plassert over byggegrense fastsatt i gjeldende reguleringsplan, dette er det gitt dispensasjon for i sak 585/13.

Det er ikke innkommet merknader fra varslede naboer.

Planstatus
Området omfattes av reguleringsplan 591, for omr.: Nybergvegen - Klyvevegen - Bjørnstadveien - Porsgr.vegen -Kommunegrensa - Alt.2,vest, vedtatt 07.07.88. Eiendommen er regulert til bolig.

Plan og byggesak
Tlf: 35 58 10 00
Faks: 35 58 11 21
skien.postmottak@skien.kommune.no
Post: Pb. 158, 3701 Skien
Besøk Kaffehuset, H.Ibsensgt 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr.: 938 759 839

Vurderinger
Tiltaket overskrider byggegrense i gjeldende reguleringsplan, dette er det gitt dispensasjon for i sak 585/13. Tiltaket er forøvrig i samsvar med plan- og bygningsloven samt formål og bestemmelser i gjeldende arealplan, og kan godkjennes som omsøkt.

Etter delegert fullmakt gitt av bystyret i vedtak av 20.01.00 er det fattet følgende

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-2, gis det tillatelse til omsøkt tiltak.

Tillatelsen er gitt på følgende vilkår:

1 Alt avfall fra bygging, rehabilitering og riving skal sorteres og bringes til lovlig avfallsanlegg. Med lovlig avfallsanlegg menes anlegg med tillatelse etter forurensningsloven § 29.

2 De godkjente tegninger, beskrivelser og situasjonsplan må ikke fravikes uten skriftlig samtykke fra kommunen.

Vilkår ved riving:

3 Ved riving av bygg må vann- og avløpsledningene utkobles på hovedledning som beskrevet under. Arbeidet skal utføres av godkjent rørlegger, og utførende rørlegger skal levere ferdigmelding til VA-enheten (Bydrift) i Skien kommune
   Vann: Klammer skal plugges på hovedvannledning
   Avløp: Avløpsledninger (spillvann, overvann og AF-ledning) skal terses på hovedledning. Eventuelle unntak for avledning av overvann til AF-ledning eller overvannsledning avtales særskilt med Bydrift

4 Eventuelle panthavere, eller andre med pengeheftelser i eiendommen, skal varsles. Det må foreligge erklæring for at dette er gjort før riving kan igangsettes, jf. pbl § 21-3 tredje ledd

Krav før tiltaket tillates satt i gang:

- Tilknytningsavgift for vann og kloakk må være betalt, jf. forskriftene for vann og kloakk i Skien kommune punkt 7.1 og 7.3.
- Før graving påbegynnes må gravetillatelse innhentes. Før gravetillatelse blir gitt skal følgende enheter varsles: Skagerak, Telenor, Politiet, og eventuelt Statkraft, NSB og Riksantikvaren. Disse etaters kommentarer/betingelser skal vedlegges søknaden om gravetillatelse (eget skjema benyttes). Dersom bygningen skal tilknyttes kommunal vann- og /eller avløpsledning, vil gravetillatelse ikke bli gitt før melding om tilknytning er behandlet av kommunens VA-enhet (Bydrift).
  For bygninger som ikke skal tilknyttes kommunale VA-ledninger, vil gravetillatelse ikke bli gitt før skisse/kart for de private VA-anleggene er lagt frem.

Krav før tiltaket tillates tatt i bruk:

- Tiltaket skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen etter mottatt søknad. Søknad om ferdigattest må innsendes av tiltakshaver sammen med sluttdokumentasjon som skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningslovgivningen, jf. pbl § 21-10. Bruk vedlagte skjema «Ferdigmelding».
- Dersom det er foretatt mindre justeringer av tiltaket, som ikke krever endringssøknad, skal tiltakshaver senest ved søknad om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse sende oppdatert situasjonsplan, "som bygget"-tegninger og dokumentasjon på tiltakets plassering slik det er utført. Dokumentasjon på tiltakets plassering skal skje enten ved innmålte koordinatverdier eller ved inntegning på tidligere godkjent situasjonsplan, jf. SAK10 § 8-1.

Generelle opplysninger/forutsetninger

- Vedtaket kan påklages, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Eventuell klage må sendes skriftlig senest innen 3 uker etter at vedtak er mottatt.
- I byggesøknader etter pbl § 20-2 er tiltakshaver personlig ansvarlig for at søknad, prosjektering og utførelse er i samsvar med krav gitt i plan- og bygningslovgivningen. Ansvaret omfatter blant annet ansvar for å varsle naboer, motta og redegjøre for nabomerknader, søknadens innhold, ansvar for plassering, og for søknad om ferdigattest, jf. forskrift om byggesak (SAK10) § 12-1.

- Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9.

Med hilsen

Åse Otterdahl Møller
fagansvarlig Byggesak

Sondre Bekken
byggesaksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

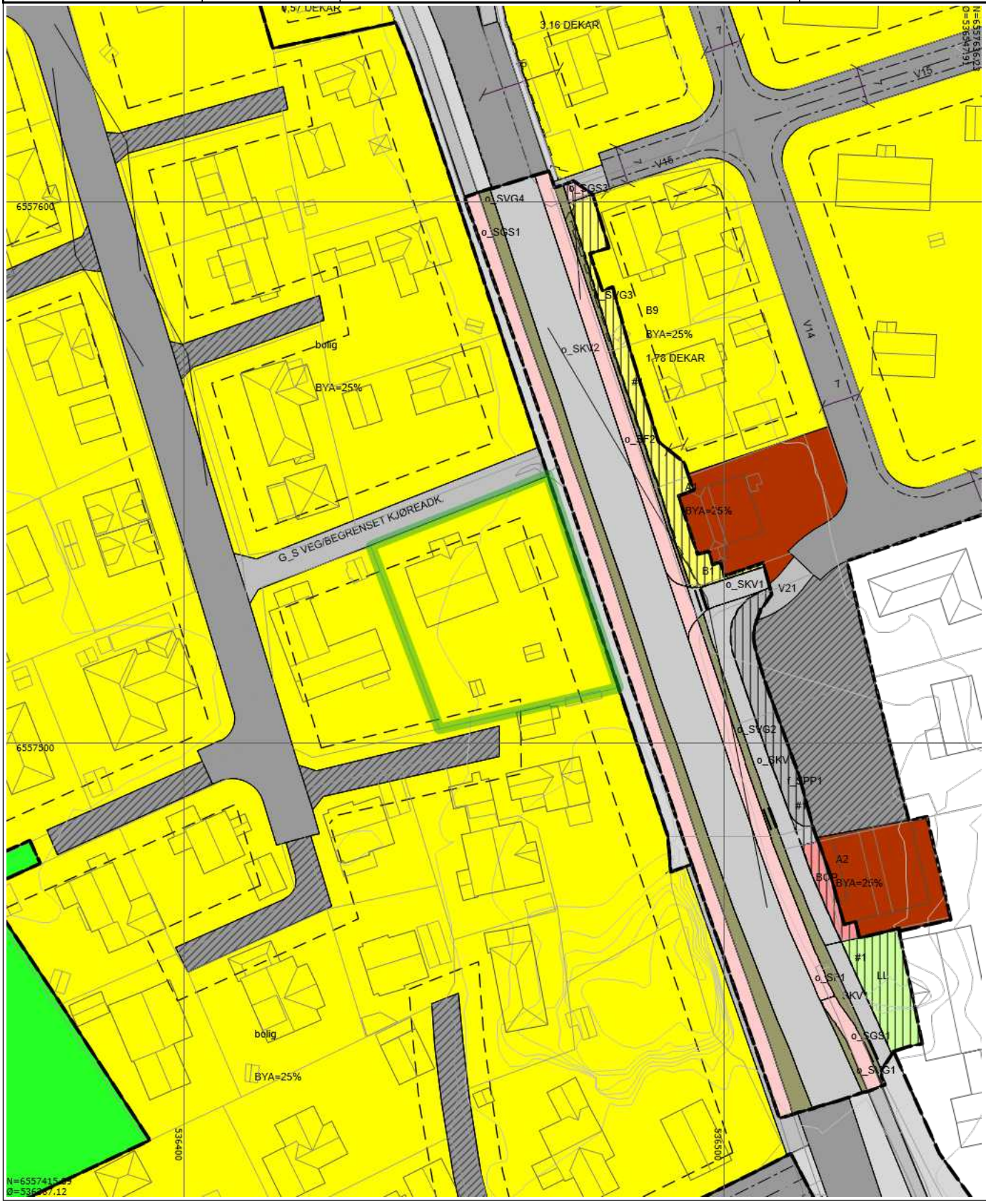
Vedlegg:
Situasjonskart
Byggetegninger

Skien kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 221	Bnr: 544	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rundåsvegen 29 3740 SKIEN			
Annen info:	Reguleringsplan for Tollnesmoen			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Påskrift reguleringsplan
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- BygningTiltakAreal
- Gang- og sykkelveg
- Byggegrense
- Regulert kant kjørebane
- Stengning av avkjørsel
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- Regulert senterlinje
- Regulert støyskjerm
- Grense for bestemmelsesområde
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RbFormålOmråde
- Boliger
- Allmennyttig formål
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veigrunn
- Gang-/sykkelvei
- Offentlig friområde
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Midlertidig anleggsområde
- RpArealformålOmråde
- Boligbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser
- Landbruksformål
- Eiendomsteig

- Vann drift/nedlagt
- Vann pumpeledning drift/nedlagt
- Vann tunnel drift/nedlagt
- Spillvannsledning drift/nedlagt
- Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
- Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
- Spillvann tunnel drift/nedlagt
- Avløp Felles drift/nedlagt
- Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
- Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
- Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
- Overvann drift/nedlagt
- Overvann overløpsledning drift/nedlagt
- Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
- Overvann Tunnel drift/nedlagt
- Drens drift/nedlagt
- Tunneller
- Pumperetning

Kvikkleire - risiko

- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET: NYBERGVEGEN - KLYVEVEGEN - BJØRNSTADVEGEN - PORSGRUNNSVEGEN - KOMMUNEGRENSE, ALTERNATIV 2 - VEST, AV 10. MARS 1988.

Reg. best. sist rettet: 5. mai 1988.

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det regulerte området.

Området er i h.h.t. plan- og bygningslovens §25 regulert til følgende formål:

1 BYGGEOMRÅDER.

2. LANDBRUKSOMRÅDER.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

4. FRIOMRÅDER.

7. FELLESOMRÅDER.

Lovens punkt 5, som omhandler "fareområder", og pkt. 6 som omhandler "spesialområder" er ikke aktuelle i denne planen.

På reguleringskartet er de enkelte reguleringsformål angitt med forskjellige farger og symboler, jfr. tegnforklaring med fargediagram.

1. BYGGEOMRÅDER.

A. BOLIGER.

a) Områder som er angitt med gul farge på reguleringskartet, skal nyttes til tomter for boliger med tilhørende anlegg.

b) Ved nybygg kan bygningsrådet tillate mindre og boligorienterte forretninger, håndverksbedrifter og sosiale formål innredet i 1. etasje der dette ikke er til ulempe for de omboende m.h.t. støy, trafikk og parkering.

c) Innenfor område 6 gjelder bebyggelsesplanen for eiendommen gnr. 223 bnr. 577 i Solum, vist på kart i m. 1500 datert 26.10.1986, med tilhørende beskrivelse datert 5.11.1986, vedtatt av bygningsrådet i møtet 4.12.1986, sak 3161/86.

B. FORRETNING/KONTOR.

a) Område som er vist med blå farge på reguleringskartet skal nyttes til tomter for forretning/kontor med tilhørende parkeringsareal.

b) Boliger, samt lokaler til sosiale og kulturelle formål, kan innredes med bygningsrådets samtykke.

c) I den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan innredning for mindre verksteder o.l. tillates.

d) Innenfor området med nummerangivelse 4 kreves en godkjent bebyggelsesplan før området tillates bygd ut.
(Se pkt. e) vedr. bebyggelsesplan under avsnitt "H. GENERELT FOR BYGGEOMRÅDER".)

e) Innenfor forretnings- og kontorområdet med nummerangivelse 4 sitt trafikk- og parkeringsareal tillates anlagt automatanlegg for bensin i den grad det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for fotgjrnger- og sykkeltrafikken til og fra senteret, forretnings- og kontorfunksjonene og omgivelsene forøvrig. Det forutsettes at anlegget innpasses og behandles i en ny bebyggelsesplan.

C. INDUSTRI.

a) Områder som er vist med fiolett farge på reguleringskartet skal nyttes til tomter for industri, og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.

b) Innenfor området kan tillates anlagt transportbedrifter innenfor rammen av pkt. f) nedenfor.

c) Bygningsrådet kan, der hvor forholdene ligger til rette for det med hensyn til atkomst og parkering, tillate forretningsvirksomhet som har direkte tilknytning til den enkelte bedrifts produksjon.

d) Bygningsrådet kan gjøre unntak for innredning av vaktmesterleilighet o.l.

e) Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet.
Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

f) I industriområdet tillates ikke etablert bedrifter som etter bygningsrådets skjønn ved støy og/eller andre forurensninger vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omkringliggende boligområder.

g) Gesimshøyde over terreng skal ikke overstige 9 meter. Over takflaten kan tilates oppbygg for tekniske anlegg med maks. 3m. Slike anlegg samles mest mulig slik at det blir færrest mulig oppbygg. Høyden skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet.

h) Arealene utenfor byggegrensene for de enkelte tomtene skal så vidt mulig beholdes som parkbelte med urørt vegetasjon, eller opparbeides med en vegetasjon

som er naturlig for stedet. Disse områdene tillates ikke brukt til lagring eller på en slik måte at området skjemmes.

i) Innenfor områdene med nummerangivelse 1, 2, og 5 kreves en godkjent bebyggelsesplan før området tillates bygd ut.

(Se pkt. e) vedr. bebyggelsesplan under avsnitt "H GENERELT FOR BYGGEOMRÅDER".)

D. OFFENTLIGE FORMÅL.

Innenfor planområdet er det kun eksisterende trafokiosker som inngår i offentlig byggeområde.

E. ALLMENNYTTIG FORMÅL.

a) Område vist med mørk brun farge på reguleringskartet (se tittelfelt) skal nyttes til tomter for bygninger med særskilt angitt formål.

(Innenfor området er kun angitt tomt for barnehjem).

F. BENSINSTASJON / SERVICE / FORRETNING.

a) Område 3 vist med blå farge skal nyttes til bensinstasjon med tilhørende service- og forretningsanlegg.

Innenfor området kreves en godkjent bebyggelsesplan før området tillates bygd ut.

(Se pkt. e) vedr. bebyggelsesplan under avsnitt "H GENERELT FOR BYGGEOMRÅDER".)

H. GENERELT FOR BYGGEOMRÅDER.

a) Grad av utnytting.

- Tillatt bebygd areal er påført reguleringskartet og angitt i prosent av tomtens areal. (Bebygd areal er det areal som bygningen opptar av terrenget, jfr. NS 3940, inklusive utendørslagring under tak og garasje over terreng. Tomteareal er eiendomsareal innenfor regulert grense mot nabo, gate eller plass.)

- Dersom utnyttingsgraden kommer i konflikt med andre av plan- og bygningslovens bestemmelser/vedtekter (t.eks. parkeringskrav), kan bygningsrådet kreve at utnyttelsesgraden reduseres slik at kravene i disse bestemmelsene blir tilfredsstilt.

- Hvor etasjetall ikke er påført reguleringskartet, kan bygges maks. 2 etasjer.

- Maksimal gesimshøyde er 9m for industribygg, jfr. pkt. 1 C g) . Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra i kvartaler hvor det etter rådets skjønn må ansees som en fordel for helhetsbildet at det blir en mykere overgang til eksisterende bebyggelse eller terreng innenfor samme kvartal eller tilliggende område.

b) Utbyggingsform.

- Der hvor det ikke er satt krav til godkjent bebyggelsesplan før utbygging skal boligbebyggelse være frittliggende hus.

Ellers tas det stilling til utbyggingsformen i bebyggelsesplan.

c) Byggegrenser.

- Hvor ikke annet er vist gjelder grense for reguleringsformål også som byggegrense.

- Nye bygninger mot offentlig gate og plass skal oppføres i samme byggegrense som har vært vanlig for bebyggelsen i strøket, når annen byggegrense ikke er vist i strøket, når annen byggegrense ikke er vist i planen.

- I boligområder kan nybygg kreves trukket tilbake inntil 5m fra fortaulinje.

- Bygningsrådet kan i samråd med vedkommende vegmyndighet tillate at garasje oppføres nærmere veg enn fastsatt i planen.

d) Bebyggelsens karakter.

- Ny bebyggelse skal gis en form og dimensjon som etter bygningsrådets skjønn passer inn i eksisterende miljø.
Det kreves at et flertall av følgende faktorer skal være samstemt/fremherskende:
Takform, takvinkel, møneretning, høyder, materialer, fasadeutforming og/eller farger.

- Fasade mot offentlig gate og plass skal ikke være skråtak. Forøvrig tillates kombinasjoner av skrå og flate tak. For utnyttelse av loftsetasjen tillates arker, nedskjæring i takflaten o.s.v.
Takform og takvinkel fastsettes endelig av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

- Ved ombygging og reparasjon av eksisterende bygninger bør arbeidene så langt mulig tilpasses strøkets og bygningenes opprinnelige eller dominerende karakter.

e) Bebyggelsesplan.

- Innenfor områdene med nummerangivelse 1, 2, 3, 4 og 5 kreves en godkjent bebyggelsesplan før området tillates bygd ut.

- Bebyggelsesplanen skal vise:

Tomtedeling.

Bygningers plassering.

Etasjetall og høyde.

Takform, takvinkel og møneretning.

Fellesområder, leke- og grøntarealer m.v.

Interne veger, atkomst.

Parkeringsplasser og garasjer.

Bebyggelseplanen skal oppfylle bygningslovens krav til kunngjøring, varsling o.s.v.

f) Graving og fylling m.m.

- Kraftlinjestrekk, massetak og andre varige terreng- eller landskapsinngrep skal godkjennes av bygningsrådet.

Skjæringer og fyllinger skal gis en tiltalende form og behandling, og inngrep som bryter den naturlige terrengformen bør unngås.

- Overskuddsmasser for gravearbeider, utsprengninger, nedrivninger o.l. skal deponeres på godkjent fyllplass eller på et av bygningsrådets anviste oppfyllingssteder.

2. LANDBRUKSOMRÅDER.

a) Områder som er vist med lys grønn farge på reguleringskartet, skal nyttes til tradisjonelt jordbruk.

b) I området kan det oppføres nødvendige driftsbygninger og boliger for virksomheten. Tomt for bolig tillates ikke framålt. Boliger uten tilknytning til slik virksomhet på stedet tillates ikke oppført.

c) I område angitt som "gartneri" tillates oppført bygninger knyttet til gartneridriften.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

a) Områder som er vist med mørk og lys grå, samt mosegrønn og lys brun farge i h.h.t. reguleringskartets fargekode skal nyttes til trafikkformål, herunder veger, gater med fortau, rabatter, grøfter, støyvoll, skjerm, gang og sykkelveger, parkeringsplasser og andre veg- og trafikkinnretninger.

b) Virksomheter skal helt eller enkeltvis eller i samarbeid sørge for at det på tomtene avsettes tilstrekkelig plass og etableres gunstige forhold for atkomst, varetransport og av/pålessing, jfr. Skien kommunes vedtekt til plan- og bygningslovens §69.

c) Det tillates ikke avkjørsel direkte fra den omlagte Porsgrunnsvegen syd for Rabben og den omlagte Klyvevegen mellom Nybergvegen og det nye hovedkrysset med motorvegen.

d) Trafikkområdene skal i utgangspunktet opparbeides med den inndeling av kjøreveg, gang- og sykkelveg, fortau, rabatter, parkering, frisiktsoner som er vist på planen.
e) Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer, fyllinger og støyvoller skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte. Bestående trebeplantning ved vegene skal i størst mulig grad søkes bevart.

f) I vegkryss og avkjørsler skal arealet innenfor sikttrekantene (frisiktsonene) ha fri sikt i høyde av 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Det er ikke lov å beplante dette arealet med trær eller busker, eller føre opp andre sikthindrende innretninger.

g) På gang- og sykkelveg kan syke-, brann-, flytte-, og renovasjonsbiler tillates.

h) Gang- og sykkelveg A kan nyttes som atkomst til eiendommene (g.nr. / b.nr. :) 221/387, 544,655,1642,1783.

Gang- og sykkelveg B kan nyttes som atkomst til eiendommene (g.nr. / b.nr. :) 221/819,1005,1355.

Gang- og sykkelveg C kan nyttes som atkomst til eiendommene (g.nr. / b.nr. :) 221/655.

Gang- og sykkelveg D kan nyttes som atkomst til eiendommene (g.nr. / b.nr. :) 223/331,338.

i) Det skal anlegges støyvoll og skjerm som anvist på reguleringskartet. Støyskjermene skal meldes til bygningsrådet som skal godkjenne materialer, form, høyde og farge.

j) Byggverk for innkreving av bompengeavgift tilates oppført innenfor trafikkområdet som vist i reguleringsplanen.

Byggverkene i tilknytning til bomstasjonen er underlagt de generelle krav under pkt. 1 H.

Innenfor trafikkområdet kan anlegges busslommer med lèskur. Lèskuret skal meldes til bygningsrådet som skal godkjenne materialer, form og farge.

k) Bygningsrådet skal godkjenne detaljplaner/bebyggelsesplaner for selve veganlegget og de innretninger innenfor veganlegget som faller inn under denne planen med reguleringsbestemmelser og/eller andre deler av bygningslovens bestemmelser.

Bygningsrådet kan etter nærmere vurdering godkjenne endringer innenfor reguleringsplanens trafikkområde med hensyn til inndelingen av arealet (pkt. 3 d) ved behandlingen av detaljplan/bebyggelsesplan.

l) Støyvoller og -skjermer skal være anlagt før trafikkområdet som er planlagt med slike kan tas i bruk.

4. FRIOMRÅDER.

a) Områder som er vist med mørk grønn farge på reguleringskartet, skal nyttes til parker, turveger og anlegg for lek, idrett og sport.

b) Bygninger tillates generelt ikke oppført i friområder. Unntak kan gjøres av bygningsrådet når det gjelder mindre bygninger som hører naturlig med til bruken av friområdene og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

(5. og 6. er ikke aktuelle i denne planen.)

7. FELLESAREAL.

Det er regulert inn fellesareal for 13 felles avkjørsler innenfor planområdet.

Fellesareal nr.	Skal være felles avkjørsel for følgende eiendommer: Gårdsnummer	Bruksnummer
1	221	394, 999, 1573
2	"	393, 1642, 1819
3	"	403, 1793, 1795
4	"	384, 388, 496, 545
5	"	177, 894, 895, 915
6	"	395, 565, 627, 1637
7	"	308, 402, 452, 669
8	"	685, 727, 850, 887
9	"	114, 1498
10	223	282, 310, 773 - 794
11	"	298, 299, 300, 301, 302

8. FELLESBESTEMMELSER.

a) Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven og de kommunale vedtekter knyttet til denne.

b) Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.


JORDBRUK
44 DA
LEK / BALLBANE
LEK
BOLIG 7,5 DA
BOLIG 11,5 DA
BOLIG 5 DA
BOLIG 2,8 DA
BOLIG 1,5 DA
FORRETNING / SERVICE / BENSINSTASJON
10 DA
BOLIG 3,5 DA
BOLIG 5 DA
BOLIG 3 DA
BOLIG 3,5 DA
20 DA
1
INDUSTRI
16,5 DA
2
INDUSTRI
3
FORRETNING
3 DA
BOLIG 3,5 DA
LEK
GARTNERI
17 DA
BOLIG 7 DA
INDUSTRI
13 DA
6
BOLIG
16 DA
BOLIG 2 DA
BOLIG 2 DA
4
FRIOMRÅDE
BOLIG
17 DA
BOLIG
4 DA
BOLIG
10 DA
INDUSTRI
21 DA
5
BARNEHJEM
FRIOMRÅDE
BOMSTASJON
TEGNFORKLARING :
§ 25. REGULERINGSFORMÅL
STREKSYMBOLER M.V.
REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET :
NYBERGVEGEN - KLYVEVEGEN - BJØRNSTADVE
PORSGRUNNSVEGEN - KOMMUNEGRENSE,
ALT. 2 - VEST.
SKIEN BYPLANKONTOR, den 10. ma

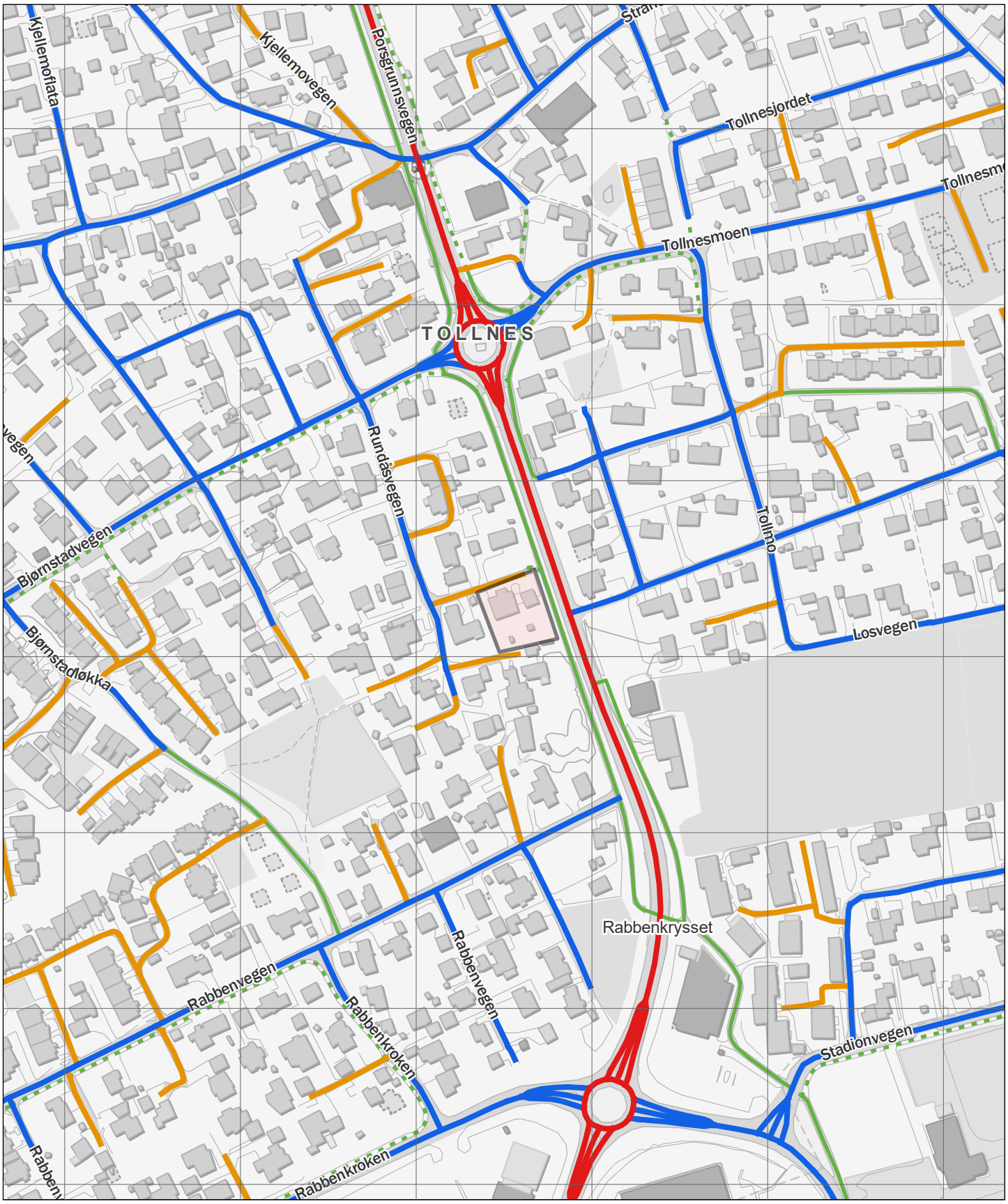
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Skien
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 221/544/0/0
Adresse: Rundåsvegen 29, 3740 SKIEN

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato:04/02/2026



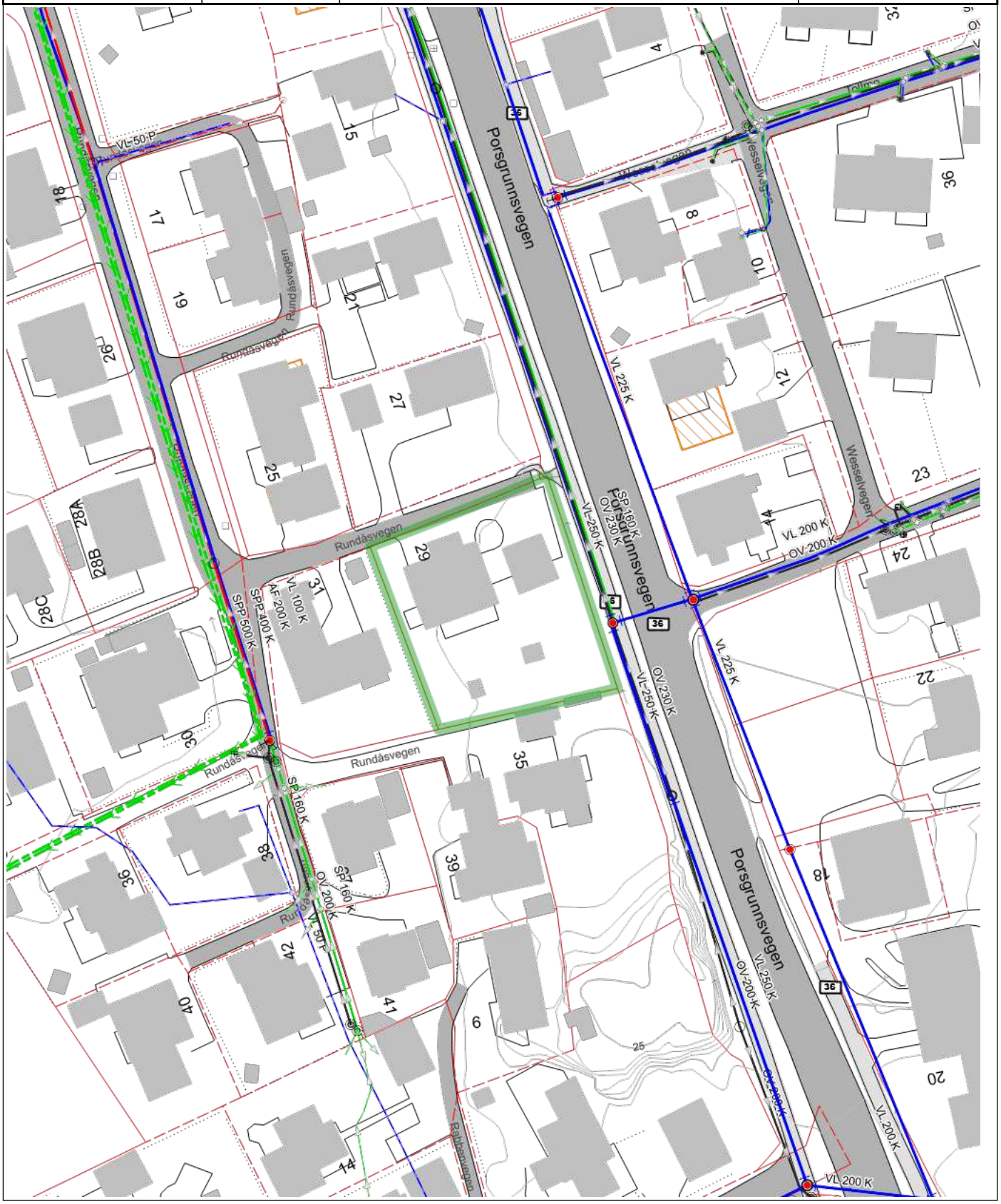
Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Bilferje
Skogsbilveg
Annet

Skien kommune

Vann og avløp

Eiendom:	Gnr: 221	Bnr: 544	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rundåsvegen 29 3740 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

- Vann drift/nedlagt
- Vann pumpeledning drift/nedlagt
- Vann tunnel drift/nedlagt
- Spillvannsledning drift/nedlagt
- Spillvann overløpsledning drift/nedlagt
- Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
- Spillvann tunnel drift/nedlagt
- Avløp Felles drift/nedlagt
- Avløp felles overløpsledning drift/nedlagt
- Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
- Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
- Overvann drift/nedlagt
- Overvann overløpsledning drift/nedlagt
- Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
- Overvann Tunnel drift/nedlagt
- Drens drift/nedlagt
- Tunneller
- Pumperetning

Kvikkleire - risiko

- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

Rundåsvegen 29

Nabolaget Nyberg/Rabben - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Klyve skole (1-7 kl.) 537 elever, 26 klasser	9 min 0.8 km
Kongerød ungdomsskole (8-10 kl.) 222 elever, 11 klasser	18 min 1.6 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	6 min 3 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	11 min 5.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Shell Pors	6 min
Uno-X Tollnes	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tollnes Linje M2, M2N, 601	3 min 0.2 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	8 min 3.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	44 min

BARNEHAGER

Kongerød barnehage (1-5 år) 101 barn	15 min 1.3 km
Klyveskogen barnehage (0-5 år) 112 barn	15 min 1.3 km
Akrobaten idrettsbarnehage (1-5 år... 96 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tollnes	4 min
Meny Gs	12 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

VARER/TJENESTER

Pp-Senteret	18 min
Apotek 1 GS	12 min
Porsgrunn Vinmonopol	7 min

SPORT

Pors stadion	5 min
Tollnes stadion	10 min
Just Padel Porsgrunn	9 min
SATS Porselensfabrikken	6 min

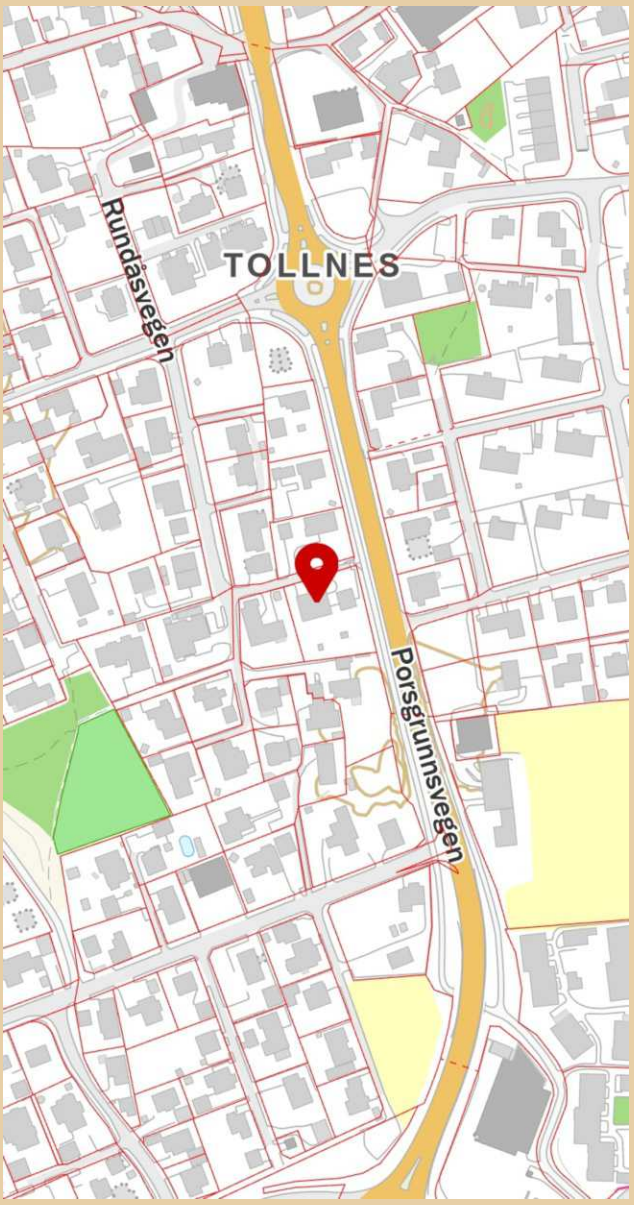
Gateparkering
Lett 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rundåsvegen 29, 3740 Skien
Gnr. 221, Bnr. 544, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
103260030

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Morten Kvelland

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 996 36 651

E-post: morten.kvelland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
