PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

NOMEVEGEN 40

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Nomevegen 40, 3733 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 220, bnr. 1227

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 25.02.2026 **Rapportdato:** 04.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3018 **Referansenummer:** ZO1564

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan T. Eriksrød

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



Jan T. Eriksrød

Uavhengig Takstingeniør

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er oppført 1938 og tilbygget 1976. Nåværende eiere kjøpte boligen i 2018.
Bolig har etablert grunnmur i betong med sparestein og murt lettklinker blokker med utvendig murpuss. Yttervegger i tradisjonelt reisverk og bindingsverk isolert i tilbygget del. Utvendig utlektet og etablert stående trepanel. Takkonstruksjon består av sadlet plassbygget takverk bærende på yttervegger. Takverk tekket med krum betongtakstein. Takrenner i lakkert stål.
Etasjeskille over kjeller og 1.etasje består av trebjelkelag med gulvbord som bærende gulv. Boligens vinduer består av 2 isolerglass vinduer med varierende alder.
Innvendig overflater består av laminat, parkett og fliser på gulvflater. Tapet og malt panel på veggflater. Takplater/takess og panel i himling. Våtrom med belegg/fliser på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Ventilasjon består av ventiler i yttervegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Pipe i murt teglstein tilkoblet vedovn og peis i stue.
Boligen inneholder vindfang, hall med trapp, kjøkken, stue, bad, toalettrom og 2 soverom i 1.etasje. Tilbygget garasje. Leilighet i 2.etasje med egen inngang i 1.etasje. Gang, kjøkken, stue, bad, toalettrom og soverom i 2.etasje. Kjeller har uinnredet kjellerrom/boder.
Se forøvrig beskrivelse i rapport.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketids punktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklima, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere en de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.
Se for øvrig beskrivelse i rapport.

Tomannsbolig - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Boligens taktekke består av krum betong takstein fra 1980 tallet. Observert fra bakkenivå ble det ikke observert manglende eller ødelagt takstein. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkingen ser ut til å være tett. Taktekke med begrenset videre levetid.
Normal levealder for takstein med underlagspapp og lekter er ca. 40 -60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.
Takrenner og nedløp i plast. Takrenner og nedløp med utgått levetid. Takrenner og beslag må beregnes skiftet når taktekke omlegges.
Boligens veggkonstruksjon består av tradisjonelt reisverk/plank med dobbel not og fjær og bindingsverk i tilbygget del. Utvendig fasader består av stående trepanel fra 1980 tallet. Tilbygge antatt isolert med 10 cm isolasjon i hulrom sett med tanke på byggeår. Ukjent bruk av isolasjon eldre del. Innvendig platet/tapetsert.
Fasadepanel med stedvis synlig råteskader og værslitt panel. Tiltak må beregnes.
Boligens takkonstruksjon består av sadlet plassbygget takverk med W-takstoler. Undertak består av rupanel med papp membran tekket med krum betongtakstein.
Inspisert fra loftsrom ble det registrert noen tegn til lekkasjer eler kondens. Konstruksjonen er etterisolert de senere del på de deler som visuelt er synlig. Ukjent bruk av isolasjon i skråhimlinger. Konstruksjonen er dårlig ventilert i henhold til dagens krav.
Deler av konstruksjonen består av skråhimlinger/lukket konstruksjon. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.
Boligens vinduer består av to-lags isolerglass vinduer med varierende alder fra 1976 til 1994. Vinduer i kjeller fra byggeår. Rammer og karmer i malt/beiset trevirke. TG 2 på eldre vinduer med utgått levetid. Utskiftninger må beregnes. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje og elde.

Malt entredør i teak av eldre dato. Balkongdører og skyv og hevedører med isolerglass skiftet 1976. Rammer og karmer i malt trevirke.
Dører med høy alder og synlig elde/Slitasje. Utskiftninger må beregnes.
Det er etablert terrasse mot sør i 1.etasje og balkong med adkomst fra stue i 2.etasje. Gulvbord i impregnert trevirke nylig skiftet. Rekkverk i malt trevirke.
Terrasse mot vest opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Gulvbord i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Synlig elde/Slittasje på gulvbord.
Rekkverk med synlig høy slitasje. Tiltak må beregnes.

Trapp i impregnert trevirke til terrasse. Trapp mangler rekkverk.
Trapp i betong til endre 1.etasje.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater i boligen består stort sett av laminat, parkett og fliser på gulvflater. Tapet, malt panel og malt MDF panel på veggflater. Malt takplater og panel i himling. Belegg og fliser på gulvflater våtrom. Våtromsplater på veggflater. Boligen er lite oppgradert på innvendige overflater de senere år. Gulvflater med stedvis høy slitasje. Tiltak må beregnes.
Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.
Overflater i kjeller består kun av murflater.
Etasje skille består av tradisjonelt trebjelkelag. Isolert i hulrom. Gulvbord som bærende undergulv i 1.etasje og 2.etasje. Gulv i kjeller består av støpt betongplate på grunn. Det er ikke avdekket noen unormale avvik på retninger eller overflater på etasje skiller. Mindre avvik ble registrert ca. 15-20 mm. Vurderes som normalt sett med tanke på alder og datidens byggemåte.
Brann og lydskille mellom leiligheter er ikke bygget i henhold til dagens krav.
Pipe oppført i murt teglstein. Vedovn og åpen peis etablert i stue. Med tanke på alder har pipe trolig høy slitasje i innvendig pipeløp. Innsetning av nytt innvendig røykrør bør beregnes.
Rom under terreng består av boder/lagrings rom. Det er etablert betong gulvflater. Murflater på veggflater. Panel og synlig isolasjon i himling. Vegger har synlig salt utslag etter fukt. Se bilder. Ønskes rom brukt til varig opphold må omfattende tiltak beregnes. Rom funksjonell til lagring.
Trapper i malt trevirke. Malt trinn og belegg i trinn. Rekkverk i malt trevirke. Trapper fyller sin funksjon. Merknad på lysåpninger i rekkverk trapp til kjeller.
Innvnedige dører består av fyllingsdører i furu og eldre finerdører. Karmer i trevirke. Dører fyller sin funksjon, men utskiftninger bør beregnes på eldre dører.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet i 1. etasje har etablert fliser på gulv med sokkelflis på vegg. Det er våtromsplater på veggflatene. Gulvet har forskriftsmessig fall mot sluk, som består av plast. Det er etablert innredning med servant med ett greps armatur og tett dusjkabinett.
Ventilasjonen består av ventil i himling.
TG 3 settes på grunnlag av alder på bad/membran og manglende dokumentasjon.
Bad har våtsone mot yttervegg. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt.

Bad
Badet i 2. etasje har etablert belegg på gulvflater med oppkant mot vegg. Det er våtromsplater på veggflatene. Gulvet har forskriftsmessig fall mot sluk, som består av plast. Det er etablert innredning med servant med ett greps armatur og tett dusjkabinett.
Ventilasjonen består av ventil i himling
VTG 3 settes på grunnlag av alder på belegg og sluk.
Bad har våtsone mot yttervegg. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

KJØKKEN Gå til side

Boligens kjøkkeninnredning i 1.etasje består av profilerte dør og skufferonter. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Avtrekk til kokemuligheter består ventilator ført ut i vegg. Innredning med synlig slitasje på dør og skuffronter.
Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.
Boligens kjøkkeninnredning i 1.etasje består av malt profilerte dør og skufferonter. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål.
Avtrekk til kokemuligheter består ventilator ført ut i vegg.
Innredning i funksjonell stand.
Avtrekk over kokemuligheter ført ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har etablert gulvmontert toalett og servant på vegg.
Ventilasjon består av el-ventil i vegg.
Toalettrom i n2.etasje har etablert gulvmontert toalett og servant på vegg. Ventilasjon består av ventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannrør består av kobber. Innvendige synlig avløpsrør er i plast og noe eldre soil. Anlegget oppgradert på 80-90 tallet
Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.
Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene.
Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.
Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.
Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år.
Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.
Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.
Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.
Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.
Ventilasjon består av ventiler i vegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Boligen har etablert 2 stk VV tanker i kjeller på 200 liter fra 2000 tallet.
El-anlegget har 63 ampere hovedsikringer med manuelle sikringer.
El-skaper (2 stk) etablert i gang 1.etasje og 2.etasje.
Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i funksjonell stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.
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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ut fra områdekunnskap antas att hele boligen er etablert på leire/løsmasser. Det er ikke avdekket setningsskader i selve grunnmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene for å være stabile.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser på befaringsdagen

Utvendig fuktsikring av grunnmur består av grydong/smøremembran fra byggeår. Utvendig knotteplast på tilbygget del.
Grunnmur oppført i betong med sparestein i eldre del. Tilbygget del har etablert grunnmur i murt lettklinker blokker. Utvendig tekket med murpuss. Ingen vesentlig sprekker eller skader ble registrert visuelt kontrollert. Obs på beskrevne fukt opptrekk/saltutslag i murverk.
Terreng rundt boligen er flatt.
Inntaksledning i PEL/plast. PVC avløpsledninger. Nett skiftet de senere år, men ukjent når. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest.

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

Brann og lydskille er ikke bygget i henhold til dagens krav.
Radonmålinger bør utføres.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

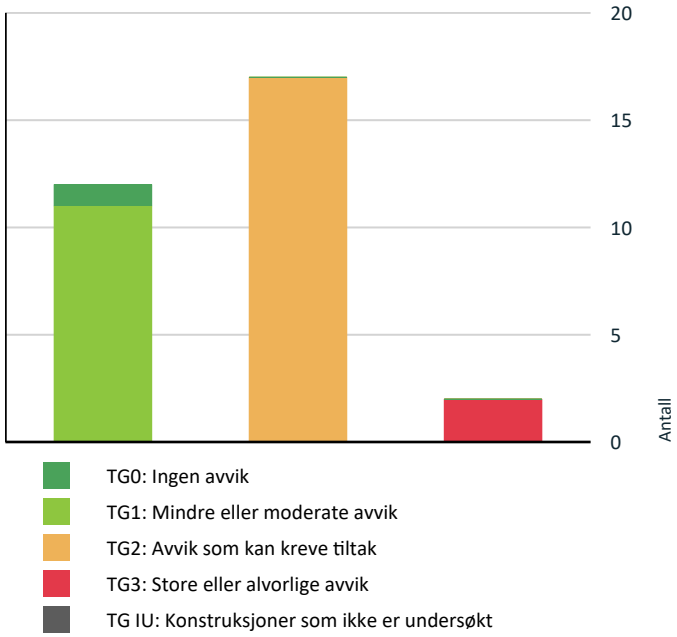
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke innhentet.

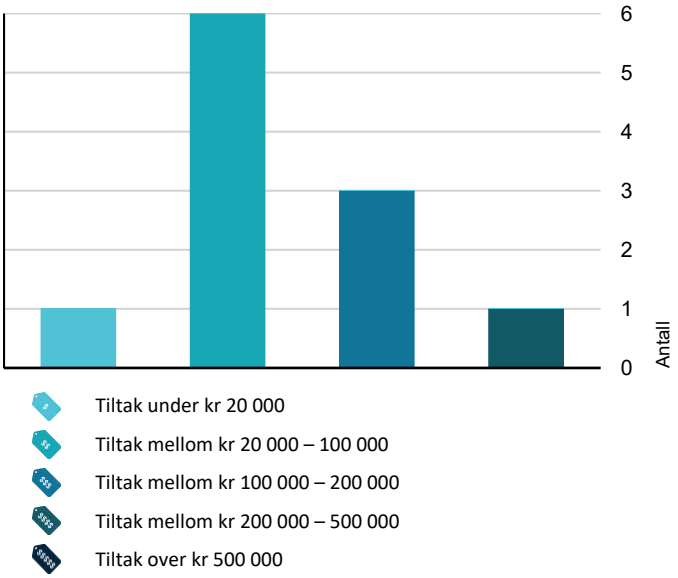
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1938

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligens taktekke består av krum betong takstein fra 1980 tallet. Observert fra bakkenivå ble det ikke observert manglende eller ødelagt takstein. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkingen ser ut til å være tett. Taktekke med begrenset videre levetid.
Normal levealder for takstein med underlagspapp og lekter er ca. 40-60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Årstall: 1980

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Omlegging av boligens taktekke må beregnes skiftet innen kort tid.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast. Takrenner og nedløp med utgått levetid. Takrenner og beslag må beregnes skiftet når taktekke omlegges.

Årstall: 1980

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

Konsekvens/tiltak
• Nye renner og nedløp må monteres

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon består av tradisjonelt reisverk/plank med dobbel not og fjær og bindingsverk i tilbygget del. Utvendig fasader består av stående trepanel fra 1980 tallet. Tilbygge antatt isolert med 10 cm isolasjon i hulrom sett med tanke på byggeår. Ukjent bruk av isolasjon eldre del. Innvendig platet/tapetsert.
Fasadepanel med stedvis synlig råteskader og værslitt panel. Tiltak må beregnes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Råteskader panel må beregnes skiftet. Fasader med behov for vask og overflatebehandling.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takkonstruksjon består av sadlet plassbygget takverk med W-takstoler. Undertak består av rupanel med papp membran tekket med krum betongtakstein.
Inspisert fra loftsrom ble det registrert noen tegn til lekkasjer eller kondens. Konstruksjonen er etterisolert de senere del på de deler som visuelt er synlig. Ukjent bruk av isolasjon i skråhimlinger.
Konstruksjonen er dårlig ventilert i henhold til dagens krav.
Deler av konstruksjonen består av skråhimlinger/lukket konstruksjon. En forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



Dårlig ventilert ved raft.



TG 2 Vinduer

Boligens vinduer består av to-lags isolerglass vinduer med varierende alder fra 1976 til 1994. Vinduer i kjeller fra byggeår. Rammer og karmer i malt/beiset trevirke. TG 2 på eldre vinduer med utgått levetid. Utskiftninger må beregnes. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje og elde.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer med utgått levetid.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utskiftninger av vinduer må beregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Dører

Malt entredør i teak av eldre dato. Balkongdører og skyv og hevedører med isolerglass skiftet 1976. Rammer og karmer i malt trevirke.
Dører med høy alder og synlig elde/Slitasje. Utskiftninger må beregnes.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasse mot sør i 1.etasje og balkong med adkomst fra stue i 2.etasje. Gulvbord i impregnert trevirke nylig skiftet. Rekkverk i malt trevirke.
Terrasse mot vest opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Gulvbord i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke. Synlig elde/Slittasje på gulvbord.
Rekkverk med synlig høy slitasje. Tiltak må beregnes.

Årstall: 1976

Vurdering av avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Rekkverk må vaskes og males. Obs på skjevheter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Trapp i impregnert trevirke til terrasse. Trapp mangler rekkverk. Trapp i betong til endre 1.etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trapp mangler rekkverk til terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rekkverk bør etableres til trapp terrasse.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Trapp til terrasse.



Entre trapp

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater i boligen består stort sett av laminat, parkett og fliser på gulvflater. Tapet, malt panel og malt MDF panel på veggflater. Malt takplater og panel i himling. Belegg og fliser på gulvflater våtrom. Våtromsplater på veggflater. Boligen er lite oppgradert på innvendige overflater de senere år. Gulvflater med stedvis høy slitasje. Tiltak må beregnes.
Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.
Overflater i kjeller består kun av murflater.

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

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Stedvis utbedringer må beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skille består av tradisjonelt trebjelkelag. Isolert i hulrom. Gulvbord som bærende undergulv i 1.etasje og 2.etasje. Gulv i kjeller består av støpt betongplate på grunn. Det er ikke avdekket noen unormale avvik på retninger eller overflater på etasje skiller. Mindre avvik ble registrert ca. 15-20 mm. Vurderes som normalt sett med tanke på alder og datidens byggemåte.
Brann og lydskille mellom leiligheter er ikke bygget i henhold til dagens krav.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murt teglstein. Vedovn og åpen peis etablert i stue. Med tanke på alder har pipe trolig høy slitasje i innvendig pipeløp. Innsetning av nytt innvendig røykrør bør beregnes.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Innsetning av nytt innvendig røykrør bør beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



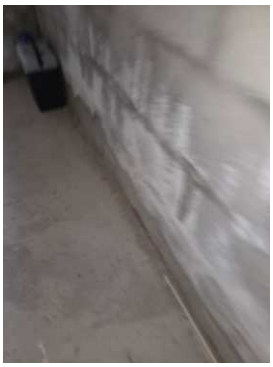
TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng består av boder/lagrings rom. Det er etablert betong gulvflater. Murflater på veggflater. Panel og synlig isolasjon i himling. Vegger har synlig salt utslag etter fukt. Se bilder. Ønskes rom brukt til varig opphold må omfattende tiltak beregnes. Rom funksjonell til lagring.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

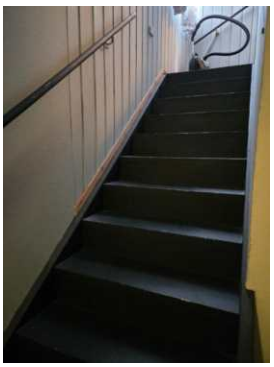
Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.





TG 1 Innvendige trapper

Trapper i malt trevirke. Malt trinn og belegg i trinn. Rekkverk i malt trevirke. Trapper fyller sin funksjon. Merknad på lysåpninger i rekkverk trapp til kjeller.





TG 1 Innvendige dører

Innvnedige dører består av fyllingsdører i furu og eldre finerdører. Karmer i trevirke. Dører fyller sin funksjon, men utskiftninger bør beregnes på eldre dører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet i 1. etasje har etablert fliser på gulv med sokkelflis på vegg. Det er våtromsplater på veggflatene. Gulvet har forskriftsmessig fall mot sluk, som består av plast. Det er etablert innredning med servant med ett greps armatur og tett dusjkabinett.
Ventilasjonen består av ventil i himling.
TG 3 settes på grunnlag av alder på bad/membran og manglende dokumentasjon.

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

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

Tilstandsrapport

Såfremt tett dusjkabinett er etablert på bad vil baderom fylle sin funksjon. Ønskes bad brukt til dusjing direkte på vegg og gulvflater må tiltak beregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har våtsone mot yttervegg. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt.



2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet i 2. etasje har etablert belegg på gulvflater med oppkant mot vegg. Det er våtromsplater på veggflatene. Gulvet har forskriftsmessig fall mot sluk, som består av plast. Det er etablert innredning med servant med ett greps armatur og tett dusjkabinett.
Ventilasjonen består av ventil i himling
VTG 3 settes på grunnlag av alder på belegg og sluk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Såfremt tett dusjkabinett er etablert på bad vil baderom fylle sin funksjon. Ønskes bad brukt til dusjing direkte på vegg og gulvflater må tiltak beregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har våtsone mot yttervegg. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Boligens kjøkkeninnredning i 1.etasje består av profilerte dør og skufferonter. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Avtrekk til kokemuligheter består ventilator ført ut i vegg. Innredning med synlig slitasje på dør og skuffronter.

Årstall: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Konsekvens/tiltak
• Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Boligens kjøkkeninnredning i 1.etasje består av malt profilerte dør og skufferonter. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Avtrekk til kokemuligheter består ventilator ført ut i vegg. Innredning i funksjonell stand.

Årstall: 1990



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut.

Årstall: 1990

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har etablert gulvmontert toalett og servant på vegg. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.



2.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i n2.etasje har etablert gulvmontert toalett og servant på vegg. Ventilasjon består av ventil i himling.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige synlige vannrør består av kobber. Innvendige synlig avløpsrør er i plast og noe eldre soil. Anlegget oppgradert på 80-90 tallet
Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet
og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.
Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det
spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og
manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene.
Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.
Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.
Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år.
Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.
Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.
Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.
Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

Årstall: 1980

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Oppgraderinger må beregnes når våtrom oppgraderes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i vegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 1 Varmtvannstank

Boligen har etablert 2 stk VV tanker i kjeller på 200 liter fra 2000 tallet.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

El-anlegget har 63 ampere hovedsikringer med manuelle sikringer. El-skaper (2 stk) etablert i gang 1.etasje og 2.etasje.
Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i funksjonell stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.
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. Tilstandsgraden 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.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

4. 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?
   Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Tiltak må beregnes når overflater og våtrom oppgraderes. Manuelle sikringer bør beregnes skiftet til automat sikringer.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ut fra områdekunnskap antas att hele boligen er etablert på leire/løsmasser. Det er ikke avdekket setningsskader i selve grunnmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene for å være stabile.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser på befaringsdagen

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig fuktsikring av grunnmur består av grydong/smøremembran fra byggeår. Utvendig knotteplast på tilbygget del.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført i betong med sparestein i eldre del. Tilbygget del har etablert grunnmur i murt lettklinker blokker. Utvendig tekket med murpuss. Ingen vesentlig sprekker eller skader ble registrert visuelt kontrollert. Obs på beskrevne fukt opptrekk/saltutslag i murverk.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er flatt.

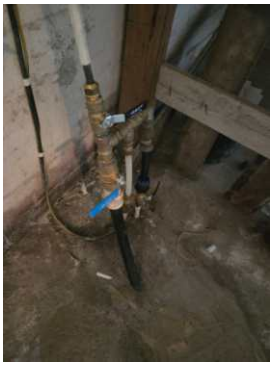
TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Inntaksledning i PEL/plast. PVC avløpsledninger. Nett skiftet de senere år, men ukjent når. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest.

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

Konsekvens/tiltak
• Avløpsanlegget må sjekkes.

Anlegget bør sjekkes ut til kommunalt nett. Ukjent tilstand fra grunnmur til kommunalt nett.





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Brann og lydskille er ikke bygget i henhold til dagens krav.
Radonmålinger bør utføres.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

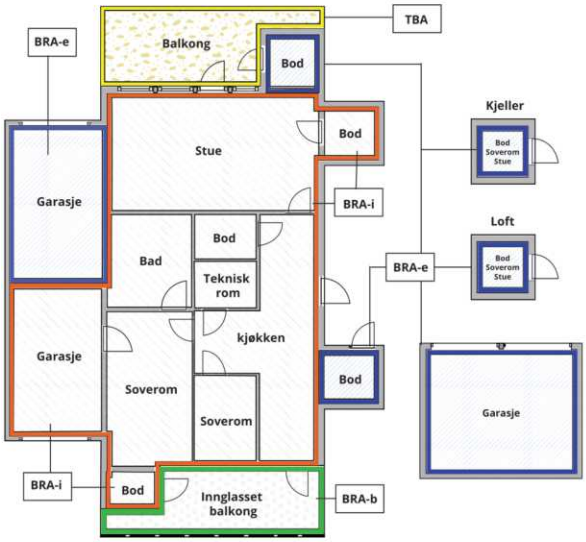
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje	88	22		110	36	7	117
2.Etasje	45			45	6	8	53
Kjeller	40			40		20	60
SUM	**173**	**22**			**42**	**35**	**230**
SUM BRA	**195**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, kjøkken, stue, bad, toalettrom, gang, soverom, soverom 2, entré til leilighet 2.etasje	Garasje	
2.Etasje	Gang, kjøkken, stue, toalettrom, bad, soverom		
Kjeller			

Kommentar

Areal i kjeller har varierende høyde. Kjeller har stedvis høyde under 190 cm og har ikke målbart areal. Oppgitt areal i kjeller må ansees som et ca. areal (målbart).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger ikke innhentet.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	133	62

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Eiere	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	220	1227		0	680.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nomevegen 40

Hjemmelshaver
Nomevegen AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom er billigende i Nomevegen i Skien kommune. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger og næringsareal. Sentral beliggenheta med gangavstand til skoler, barnehage og nærbutikk. Gode solforhold med utsikt over nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flatt tomt bebygget med beskrevet bolig. Gruset gårdsplass med mindre opparbeidet grøntareal.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Målebrev			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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/ZO1564

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103260039

Selger 1 navn
Geir Olav Lia

Gateadresse
Nomevegen 40

Poststed	Postnr
SKIEN	3733

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: 103260039

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 kjenner lite til boligen.

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: 103260039

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Olav Lia	d520717165bfc34be4023 81a2beaae2ea1ec9a32	06.03.2026 13:17:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103260039

- 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

Nomevegen 40

Nabolaget Gråtenmoen/Klosterskogen - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Moflata skole (1-7 kl.) 447 elever, 22 klasser	10 min 0.9 km
Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.) 318 elever, 18 klasser	18 min 1.6 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 367 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	8 min 0.7 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	23 min 2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skien fritidspark Linje R 1, M3, M3N, P7, P10, 601	3 min 0.2 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	10 min 4.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	48 min

BARNEHAGER

Klosterskogen barnehage (1-5 år) 48 barn	9 min 0.9 km
Trekløveren barnehage (1-5 år) 53 barn	12 min 1 km
Gimsøy barnehage (1-5 år) 62 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Gråtenmoen	5 min
Meny Saga	7 min

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

Herkules	19 min
Apotek 1 Gråtenmoen	8 min
Skien Vinmonopol	6 min

SPORT

Skien Fritidspark	9 min
Herkules idrettspark	10 min
HEIA Treningssenter	10 min
SATS Klosterøya	20 min

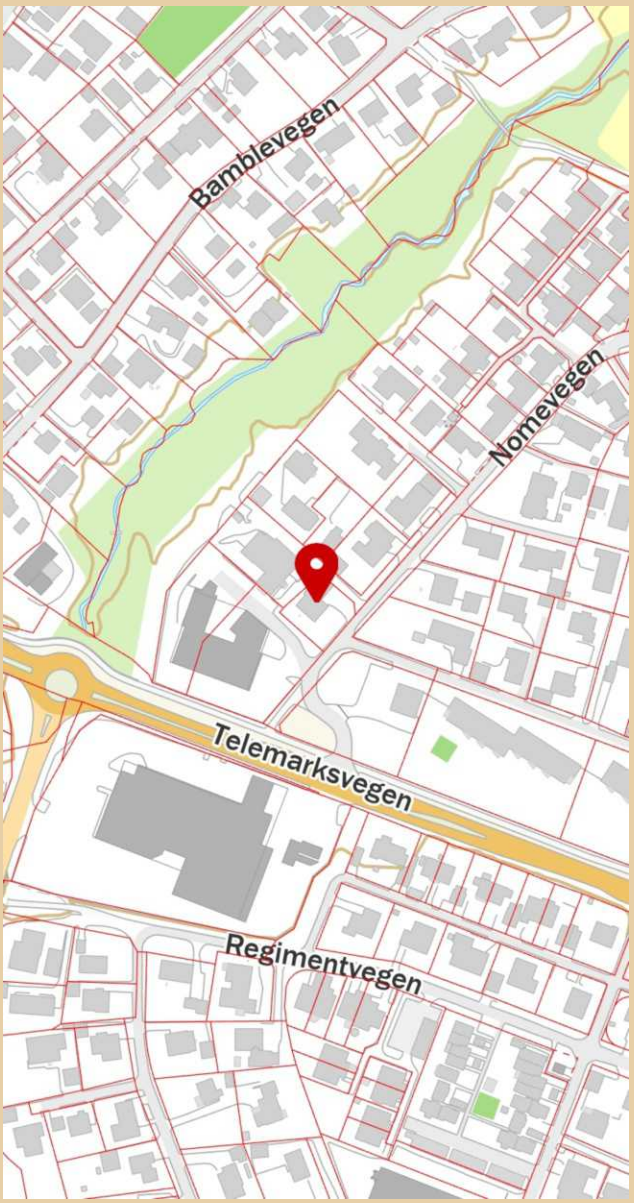
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Kulturminnerapport

Eiendom	4003 220/1227		
Utskriftsdato	25.02.2026	**Antall datasett**	4

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

Skien kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 220	Bnr: 1227	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nomevegen 40 3733 SKIEN			
Annen info:	Reguleringsplan for et område begrenset			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

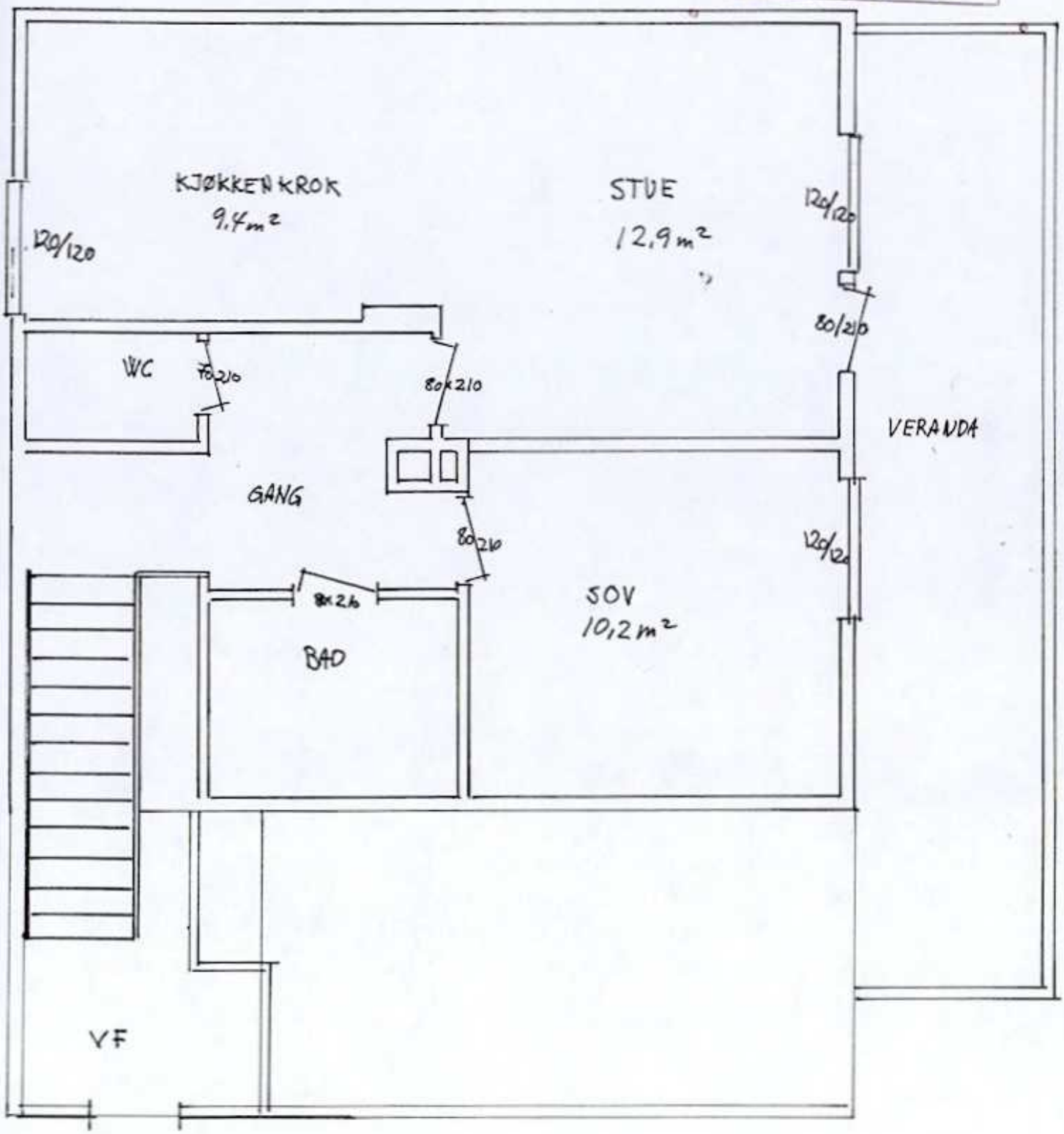
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Høydekurve
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle- og avstandslinje
- RpFareGrense
- Høyspenningsanlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Annen veigrunn
- Kommunalteknisk virksomhet
- Felles garasjeanlegg
- Eiendomsteig
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- BygningTiltakAreal
- Gang- og sykkelveg
- RpGrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Avkjørsel
- RpGrense
- RbFormålOmråde
- Forretning
- Gang-/sykkelvei
- Naturvernområde
- Bolig/Forretning
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Elv
- A Påskrift reguleringsplan
- Planlagt bebyggelse
- Frisiktlinje
- RpFormålGrense
- Frisiktsone
- Boliger
- Kjørevei
- Park
- Felles avkjørsel
- Annet kombinert formål

- 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

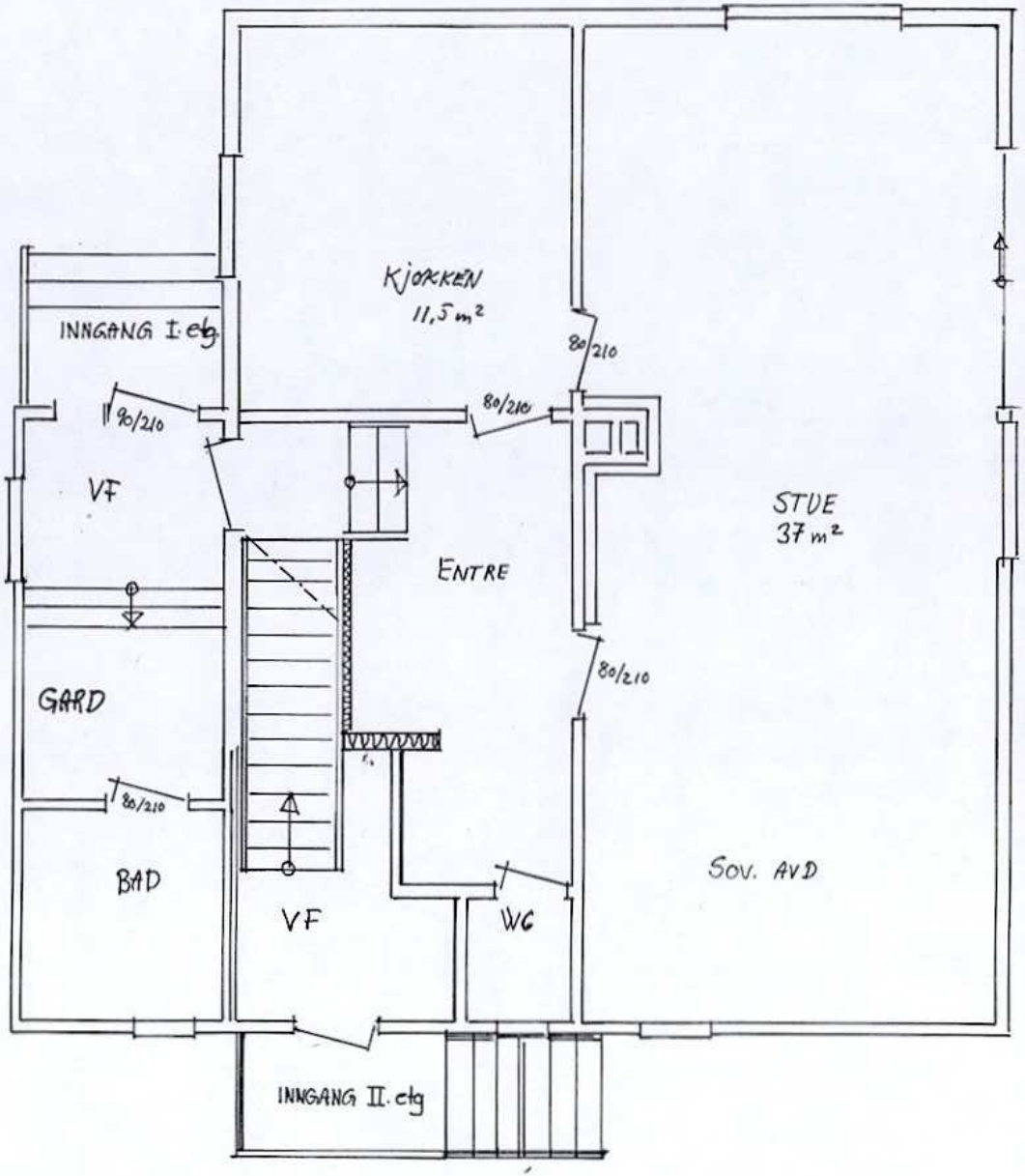
SKIEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVD.
MOTTATT:
19. 06. 95
SAKSNR:
229895

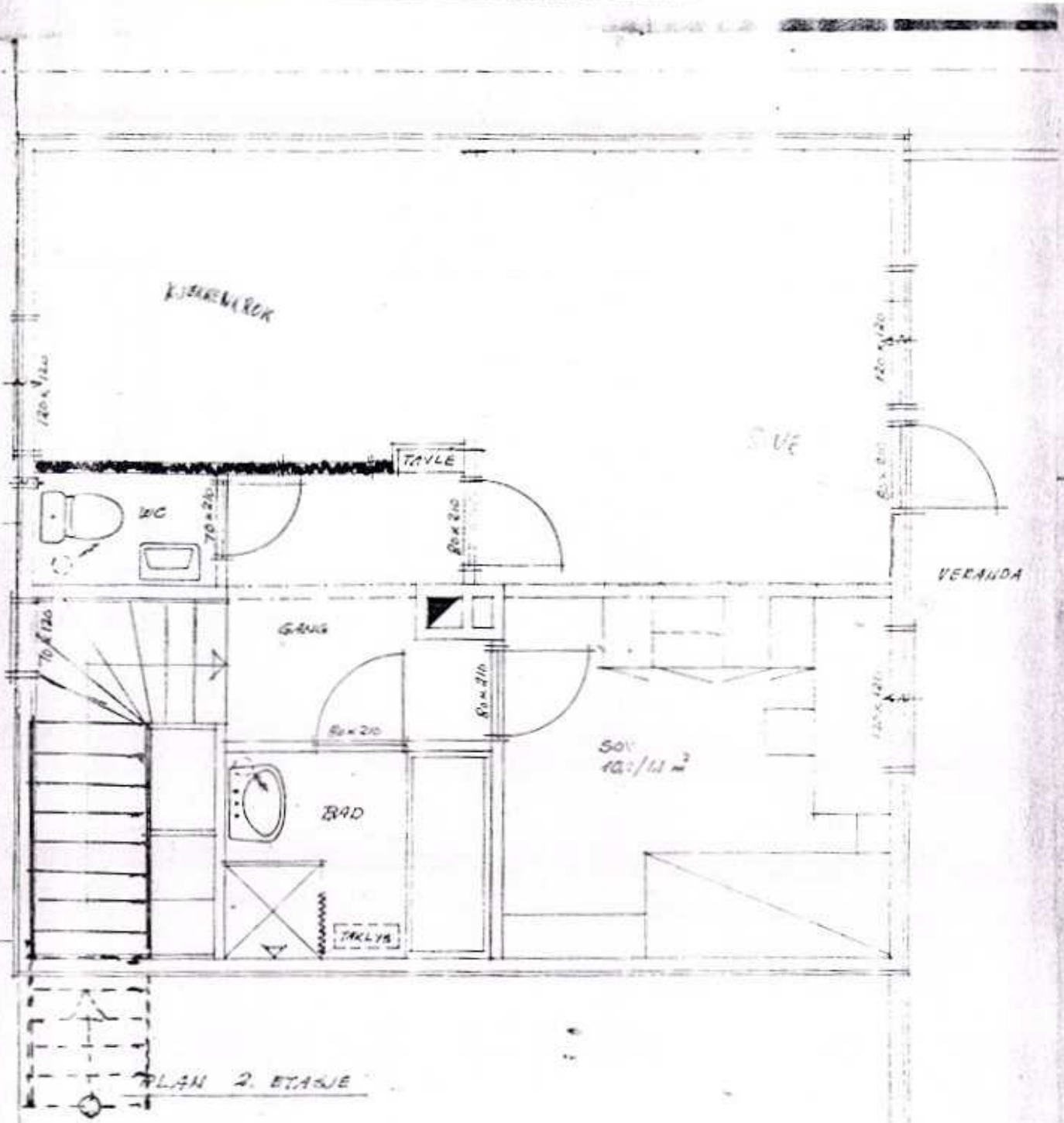


HYBEL – LEILIGHET II. ETG

SKIEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVD.
MOTTATT:
19. 06. 95
SAKSNR:
220895

HYBEL - LEILIGHET I. ETG.



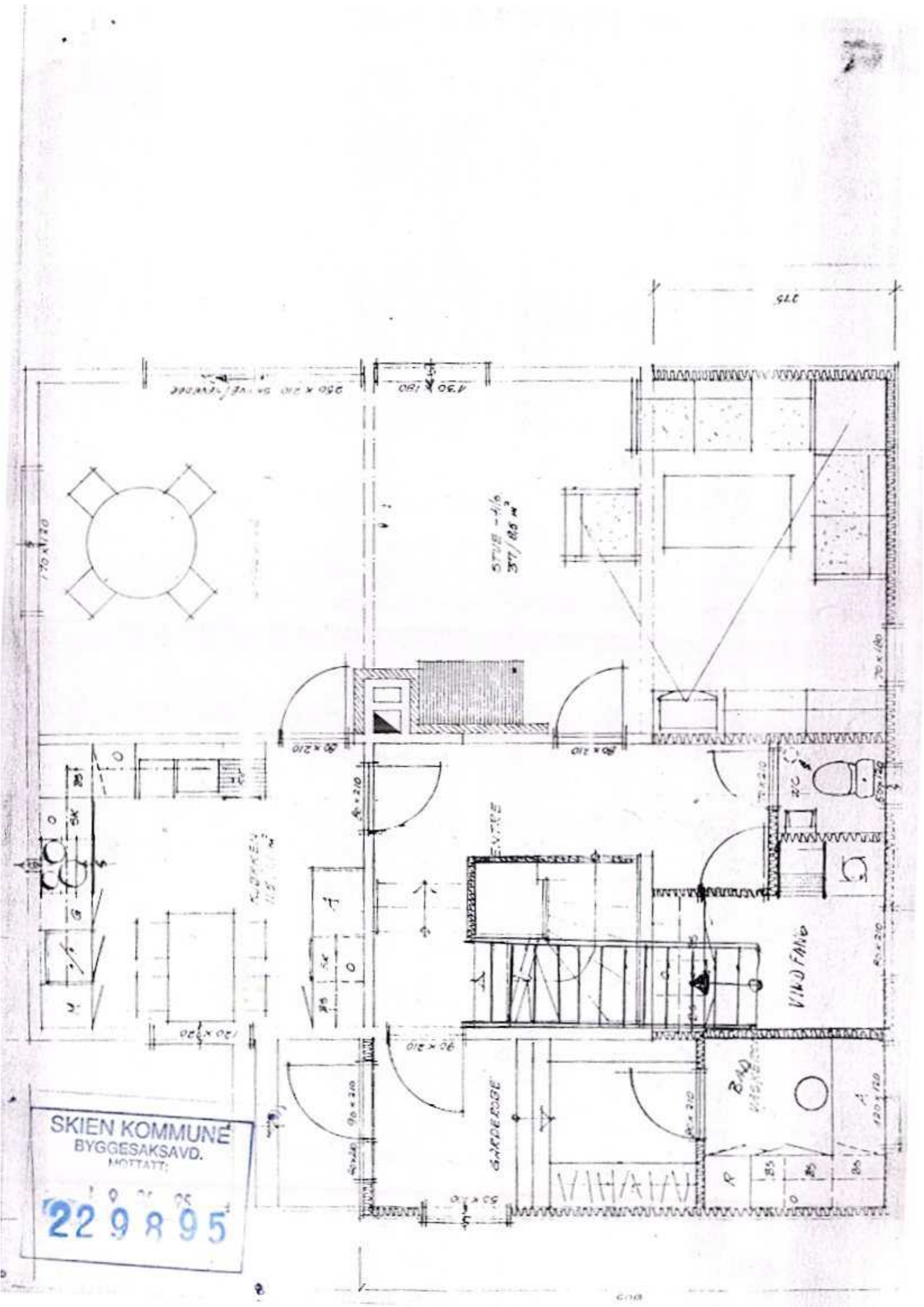


SKIEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVD.
MOTTATT:
19. 06. 95
SAKSNR.
22 9 8 9 5

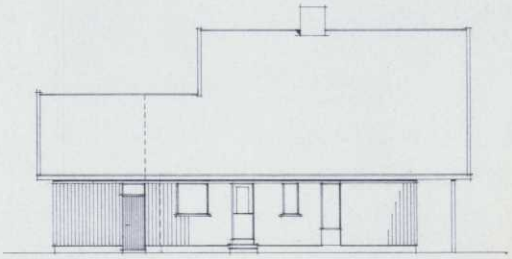
7

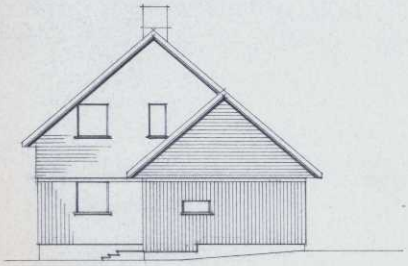
2,8 · 9
2

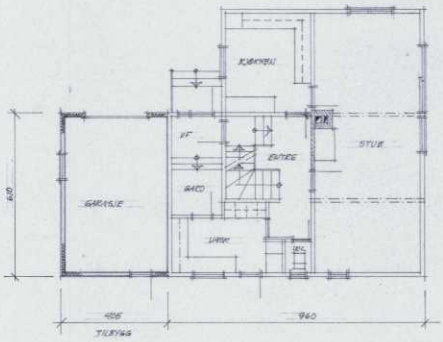
FASADE MOT

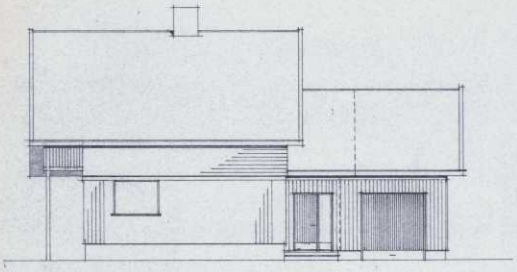


SKIEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVD.
MOTTATT:
10 07 05
229895



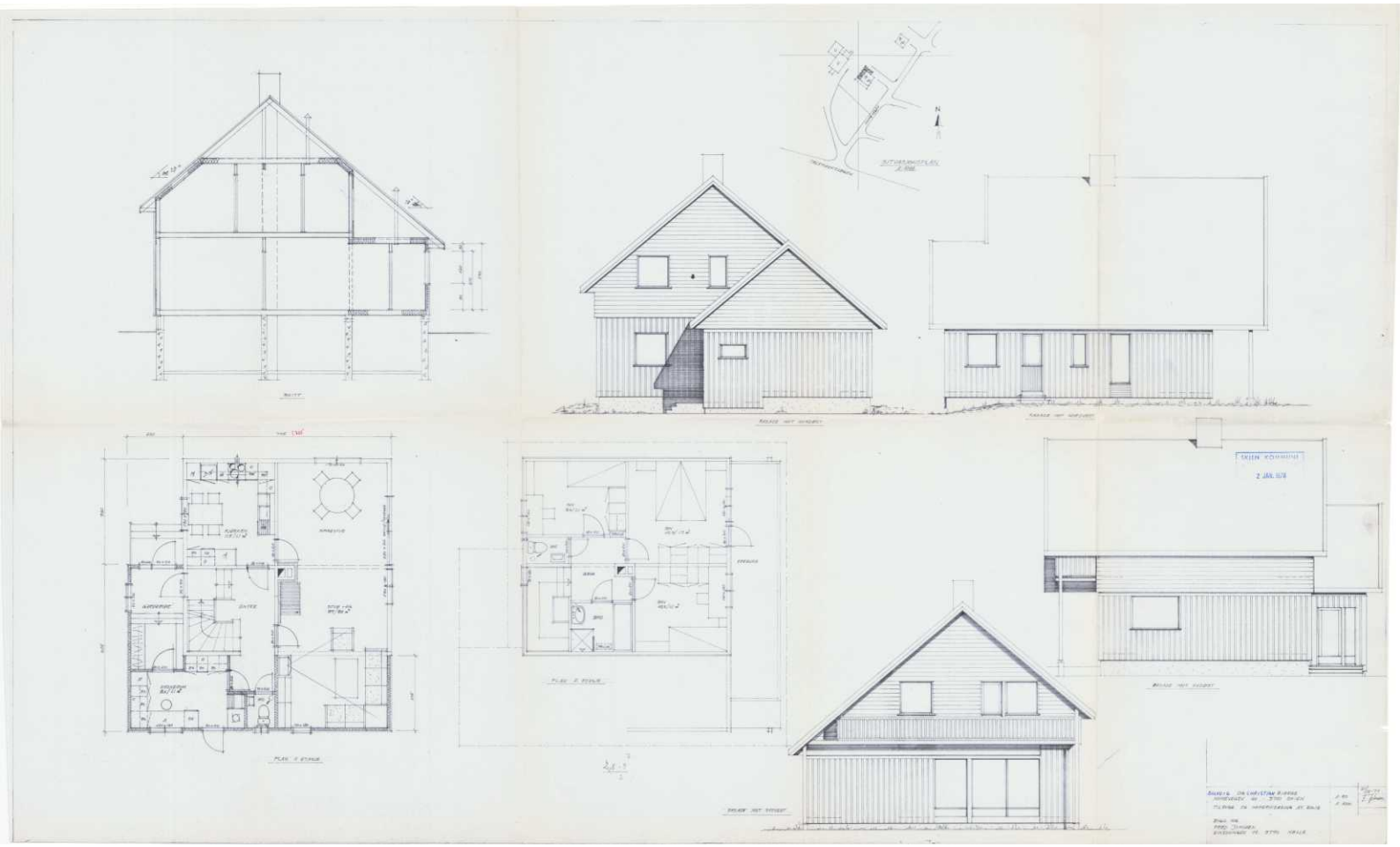






SKIEN KOMMUNE
7 DES. 1973
20127-9

BJØRK HOMEVEGEN 40 - SKIEN GARASJE – TILBYGG TIL EIENDOM	1:100	F.7	PLAN 78



SKIEN KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE BEGRENSET AV TELEMARKSVEGEN, NOMEVEGEN OG MINDEBEKKEN

Reguleringsbestemmelser

Arkivsaknr:	17/21021
PlanID:	884
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	11.03.2019
Dato for siste revisjon av plankartet	11.03.2019
Planbestemmelsene er i tråd med vedtak i Bystyret av	22.03.2007
og vedtak i Hovedutvalg for teknisk sektor	18.06.2019
samt vedtak om klage i Hovedutvalg for teknisk sektor	10.09.2019

PLANENS FORMÅL

- Legge til rette for utvidet forretningsvirksomhet i området nærmest Telemarksvegen.
- Verne og bevare naturområdet langs Mindebekken.

1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Bestemmelsene gjelder for området som er markert med plangrense på kart i målestokk 1: 1000, datert 10.06.06, samt endret del av plankart, datert 11.03.19.

1.2 Området er regulert i henhold til Plan- og bygningslovens § 25 til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER

• Områder for boliger	**B1, ~~B2,~~ B3, B4, B5**
• Blandet formål bolig / forretning	**FB**
• Forretningsformål	**F1**

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn

FRIOMRÅDER

• Park	**Fr1, Fr2, Fr3**

SPESIALOMRÅDER

• Naturvernområde	**S**

- Frisiktsoner
- Kommunaltekn. anlegg, fareområde **Sk**

FELLESOMRÅDER
- Felles kjøreatkomst **Fe1**
- Fellesareal for garasje **Fe2**

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 BYGGESKIKK
Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i planområdet skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming. Det skal også legges stor vekt på god terrengtilpassing og løsninger som bevarer mest mulig av eksisterende vegetasjon.

2.2 HENSYN TIL KULTURMINNER
Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp mulige kulturminner, må arbeider straks stanses. Tiltakshaver har ansvar for at kulturseksjonen hos fylkeskommunen varsles omgående.
Dette i samsvar med § 8 i Kulturminneloven av 9.juni 1978.

2.3 DOKUMENTASJONSKRAV
Før igangsettingstillatelse gis for tiltak knyttet til forretningsdrift i felt F1 og/eller FB skal følgende dokumentasjon foreligge:

- Landskapsplan i målestokk 1:500 ~~for felt F1~~. Planen skal vise nye og eksisterende bygg, terrenghøyder, murer, stigningsforhold, beplantning, belysning, møblering.
- Redegjørelse for innretninger for lagring og innretninger for behandling av avfall og tomemballasje i området. Søppeldunker, avfallscontainere, lager for tomemballasje og evt. utendørs lagring skal skje på en slik måte at det ikke virker skjemmende for omgivelsene. Ved byggemeldinger skal det gjøres rede for slike innretninger og tiltak.
- Redegjørelse som viser at støyen fra virksomheten i felt F1/FB ved nærmeste bolig ikke overskrider støygrenser gitt i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. Ved overskridelser skal det settes inn støyreduserende tiltak slik at støynivået er i tråd med retningslinjenes anbefalte grenser.
- Godkjent plan for VA-anlegg og overvannshåndtering.

2.4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER
Før det gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for nybygg eller tiltak innenfor felt F1 og/eller felt FB skal følgende være etablert/gjennomført:

- Opparbeidelse av utomhusareal og grøntområder innenfor feltet, iht. Landskapsplan og plan for VA og overvannshåndtering.
- Offentlig kjørevei mellom Telemarksvegen og Klostervegen, i hht. til godkjent byggeplan.

- Offentlig gangvei mellom Telemarksvegen og ny omlagt kjørevei i hht. godkjent byggeplan.
- Istandsetting av friområdene, Fr1, Fr2 og Fr3, som en følge av omlegging av kjørevei.
- ~~Opparbeidelse av støyskjerm i grense mellom F1 og naboeiendommer i nord (FB og B2). Nødvendige åpninger for atkomst samt utforming av støyskjerm må avklares i dialog med eier av de to tilstøtende eiendommer.~~
- Det anlegges tre fartsdempere i Nomevegen etter dialog med naboer innafor reguleringsområdet.

2.5 RADON
Nye bygninger beregnet for varig opphold skal utføres på en måte som sperrer for inntrengning av radon fra grunnen. I bygninger beregnet for varig opphold skal konsentrasjonen av radon ikke overstige 200Bq/m3.
Utbygger skal legge fram plan som viser nødvendige forebyggende tiltak før borings-, sprengnings- eller gravearbeider iverksettes.

3 BYGGEOMRÅDER

3.1 OMRÅDER FOR BOLIGER
Områdene B1, ~~B2~~ og B3, fargesatt med gul farge i plankartet, skal nyttes til boligbebyggelse i form av frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Eksisterende bebyggelse inngår i planen.

Områder B4 og B5 er områder for konsentrert småhusbebyggelse med inntil 2 boenheter. Det tillates inntil 30% næringsvirksomhet (håndverk, kontor, lager) som ikke fører til vesentlig ulempe for boligfunksjonen. ~~Krav til biloppstilling utformes etter teknisk norm.~~

Høyder
For felt B1~~—3~~ og B3 skal gesimshøyder ikke overskride 5 meter. Mønehøyder skal ikke overskride 7 meter. For felt B4 og B5 skal gesimshøyde ikke være høyere enn 7 meter. Mønehøyde ikke over 11 meter. Alle høyder skal måles fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

Grad av utnytting
Bebygd areal (BYA) skal ikke overskride 30 %. Gjelder B1, ~~B2,~~ B3, B4 og B5.

Utforming av bygningene
Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader.

Adkomst
B4 skal ha adkomst fra felles privat veg, område Fe2.

3.2 BLANDET FORMÅL FORRETNING / BOLIG. OMRÅDE FB

På området FB kan det oppføres bygninger og tilhørende anlegg for forretningsdrift, håndverksbedrifter - inklusive bygninger for bilforretning, NACE-koder, 50.1, 50.4, med tilhørende kontorer, lager, verksted, utomhusanlegg/parkering - og / eller boligformål med tilhørende anlegg.

Utvendige anlegg

Det tillates riving av eksisterende bebyggelse i området, som vist på plankart.
Parkeringsplasser, interne veger og liknende utvendige anlegg skal være felles for bebyggelsen innenfor området. Ubebygde arealer innenfor tomtene skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Trafikk- og parkeringsareal skal avskjermes med vegetasjon langs grenser mot tilstøtende boligområde og mot adkomstveier. Terreng i området skal opparbeides slik at overvann ledes naturlig - eventuelt via fordrøyningsanlegg - til Mindebekken.

Adkomst

Feltet skal ha adkomst over område F1.

Grad av utnytting

Tillatt bebygget areal (BYA) skal ikke overskride 30%.
Utendørs parkeringsareal skal ikke medregnes i BYA, og kan anlegges utenfor regulerte byggegrenser. Parkering må skje på egen eiendom.

Utforming av bygningene. Høyder

I området kan bebyggelsen oppføres med gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 12 meter, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Bygningene ~~skal~~ kan ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader, eller de kan ha flate tak med gesimshøyde inntil 8 meter, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

3.3 OMRÅDE FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE, F1

På området F1 kan oppføres bygninger for bilforretning, NACE-koder, 50.1, 50.4, med tilhørende kontorer, lager og verksted.

Grad av utnytting

Bebygget areal (BYA) skal ikke overstige ~~30%~~ 40 %.
Utendørs parkeringsareal skal ikke medregnes i BYA, og kan anlegges utenfor regulerte byggegrenser. Parkering må skje på egen eiendom.

Forhold til nabotomt

Ved søknad om rammetillatelse skal det vises adkomst over tomta til område FB.

Utvendige arbeider

Terrenget kan bearbeides og planeres til nye nivåer etter situasjonsplan godkjent av kommunen ved søknad om rammetillatelse. Ved søknad om rammetillatelse skal det i landskapsplanen vises en langsgående sone med vegetasjon i feltets ytterkant, mot gang- og sykkelveien.

Bygningsutforming. Høyder
I område F1 skal bebyggelsen ha flatt tak. Gesimshøyden på fasaden parallelt med Telemarksvegen skal ikke overstige 8 meter målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

Reklame
Reklameutforming og plassering skal være i henhold til kommunens vedtekter.

4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Gangvegen mellom Nomevegen og område S skal også nyttes som adkomst til eiendommene bnr. 1226, 1233 og 236.

Annen veggrunn
Arealer farget med olivengrønn farge på plankartet skal nyttes til rabatter, grøfter eller liknende mellom opparbeidet veg og tomtegrense.
Innenfor områder langs Nomevegen, vist som annen veggrunn, skal eksisterende trær bevares.

5 FRIOMRÅDER

Områdene Fr1, Fr2 og Fr3, vist med grønn farge på plankartet, skal være offentlige friområder. Områdene skal opparbeides parkmessig. Eksisterende verdifulle trær skal beholdes, men vegetasjonen kan tynnes og pleies. Bebyggelse på områdene tillates ikke.

6 SPESIALOMRÅDER

Område S
Område S skal være naturvernområde og beholdes som en av få gjenværende bekkedaler i distriktet.

- Innenfor område S er det ikke tillatt å oppføre bygninger eller plassere midlertidige eller transportable konstruksjoner, lagring eller deponering av noen art. Terrengets egenart skal bevares. Bekkelukking eller andre terrenginngrep er ikke tillatt. Inngrep i vegetasjon kan utføres etter tillatelse fra kommunens fagavdeling. Vegetasjonen skal bevares.
- Åpne partier i østre del av området kan tillates tilplantet med stedegen vegetasjon.

Siktsoner
Innenfor siktsoner markert på plankartet er det ikke tillatt med vegetasjon eller installasjoner med høgde over 0.5 m. over tilstøtende vegers planum.

Område Sk
Sk er tomt for transformatorkiosk.

7 FELLESOMRÅDER

Område Fe1
Området skal være felles adkomst for eiendommene i områder B4 og B5. ~~bnr. 1225, 1227 og gjenværende del av bnr. 240~~.

Område Fe2
Området skal være fellesareal for Borettslaget BRL Sentrum. Området skal nyttes til garasjer. Eksisterende trær på tomta skal bevares i en slik utstrekning at garasjebyggene blir rammet inn og tomta fortsatt framstår som skogkledt.

Skien kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4003 - Skien kommune	**220**	**1227**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tomannsbolig, horisontaldelt	164554678	0	Tatt i bruk	Bolig	150	0	0	150

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6561073 Øst: 534606 System: EPSG:25832	Nei	2			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		31.01.2005	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	102	0		0	0	Nomevegen 40	220	1227	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	48	0		0	0	Nomevegen 40	220	1227	0	0

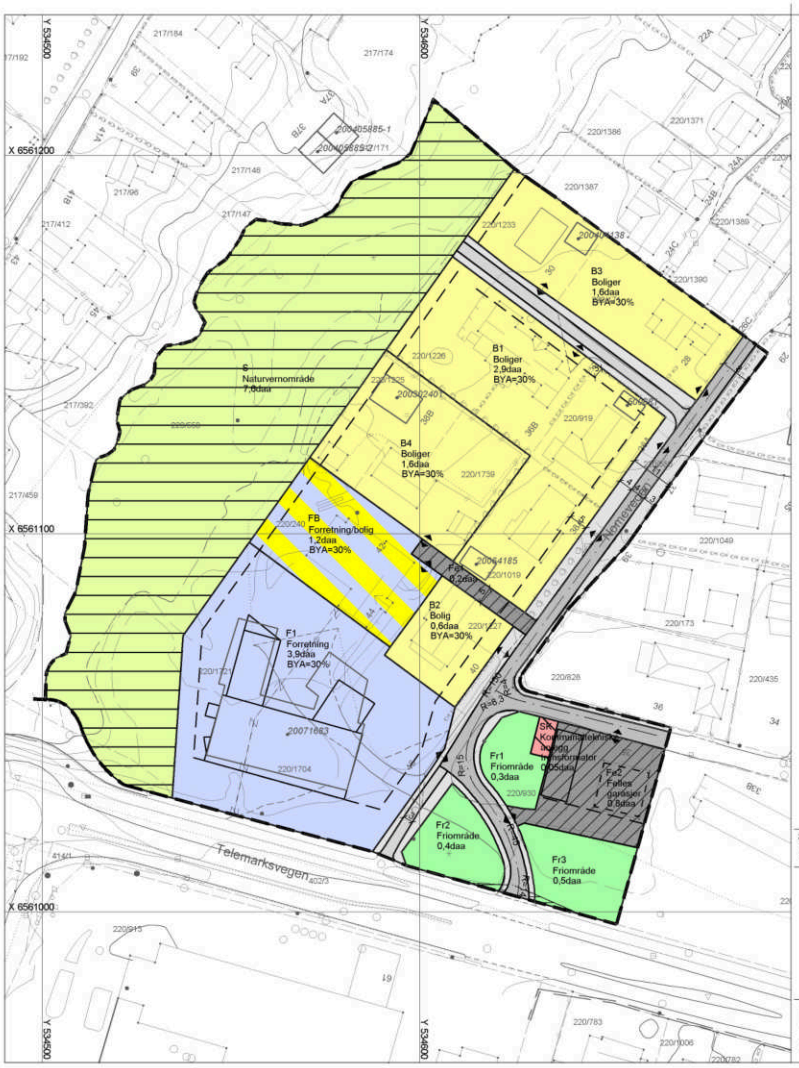
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	102	0	102

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	1	48	0	48

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



TEGNFORKLARING:

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

- Område for boliger m/tilhørende anlegg
- Område for forretning

OFF. TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr.3)

- Kjøreveg
- Gang- / sykkelveg
- Annen veggrunn

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr.4)

- Park

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr.6)

- Høgspenningsanlegg

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr.6)

- Naturvernområde
- Frisiktsone ved veg
- Kommunalteknisk anlegg, trafo

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr.7)

- Felles avkjørsel
- Felles garasjeanlegg

KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25, 2. ledd)

- Bolig/Forretning

LINJESYMBOLER

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense oppheves
- Byggegrense
- Frisiktlinje i vegkryss
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Avkjørsel

Planområdets areal 24,5 daa

Ekvidistanse 1m

Kartmålestokk 1:1000

0 10 40 m

N

SKIEN KOMMUNE

Stadf. nr.:	Sone nr.:	Revidert:	Saksbehandler:
884	516.15	Ihht bystyrevedtak 22.03.07	Tor Arne Hellkås

Reguleringsplan for et område begrenset av Telemarksvegen, Nomevegen og Mindebekken med tilhørende bestemmelser

Planen er utarbeidet av Børve og Borchsenius as og senere revidert av Skien kommune, Avdeling byutvikling.

10.06.2006

HOTS:	OFFENTLIG ETTERSYN:	EGENGODKJENT:
1. gang: 29.08.06 2. gang: 05.12.06	09.09.06 - 09.10.06	22.03.2007

REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE BEGRENSET AV TELEMARKSVEGEN, NOMEVEGEN OG MINDEBEKKEN

Reguleringsbestemmelser

Arkivsaknr:	17/21021
PlanID:	884
Dato for siste revisjon av bestemmelsene	11.03.2019
Dato for siste revisjon av plankartet	11.03.2019
Planbestemmelsene er i tråd med vedtak i Bystyret av	22.03.2007
og vedtak i Hovedutvalg for teknisk sektor	18.06.2019
samt vedtak om klage i Hovedutvalg for teknisk sektor	10.09.2019

PLANENS FORMÅL

- Legge til rette for utvidet forretningsvirksomhet i området nærmest Telemarksvegen.
- Verne og bevare naturområdet langs Mindebekken.

1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Bestemmelsene gjelder for området som er markert med plangrense på kart i målestokk 1: 1000, datert 10.06.06, samt endret del av plankart, datert 11.03.19.

1.2 Området er regulert i henhold til Plan- og bygningslovens § 25 til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER

• Områder for boliger	**B1, B3, B4, B5**
• Blandet formål bolig / forretning	**FB**
• Forretningsformål	**F1**

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn

FRIOMRÅDER

• Park	**Fr1, Fr2, Fr3**

SPESIALOMRÅDER

• Naturvernområde	**S**
• Frisiktsoner	
• Kommunaltekn. anlegg, fareområde	**Sk**

FELLESOMRÅDER

• Felles kjøreatkomst	**Fe1**
• Fellesareal for garasje	**Fe2**

2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 BYGGESKIKK

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i planområdet skal det legges vekt på god arkitektonisk utforming. Det skal også legges stor vekt på god terrengtilpassing og løsninger som bevarer mest mulig av eksisterende vegetasjon.

2.2 HENSYN TIL KULTURMINNER

Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp mulige kulturminner, må arbeider straks stanses. Tiltakshaver har ansvar for at kulturseksjonen hos fylkeskommunen varsles omgående.
Dette i samsvar med § 8 i Kulturminneloven av 9.juni 1978.

2.3 DOKUMENTASJONSKRAV

Før igangsettingstillatelse gis for tiltak knyttet til forretningsdrift i felt F1 og/eller FB skal følgende dokumentasjon foreligge:

- Landskapsplan i målestokk 1:500. Planen skal vise nye og eksisterende bygg, terrenghøyder, murer, stigningsforhold, beplantning, belysning, møblering.
- Redegjørelse for innretninger for lagring og innretninger for behandling av avfall og tomemballasje i området. Søppeldunker, avfallscontainere, lager for tomemballasje og evt. utendørs lagring skal skje på en slik måte at det ikke virker skjemmende for omgivelsene. Ved byggemeldinger skal det gjøres rede for slike innretninger og tiltak.
- Redegjørelse som viser at støyen fra virksomheten i felt F1/FB ved nærmeste bolig ikke overskrider støygrenser gitt i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. Ved overskridelser skal det settes inn støyreduserende tiltak slik at støynivået er i tråd med retningslinjenes anbefalte grenser.
- Godkjent plan for VA-anlegg og overvannshåndtering.

2.4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for nybygg eller tiltak innenfor felt F1 og/eller felt FB skal følgende være etablert/gjennomført:

- Opparbeidelse av utomhusareal og grøntområder innenfor feltet, iht. Landskapsplan og plan for VA og overvannshåndtering.

- Offentlig kjørevei mellom Telemarksvegen og Klostervegen, i hht. til godkjent byggeplan.
- Offentlig gangvei mellom Telemarksvegen og ny omlagt kjørevei i hht. godkjent byggeplan.
- Istandsetting av friområdene, Fr1, Fr2 og Fr3, som en følge av omlegging av kjørevei.
- Det anlegges tre fartsdempere i Nomevegen etter dialog med naboer innafor reguleringsområdet.

2.5 RADON
Nye bygninger beregnet for varig opphold skal utføres på en måte som sperrer for inntrengning av radon fra grunnen. I bygninger beregnet for varig opphold skal konsentrasjonen av radon ikke overstige 200 Bq/m3.
Utbygger skal legge fram plan som viser nødvendige forebyggende tiltak før borings-, sprengnings- eller gravearbeider iverksettes.

3 BYGGEOMRÅDER

3.1 OMRÅDER FOR BOLIGER
Områdene B1 og B3, fargesatt med gul farge i plankartet, skal nyttes til boligbebyggelse i form av frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Eksisterende bebyggelse inngår i planen.

Områder B4 og B5 er områder for konsentrert småhusbebyggelse med inntil 2 boenheter. Det tillates inntil 30% næringsvirksomhet (håndverk, kontor, lager) som ikke fører til vesentlig ulempe for boligfunksjonen.

Høyder
For felt B1 og B3 skal gesimshøyder ikke overskride 5 meter. Mønehøyder skal ikke overskride 7 meter. For felt B4 og B5 skal gesimshøyde ikke være høyere enn 7 meter. Mønehøyde ikke over 11 meter. Alle høyder skal måles fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

Grad av utnytting
Bebygd areal (BYA) skal ikke overskride 30 %. Gjelder B1, B3, B4 og B5.

Utforming av bygningene
Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader.

Adkomst
B4 skal ha adkomst fra felles privat veg, område Fe2.

3.2 BLANDET FORMÅL FORRETNING / BOLIG. OMRÅDE FB

På området FB kan det oppføres bygninger og tilhørende anlegg for forretningsdrift, håndverksbedrifter - inklusive bygninger for bilforretning, NACE-koder, 50.1, 50.4, med tilhørende kontorer, lager, verksted, utomhusanlegg/parkering - og / eller boligformål med tilhørende anlegg.

Utvendige anlegg

Det tillates riving av eksisterende bebyggelse i området, som vist på plankart. Parkeringsplasser, interne veger og liknende utvendige anlegg skal være felles for bebyggelsen innenfor området. Ubebygde arealer innenfor tomtene skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Trafikk- og parkeringsareal skal avskjermes med vegetasjon langs grenser mot tilstøtende boligområde og mot adkomstveier. Terreng i området skal opparbeides slik at overvann ledes naturlig - eventuelt via fordrøyningsanlegg - til Mindebekken.

Adkomst

Feltet skal ha adkomst over område F1.

Grad av utnytting

Tillatt bebygget areal (BYA) skal ikke overskride 30 %.
Utendørs parkeringsareal skal ikke medregnes i BYA, og kan anlegges utenfor regulerte byggegrenser. Parkering må skje på egen eiendom.

Utforming av bygningene. Høyder

I området kan bebyggelsen oppføres med gesimshøyde inntil 8 meter og mønehøyde inntil 12 meter, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Bygningene kan ha saltak med takvinkel mellom 22 og 35 grader, eller de kan ha flate tak med gesimshøyde inntil 8 meter, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

3.3 OMRÅDE FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE, F1

På området F1 kan oppføres bygninger for bilforretning, NACE-koder, 50.1, 50.4, med tilhørende kontorer, lager og verksted.

Grad av utnytting

Bebygget areal (BYA) skal ikke overstige 40 %.
Utendørs parkeringsareal skal ikke medregnes i BYA, og kan anlegges utenfor regulerte byggegrenser. Parkering må skje på egen eiendom.

Forhold til nabotomt

Ved søknad om rammetillatelse skal det vises adkomst over tomta til område FB.

Utvendige arbeider

Terrenget kan bearbeides og planeres til nye nivåer etter situasjonsplan godkjent av kommunen ved søknad om rammetillatelse. Ved søknad om rammetillatelse skal det i landskapsplanen vises en langsgående sone med vegetasjon i feltets ytterkant, mot gang- og sykkelveien.

Bygningsutforming. Høyder
I område F1 skal bebyggelsen ha flatt tak. Gesimshøyden på fasaden parallelt med Telemarksvegen skal ikke overstige 8 meter målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng.

Reklame
Reklameutforming og plassering skal være i henhold til kommunens vedtekter.

4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Gangvegen mellom Nomevegen og område S skal også nyttes som adkomst til eiendommene bnr. 1226, 1233 og 236.

Annen veggrunn
Arealer farget med olivengrønn farge på plankartet skal nyttes til rabatter, grøfter eller liknende mellom opparbeidet veg og tomtegrense.
Innenfor områder langs Nomevegen, vist som annen veggrunn, skal eksisterende trær bevares.

5 FRIOMRÅDER

Områdene Fr1, Fr2 og Fr3, vist med grønn farge på plankartet, skal være offentlige friområder. Områdene skal opparbeides parkmessig. Eksisterende verdifulle trær skal beholdes, men vegetasjonen kan tynnes og pleies. Bebyggelse på områdene tillates ikke.

6 SPESIALOMRÅDER

Område S
Område S skal være naturvernområde og beholdes som en av få gjenværende bekkedaler i distriktet.

- Innenfor område S er det ikke tillatt å oppføre bygninger eller plassere midlertidige eller transportable konstruksjoner, lagring eller deponering av noen art. Terrengets egenart skal bevares. Bekkelukking eller andre terrenginngrep er ikke tillatt. Inngrep i vegetasjon kan utføres etter tillatelse fra kommunens fagavdeling. Vegetasjonen skal bevares.
- Åpne partier i østre del av området kan tillates tilplantet med stedegen vegetasjon.

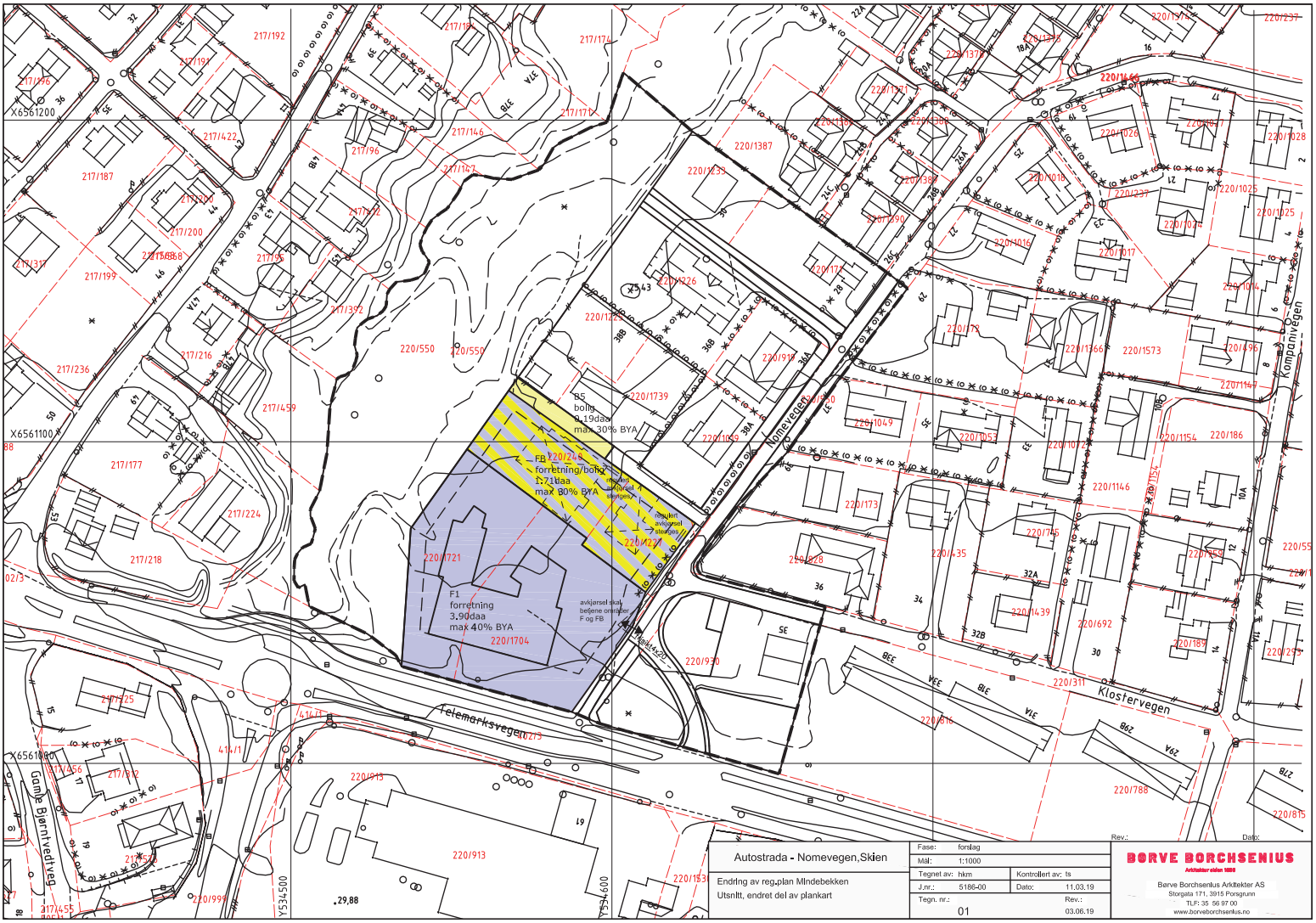
Siktsoner
Innenfor siktsoner markert på plankartet er det ikke tillatt med vegetasjon eller installasjoner med høgde over 0.5 m. over tilstøtende vegers planum.

Område Sk
Sk er tomt for transformatorkiosk.

7 FELLESOMRÅDER

Område Fe1
Området skal være felles adkomst for eiendommene i områder B4 og B5.

Område Fe2
Området skal være fellesareal for Borettslaget BRL Sentrum. Området skal nyttes til garasjer. Eksisterende trær på tomta skal bevares i en slik utstrekning at garasjebyggene blir rammet inn og tomta fortsatt framstår som skogkledt.



Autostrada - Nomevegen,Skien	Fase:	forslag	
	Mål:	1:1000	
Endring av reg.plan Mindebekken	Tegnet av:	hkm	Kontrollert av: ts
Utsnitt, endret del av plankart	J.nr.:	5186-00	Dato: 11.03.19
	Tegn. nr.:	01	Rev.: 03.06.19

Rev.: Dato:

BORVE BORCHSENIUS
Arkitekter siden 1886
Børve Borchsenius Arkitekter AS
Storgata 171, 3915 Porsgrunn
TLF: 35 56 97 00
www.borveborchsenius.no

Skien kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 220	Bnr: 1227	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nomevegen 40 3733 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Vegbom
- Mast
- Teiggrense generert
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Bygning tiltak - areal
- Bolig
- Flaggstang
- Trapp
- Elvekant
- Elv
- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegbom
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Annet gjerde
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve 5m
- Lekeplass
- Riksvegboks
- Privatveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Loddrett mur
- Veg
- Høydekurve
- Eiendomsteig
- Riksveg 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

Schweigaardsgt. 12 - Boks 77 - 3701 SKIEN
Sentralbord 21507.

SKIEN KOMMUNE

bygningsvesenet
TG/åh

BRUKSTILLATELSE

ANSVARSHAVENDE

Per Forsberg
Homevn. 38

3700 SKIEN

BYGGEMELDING

SONE Solum

Eiendom: gnr. 20 bnr. 1227

Arbeidets art: Påbygg/ombygging

Eier: Christian Bjørge

Godkjent: 24. jan. 1978

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

Utvendig puss av grunnmur. Utvendig trapp til vaskerom. Dør fra samme rom til terreng må ikke kunne åpnes innenfra før forskriftsmessig trapp er montert, eller terrengoppfylling er foretatt. Takrenner og nedløp. Forskriftsmessige plater ved peis. Forskriftsmessig avtrekk og luftetilgang i følgende rom: w.c. og vaskerom i 1. etg. bad og w.c. i 2. etg. Det anbefales gavlventilasjon før loft.

må være utført innen: å 1.11.79

Skien, den 6. juli 1979

Arnt Reppesgård
Byggningssjef
/T. Guttulsrud

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.

Skien kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4003 - Skien kommune	**220**	**1227**	**0**	**0**	Nomevegen 40, 3733 SKIEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	680.88m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	680.88m^2
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	542.86m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
4003 884	Reguleringsplan for et område begrenset av Telemarksvegen, Nomevegen og Mindebekken med tilhørende bestemmelser (22.3.2007)	Annen veigrunn	100.26m^2
4003 884	Reguleringsplan for et område begrenset av Telemarksvegen, Nomevegen og Mindebekken med tilhørende bestemmelser (22.3.2007)	Bolig/Forretning	576.65m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

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:
Nomevegen 40, 3733 Skien
Gnr. 220, Bnr. 1227, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
103260039

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Marius Lundeberg Enger

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 984 82 676

E-post: marius.enger@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.
