PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

BJØRNSTADVEGEN 17

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra kommunen

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Bjørnstadvegen 17 , 3740 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 221, bnr. 2469

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 20.03.2026 **Rapportdato:** 27.03.2026 **Oppdragsnr.:** 16541-1460 **Eiendomsverdi ref nr:** LL5626

Foretak: Murmester Hansen & Henriksen AS **Takstingeniør:** Rune O. Hansen **Vår ref:** ROH

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Murmester Hansen & Henriksen as



Rapportansvarlig

Rune O. Hansen
Uavhengig Takstingeniør
rune@hansen-henriksen.no
901 91 946

BVN BYGGEBRANSJENS VÅTROMSNORM
GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

MESTER
Mesterbrev

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en enebolig fra 2015 med normal standard og vedlikeholdstilstand.
Det er registrert enkelte avvik. Det mest vesentlige gjelder terrasse over carport, hvor det er påvist lekkasje med fuktutslag i underliggende konstruksjon. Forholdet vurderes å kreve utbedring.
Det er videre registrert flere forhold med TG2, blant annet knyttet til våtrom, manglende dokumentasjon og fallforhold, som gir økt risiko for fuktskader over tid.
Det er også enkelte avvik knyttet til sikkerhet, herunder manglende håndløper og rekkverksutforming.

Konklusjon:
Boligen vurderes å ha normal teknisk tilstand sett i forhold til byggeår.
Det er påvist avvik som krever tiltak, særlig lekkasje i terrassekonstruksjon (TG3).
Flere forhold er gitt TG2, hovedsakelig som følge av manglende dokumentasjon og avvik i utførelse, med tilhørende risiko for fremtidige skader.

Det anbefales å følge opp registrerte forhold.

Enebolig - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Enebolig oppført med betonggulv på grunn.
Yttervegger har isolert bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har dels liggende og stående bordkledning.

Takkonstruksjonen er et pultak og har W-takstoler i tre. Undertak av trefiberplater. Isolert ved innblåsing.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Folietekket terrasse over carport med rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte gipsplater.

Betonggulv på grunn med generelt med varmekabler og folie på soverom i 1. etg.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Boligen har oppvarming basert på elektrisitet og luft-til-luft varmepumpe.

Det er ikke registrert alternativ oppvarmingskilde som vedovn, peis eller annen varmekilde uavhengig av elektrisitet.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/vaskerom
Badet er oppført i 2015.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 17mm.
Rommet har også et tilleggsluk.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent eller udokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon som fungerer tilfredsstillende ved funksjonstest/ kontroll.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad/ wc
Badet er oppført i 2015 og har vegger med baderomsplater og flislagt gulv med sokkel.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm.
Sluk etablert under dusjkabinett og badekar.

Det er plastsluk og banemembran med ukjent / udokumentert utførelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Det er balansert ventilasjon som fungerer tilfredsstillende ved funksjonstest/ kontroll.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin(2025), induksjonstopp, micro, stekeovn (2024), vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er installert rør-i-rør-system med fordelerskap, etablert i 2015.

Det er avløpsrør av plast.
.
Balansert ventilasjonsanlegg er installert i boligen.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Beskrivelse av eiendommen

El- skap med automatsikringer i bodrom ved trapp. Det er 16 kurser + overspenningsvern, overbelastningsvern og Plejd.

Det opplyses om at det er inngått avtale om Norgespris på strøm. Bindingstid: 1. oktober 2025 - 31. desember 2026

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Dreneringen/ fuktsikringen er fra 2015.

Bygningen har betongplate på mark.
Taknedløp er ført ned i rør og forutsettes videreført til overvannsledning. Dette er en vanlig løsning og reduserer risikoen for overflatevann nær grunnmuren.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Utvendige avløpsrør er opplyst å være av plast (PVC/PP) fra 2015
Utvendige vannledninger er opplyst å være av PEL-plast, også fra 2015.

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

Dette er en generell beskrivelse om helse, miljø og sikkerhet ved boligen basert på spørsmålene i listen nedenfor.

Vurdering av helse, miljø og sikkerhet er utført i henhold til NS 3600 og er basert på visuell befaring av tilgjengelige og synlige forhold på befaringsdagen. Vurderingen omfatter forhold som kan medføre risiko for personskade, helsepåvirkning eller miljøbelastning ved normal bruk av boligen.
Kontrollen er ikke å anse som en fullstendig HMS- eller forskriftskontroll, og omfatter ikke målinger, destruktive inngrep eller vurdering av skjulte installasjoner og konstruksjoner.

Forhold som vurderes å kunne innebære økt risiko, er kommentert i rapporten. Øvrige forhold kan forekomme uten at disse er avdekket eller omtalt.
Forholdene er vurdert opp mot dagens sikkerhetsnivå og ikke nødvendigvis i strid med krav på oppføringstidspunkt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

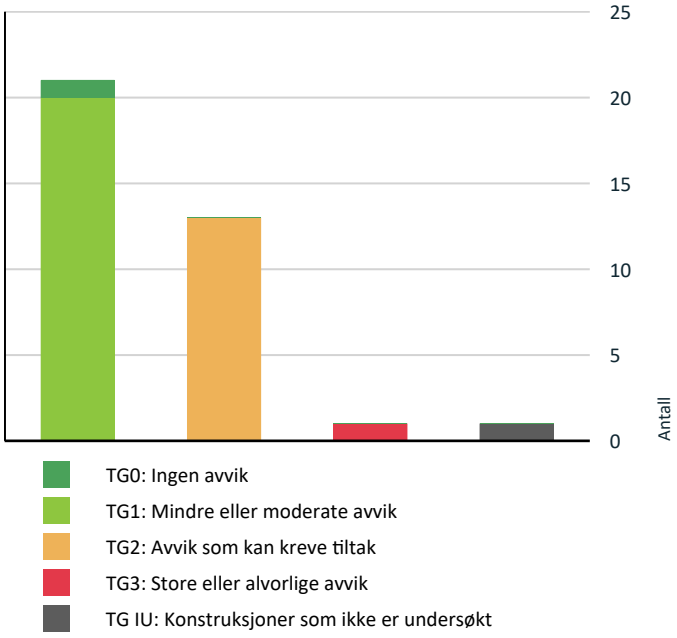
Enebolig

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

Selger har satt opp en delevegg med skyvedører i TV- stuen i 2.etg som ikke er inntegnet på tegning. Dette endrer ikke bruken av rommet. Det er i tillegg inntegnet pipe og ildsted som ikke er montert.

Sammendrag av boligens tilstand

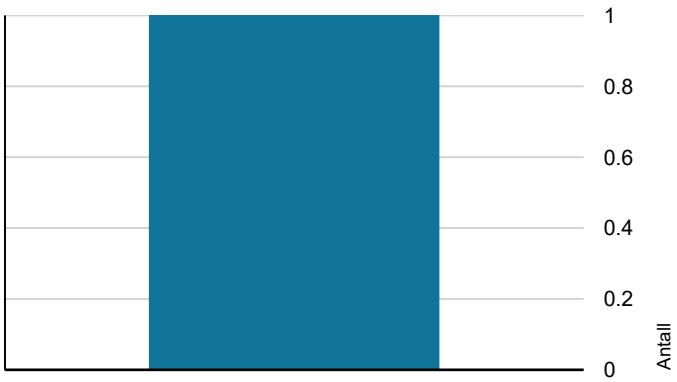
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/ wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/ wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/ wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/ wc > Sanitærutstyr 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 på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2015

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av papp (Mestertekk). Taket er begrenset besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking) kun er kun begrenset observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taktekking med normal slitasje og elde. Dokumentasjon ligger i boligmappa.
Vil ved normalt ettersyn og vedlikehold kunne være funksjonell i flere år.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Plastbelagte stål takrenner, nedløp og beslag.

Taknedløp er ført ned i rør. Det forutsettes at disse er tilkoplet overvannsledning eller er ledet ut i terreng bort fra grunnmur.





Nedløp er ført ned i rør og forutsettes å være ledet til overvannsledning.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har dels liggende og stående bordkledning.

Kledningen opplyses å være malt i 2025 og fremstår med normal bruksslitasje og elde.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Kledningen er avsluttet nær plattingen og stedvis helt ned til denne. Dette utsetter kledningen for økt fuktpåkjenning og hindrer god utlufting av ytterveggen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kledningen bør tilpasses slik at det oppnås tilstrekkelig avstand til plattingen for å sikre god utlufting og redusere fuktpåkjenning. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for råteskader og redusert levetid på kledningen og underliggende konstruksjon.



Bordkledning går stedvis helt ned platting. Fuktpåkjenning og begrenser utlufting av kledning/ yttervegg.



Lufting ser ut til å være ivaretatt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er et pultak og har W-takstoler i tre. Undertak av trefiberplater. Isolert ved innblåsing.

Vurdering av avvik:

• Undertaket er misfarget.

Det ble i nedre deler av undertaket mot takfot i to fakk påvist skjolder/misfarginger i undertaket. Dette var så langt ut hvor det er lav takhøyde, slik at måling eller søk etter fukt ikke lot seg gjennomføre på takstdagen. Dette forholdet bør undersøkes nærmere.

Det ble ellers foretatt stikkprøver av undertaket, blant annet i midtre og øvre deler, uten bemerkninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av misfargingen i undertaket for å avklare årsak og omfang.
Konsekvensen av å ikke undersøke dette nærmere kan være at eventuelle fuktskader eller lekkasjer forblir uoppdaget, noe som kan føre til ytterligere skade på takkonstruksjonen over tid.



Misfarginger i nedre deler mot takfot.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Det ble ikke påvist noen synlige skader eller tegn på punkterte glass på befaringsdagen.

Vinduer har normal/ liten bruk og værslitasje, vil ved normalt ettersyn og vedlikehold være funksjonelle i mange år.





TG 1 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkong/terrassedører i tre.

Ytterdører fremstår som funksjonelle og i normal til god stand. Ved terrassedør ble det påvist slitasjemerker på ramme. Bør overflatebehandles.

Kun behov for normalt ettersyn og vedlikehold.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Folietekket terrasse over carport med rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Det ble påvist fuktskjolder i sponplategulv i bod ved forkant og ved rekkverkstolper. Det ble målt forhøyede fuktverdier på takstdagen, noe som indikerer aktiv lekkasje.
Konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for nærmere kontroll. Det kan derfor ikke utelukkes lekkasjer også fra øvrige innfestinger.
Rekkverkstolper er montert direkte på foliemembran, og innfestingen kan ha medført punktering av membranen.
Det er begrenset fall på terrassen, og det ble observert vannansamlinger.
Rekkverket har liggende spiler som gir klatremulighet. Selv om åpninger er innenfor krav til gjennomfallssikring, vurderes løsningen som lite klatresikker, særlig med hensyn til barn og ved større fallhøyder.
Forholdet er vurdert opp mot både krav på oppføringstidspunktet og dagens sikkerhetsnivå.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av tekkingen for å stoppe lekkasjer og forhindre ytterligere fuktskader i konstruksjonen.
Rekkverkstolper bør monteres på en måte som ikke skader membranen, for å redusere risiko for vanninntrenging og råteskader.
Det anbefales å forbedre fallforholdene på terrassen for å unngå vannansamlinger, som kan føre til økt slitasje og fuktskader.
Det foreligger fare for videre fuktskader i bærende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres.

Det bør vurderes tiltak for å redusere klatrevennligheten på rekkverket, spesielt med tanke på barns sikkerhet og risiko for fall fra høyde.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tekking med lite fall. Ansamlinger av vann



For store åpninger i rekkverk



Uheldig løsning ved rekkverkstolper



Påvist lekkasje fra tekking i bod.

TG 1 Platting

Beskrivelse

Platting anlagt på bakkenivå av impregnerte materialer.

Platting er anlagt direkte på terreng og ligger tett inntil yttervegg/kledning med liten til ingen klaring. Dette forholdet er omtalt under ytterveggskonstruksjon og tilstandsvurdert der.
Utover dette fremstår platting med liten/ normal vær og bruksslitasje.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte gipsplater.

Vegger og gulv har normal bruksslitasje. Det er påvist mindre merker på enkelte veggflater, samt slitasjemerker og mindre svelling i laminatgulv. I overgang mellom tak og vegg har listverket stedvis noe sprekkdannelse.

Det er ingen tegn til fukt, men overflatene bærer preg av alminnelig bruk over tid. Tiltak som maling og eventuell sliping eller overflatebehandling av gulv bør vurderes som vedlikehold.



Mindre svelling i laminatskjøter påvist



Eksempel på sprekkdannelser ved lister.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betonggulv på grunn med generelt med varmekabler og folie på soverom i 1. etg.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble foretatt undersøkelser med krysslaser. Noen mindre skjevheter ble påvist, men ingen vesentlige avvik.
Trebjelkelag vil alltid være omfattet av noen mindre skjevheter over tid uten at dette nødvendigvis er en skade / skadesymptom.



ca 6-7 mm ved kontrollmåling. (2. etg)

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det mangler håndløper på én side av trappeløpet.
Trapper skal ha håndløper for å sikre trygg ferdsel. Manglende håndløper kan medføre økt risiko for fall, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

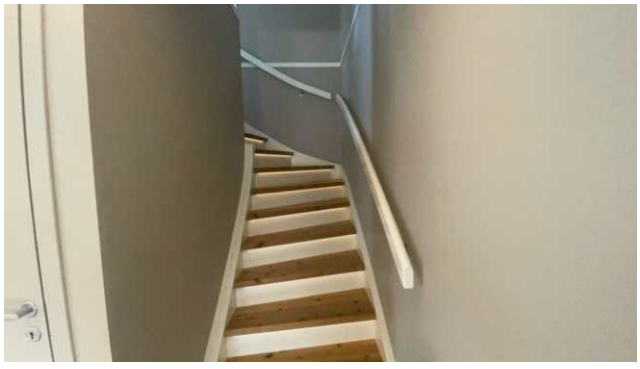
Det er stedvis registrert slitasje i trinn, noe som er normalt ut fra alder og bruk.

Selger opplyser at håndløper finnes i boligen, men denne er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å montere håndløper for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen.



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Innvendige dører fremstår som funksjonelle med normal bruksslitasje, noen mindre bruksmerker ble påvist.
Noe begynnende fukt/ svelling på dørblad til bad 2. etg. Behov for overflatebehandling.



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har oppvarming basert på elektrisitet og luft-til-luft varmepumpe.
Det er ikke registrert alternativ oppvarmingskilde som vedovn, peis eller annen varmekilde uavhengig av elektrisitet.

For boliger oppført etter byggeforskrift på oppføringstidspunktet (TEK10) kunne det stilles krav om tilrettelegging for alternativ oppvarming, avhengig av boligens energibehov og størrelse.

Det er ikke undersøkt om dette kravet er oppfylt.

Manglende alternativ oppvarmingskilde kan gi redusert fleksibilitet ved strømbrudd og høyere energikostnader ved økt strømpris.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er oppført i 2015 og har vegger med baderomsplater og flislagt gulv med sokkel.
Det er fremvist produktdatablader for benyttede materialer, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, oppbygning eller hvordan våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet.
Uten tilstrekkelig dokumentasjon kan det ikke verifiseres at tettesjikt, membran og sluktilkobling er utført på en fagmessig og forskriftsmessig måte. Dette medfører usikkerhet knyttet til våtrommets funksjon, tetthet og levetid.

Våtrom uten dokumentert utførelse innebærer økt usikkerhet knyttet til tetthet og levetid, og vurderes derfor å ha forhøyet risiko for skjulte avvik.



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Overflaten har fuktskade

I våtsonen ble det påvist svelling i en plateskjøt og det indikerer fuktvariasjoner

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i veggflaten føre til ytterligere oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Det bør foretas utbedring eller utskifting av skadede våtromsplater i området med svelling og fuktvariasjoner.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for videre fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt redusert levetid på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 17mm.
Rommet har også et tilleggsluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det ble målt ca. 17 mm fall fra gulv ved dørterskel til sluk, noe som er mindre enn anbefalt fall. Fall er i hovedsak etablert lokalt ved sluk.

Ved kontroll av fallforhold med bruk av fallkule ble det påvist tilnærmet flatt gulv og svakt fall mot slukene.

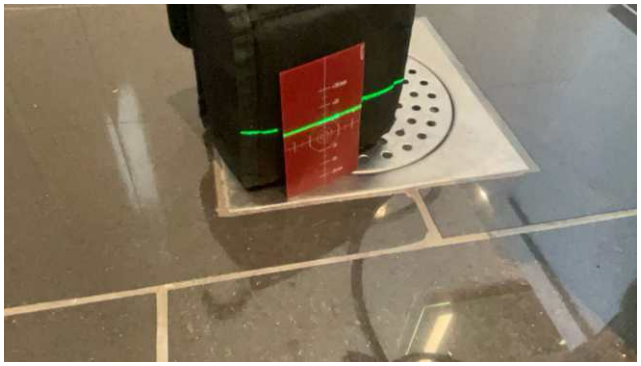
Det er ikke etablert synlig membran og oppkant ved dørterskel, og vann vil derfor kunne renne ut av rommet ved eventuell lekkasje eller overflom.
Badet er fra 2015, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på vanntett utførelse i overgang mot tilstøtende rom.

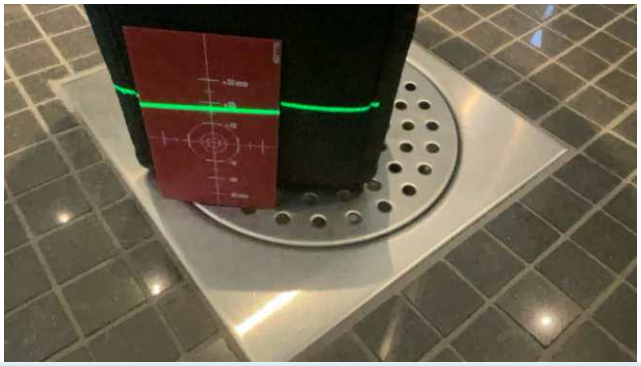
Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell og fall mot sluk i henhold til gjeldende krav, samt dokumenteres vanntett utførelse ved dørterskel og overgang mot tilstøtende rom.

Konsekvensen av manglende eller begrenset fall og utilstrekkelig membranoppkant er økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende rom ved eventuell lekkasje eller overflom, noe som kan medføre fuktskader og kostbare utbedringer. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen er tilstrekkelig vanntett.





1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent eller udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Badet er opplyst å være fra 2015.

For våtrom oppført etter TEK10 kunne det foreligge krav om uavhengig kontroll av fuktsikring, avhengig av tiltakets omfang og ansvarsrett. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på slik kontroll.

Det er benyttet smøremembran som tettesjikt, og det er observert mansjett i sluk som er korrekt klemt under klemring. For øvrig er det ikke synlig eller dokumentert utførelse av membran på gulvet, og det foreligger ingen FDV-dokumentasjon eller bilder fra byggefasen.

Uten dokumentasjon eller visuell bekreftelse på sammenhengende og korrekt utført membran, er det usikkerhet knyttet til badets tetthetsnivå. Dette gir redusert kontrollmulighet og økt risiko for skjulte avvik i utførelse. Forholdet vurderes til TG2 grunnet manglende dokumentasjon og begrenset mulighet for å vurdere utførelsen.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og uavhengig kontroll, eventuelt gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare utførelsen.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt badets tetthet, noe som kan medføre risiko for fuktskader og skjulte feil i konstruksjonen.





1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Toalett er montert med innebygget sisterne og innkassing. Konstruksjonen er lukket, og det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan innkassingen er oppbygget eller om den er utført med tilfredsstillende tettesjikt.
Det er registrert drensåpning i nedre del av konstruksjonen, men denne er begrenset til åpning i fuge ved sokkelflis. Løsningen vurderes som usikker med hensyn til synliggjøring og avledning av eventuelle lekkasjer fra sisterne eller tilhørende installasjoner.

Innebygde sisterner med begrenset drenering og manglende dokumentasjon innebærer økt risiko for skjulte fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på oppbygging og tettesjikt i innkassingen for å redusere usikkerhet rundt utførelsen.

Løsningen for drenering og synliggjøring av lekkasjevann bør forbedres, slik at eventuelle lekkasjer fra sisterne eller tilhørende installasjoner ledes synlig til sluk.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og begrenset drenering er økt risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen.







1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon som fungerer tilfredsstillende ved funksjonstest/ kontroll.

Tilstandsrapport





Spalte under dørblad for tilluft er etablert

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Hulltaking for kontroll av konstruksjon og fuktsikring er ikke utført da tilstøtende konstruksjoner til våtsonene er yttervegg og mot kjøkkeninnredning.

Det er derfor ikke mulig å gjennomføre hulltaking uten å skade klimaskallet . Det gjøres oppmerksom på at vurderingen av skjulte konstruksjoner dermed er basert på visuelle observasjoner i rommet samt tilgjengelig dokumentasjon, og at det foreligger en usikkerhet knyttet til skjulte forhold.

Ingen synlige tegn til lekkasjer fra tilstøtende konstruksjon på kjøkken.



2. ETASJE > BAD/ WC

Generell

Beskrivelse

Badet er oppført i 2015 og har vegger med baderomsplater og flislagt gulv med sokkel.

Det er også her fremvist produktdatablader for benyttede materialer, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, oppbygning eller hvordan våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet.
Uten tilstrekkelig dokumentasjon kan det ikke verifiseres at tettesjikt, membran og sluktilkobling er utført på en fagmessig og forskriftsmessig måte. Dette medfører usikkerhet knyttet til våtrommets funksjon, tetthet og levetid.

Våtrom uten dokumentert utførelse innebærer økt usikkerhet knyttet til tetthet og levetid, og vurderes derfor å ha forhøyet risiko for skjulte avvik.



2. ETASJE > BAD/ WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Fremstår med normal bruksslitasje og elde.

Vurdering av avvik:

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

Det er vindu/dør plassert i våtsone. Slike løsninger stiller skjerpede krav til materialvalg og utførelse, da konstruksjonen er utsatt for fuktpåvirkning.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at løsning og materialvalg er tilpasset bruk i våtsone.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller svekkelser ved befaringstidspunktet. Dusjkabinett blir benyttet, noe som normalt reduserer fuktbelastningen på omkringliggende konstruksjoner.

Løsningen vurderes likevel å innebære en viss risiko for fuktpåvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak

Løsningen kan medføre økt risiko for fuktpåvirkning over tid dersom overflater ikke er tilstrekkelig fuktbestandige.
Det anbefales jevnlig kontroll av overflater og tilstøtende konstruksjoner, samt å sikre at dusjkabinett benyttes og vedlikeholdes for å begrense fuktbelastningen. Ved tegn til fuktskader bør tiltak iverksettes.

Tilstandsrapport



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



Gliper mellom tak og taklist.

2. ETASJE > BAD/ WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm.
Sluk etablert under dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble målt ca. 10 mm fall fra gulv ved dørterskel til sluk, noe som er mindre enn anbefalt fall. Fallet er i hovedsak etablert lokalt ved sluk.

Ved kontroll av fallforhold med bruk av fallkule ble det påvist tilnærmet flatt gulv og svakt fall mot slukene.

Det er ikke etablert synlig membran eller dokumentert utførelse ved oppkant/dørterskel, og vann vil derfor kunne renne ut av rommet ved eventuell lekkasje eller overflom.

Badet er fra 2015, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på vanntett utførelse i overgang mot tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilfredsstillende fall til sluk og høydeforskjell ved dørterskel i henhold til gjeldende forskriftskrav, for å hindre at vann renner ut av rommet ved lekkasje eller overflom.

Det bør også fremskaffes dokumentasjon på vanntett utførelse, spesielt i overgang mot tilstøtende rom og ved oppkant/dørterskel. Manglende dokumentasjon og utilstrekkelig fall medfører økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.





2. ETASJE > BAD/ WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent / udokumentert utførelse

Vurdering av avvik:

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Badet er opplyst å være fra 2015.
For våtrom oppført etter TEK10 kunne det foreligge krav om uavhengig kontroll av fuktsikring, avhengig av tiltakets omfang og ansvarsrett. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på slik kontroll.

Det er benyttet banemembran/ folieduk som tettesjikt, og det er membranduk i sluk som er korrekt klemt under klemring. For øvrig er det ikke synlig eller dokumentert utførelse av membran på gulvet, og det foreligger ingen FDV-dokumentasjon eller bilder fra byggefasen.

Uten dokumentasjon eller visuell bekreftelse på sammenhengende og korrekt utført membran, er det usikkerhet knyttet til badets tetthetsnivå. Dette gir redusert kontrollmulighet og økt risiko for skjulte avvik i utførelse. Forholdet vurderes til TG2 grunnet manglende dokumentasjon og begrenset mulighet for å vurdere utførelsen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og uavhengig kontroll, eventuelt gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare utførelsen.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt badets tetthet, noe som kan medføre risiko for skjulte fuktskader og redusert kontrollmulighet ved eventuelle fremtidige lekkasjer.





2. ETASJE > BAD/ WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Toalettet er montert med innebygget sisterne og innkassing. Konstruksjonen er lukket, og det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan innkassingen er oppbygget eller om den er utført med tilfredsstillende tettesjikt.
Det er registrert drensåpning i nedre del av konstruksjonen.

Innebygde sisterner uten tilstrekkelig dokumentasjon medfører økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke ble observert synlige tegn til skade på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på hvordan innkassingen rundt sisternen er oppbygget og om det er etablert tilfredsstillende tettesjikt.

Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader ved eventuell lekkasje, selv om det ikke er observert synlige skader på befaringsdagen.







2. ETASJE > BAD/ WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon som fungerer tilfredsstillende ved funksjonstest/ kontroll.

Tilstandsrapport





Spalte under dørblad for tilluft er etablert

2. ETASJE > BAD/ WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende veg mot trapperom/ stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 vekt% som er tørt.

Ingen synlige tegn til fuktskader eller lekkasjer i vegg ved hulltakingen.Målingene gir ikke grunnlag for å påvise svekkelser eller fuktskader i de kontrollerte områdene. Det presiseres at målingene er punktvise, og at skjulte forhold utenfor måleområdene ikke kan utelukkes.



Målingene slår ikke ut på måleren. Dvs under 6 vekt% som er tørt.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

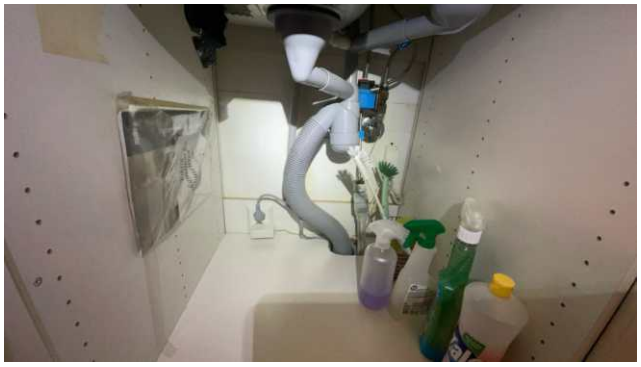
Beskrivelse

Sigdal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin(2025), induksjonstopp, micro, stekeovn (2024), vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det ble foretatt fuktsøk i benkeskap og på gulv ved kjøleskap og oppvaskmaskin. Ingen negative fuktverdier ble påvist.
Normal til noe bruksslitasje på overflater. Litt begynnende avskalling på benkeplaten ved oppvaskmaskin. Enkelte merker på dører.

Innredning vurderes å være funksjonell.







Begynnende skade i benkeplate ved oppvaskmaskin

Tilstandsrapport



Eksempel på mindre merker på fronter

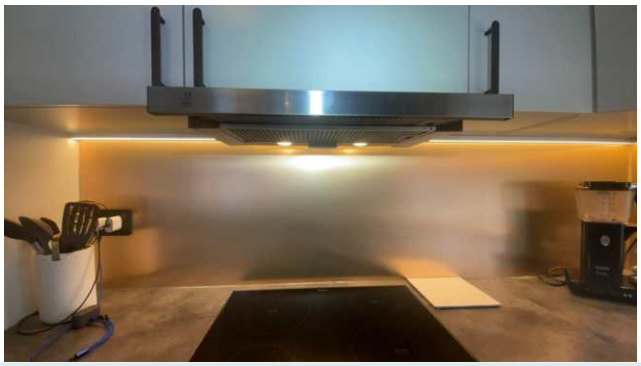
1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Ved funksjonstest fungerer avtrekksvifte, ingen tegn til svekkelser foruten normal bruksslitasje.

Øvrige hvitevarer er ikke funksjonstestet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er installert rør-i-rør-system med fordelerskap, etablert i 2015. Kurser i skapet er merket og anlegget fremstår visuelt som fagmessig utført. Det er ikke registrert synlige lekkasjer eller fuktskader ved inspeksjonstidspunktet. Stoppekran er tilgjengelig, men ikke merket. Forholdet anbefales utbedret.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrørene er i hovedsak skjult i konstruksjoner og etasjeskiller, og det er dermed begrenset mulighet for visuell inspeksjon av rørføringen og skjøter.

Det er ikke observert lekkasjemerker, fukt eller avvik i tilgjengelige områder, og det er heller ikke registrert funksjonelle problemer ved bruk.

Skjulte avløpsrør med ukjent alder eller utførelse øker usikkerheten rundt teknisk tilstand og restlevetid.

Etter å ha foretatt enkel test med trekk i WC og servant vurderes vann og avløp å fungere tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

For vurdering av ledningens faktiske tilstand og funksjonsgrad kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse, det må påregnes naturlig slitasjegrad, som igjen betyr at selv om den pr dato fungerer tilfredsstillende kan det likevel oppstå plutselige negative forhold.

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler av konstruksjonen uten inngrep i bygningsdeler.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjonsanlegg er installert i boligen. Ved funksjonstest under befaring fremstod anlegget å fungere tilfredsstillende. Det ble ikke registrert synlige tegn til svekkelser, skader eller unormal drift på tilgjengelige deler av anlegget.

Regelmessig filterskift er en forutsetning for tilfredsstillende drift og opprettholdelse av ventilasjonsanleggets funksjon.

Det opplyses om:
Rens av ventilasjonsanlegg i 2022,
Byttet motor til varmeveksler i 2025 og utbedring i 2026.





2023





TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe i boligen. Anlegget er ikke teknisk vurdert i forbindelse med denne rapporten, men opplyses av selger å fungere som den skal. Det gjøres oppmerksom på at tilstanden på tekniske installasjoner som ikke er kontrollert ikke kan garanteres.

Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på en varmepumpe. Det krever spesialutstyr og spisskompetanse.

TG er basert på visuell kontroll og alder.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er installert varmtvannsbereder fra 2015. Berederen er fast tilkoblet med bryter, og det er etablert avrenning fra sikkerhetsventil til egnet avløp/ sluk. Det er ikke registrert synlige tegn til svekkelser, lekkasje eller feilmontering.
Berederen vurderes å være i forskriftsmessig stand, og har vesentlig restlevetid igjen under forutsetning av normalt vedlikehold.



Tilstandsrapport



2015

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El- skap med automatsikringer i bodrom ved trapp. Det er 16 kurser + overspenningsvern, overbelastningsvern og Plejd.

Det opplyses om at det er inngått avtale om Norgespris på strøm.
Bindingstid: 1. oktober 2025 - 31. desember 2026

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015 Ved nybygg/ etablering

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Hentet fra egenerklæring:

   Utført endringer av huseier, som er faglært elektriker. Montert spotter i carport (2016) Montert LED-lys i trapp og over kjøkkenbenk (ca 2018) Byttet ut diverse Betek-stikkontakter (2018- 2022) Byttet ut samtlige brytere (2023-2024) og termostater (2025) til Plejd Montert EL-billader (2022) Montert LED-lys i utvendig levegg (2024) Lagt samsvarserklæring og sluttkontroll for utført arbeid i boligmappa.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Jeg har ikke elektrokompetanse. Det elektriske anlegget er derfor ikke faglig kontrollert, men kun visuelt besiktiget innenfor rammene av en tilstandsrapport

Kontrollen er begrenset til de forhold og kontrollpunkter som fremgår av rapporten. Tilstandsgrader er satt i henhold til vurderingskriteriene i bransjestandarden NS 3600, basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon.

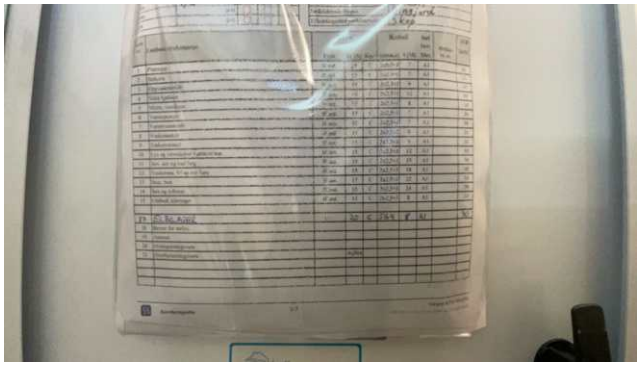
Ved kontroll i sikringsskapet ble det ikke registrert varmegang eller synlige tegn til svekkelser.

Krav til dokumentasjon for elektriske anlegg ble innført i 1999. Samsvarserklæring for elektroarbeider utført etter 1. juli 1999 er et offentlig krav, og slik dokumentasjon skal foreligge for boliger der arbeider er utført etter dette tidspunktet.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon. Det er ikke foretatt kontroll i henhold til NEK 405, og det anbefales derfor utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person. Det elektriske anlegget omfattes ikke av takstmannens autorisasjonsområde og er derfor ikke vurdert i detalj.

Eier har imidlertid ansvar for at anlegget er i forskriftsmessig stand, jf. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg og el-tilsynsloven.
Det er eierens ansvar å kunne dokumentere at installasjoner og endringer er utført av registrert elektroinstallatør, med tilhørende samsvarserklæring og sluttkontroll.





16 kurser + overspenningsvern, overbelastningsvern og lejd

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen/ fuktsikringen er fra 2015.

Bygningen har betongplate på mark, en konstruksjon som normalt har begrenset fuktpåkjenning sammenlignet med kjellervegger under terreng. Det foreligger ingen synlig utvendig drenering, noe som er vanlig for bygninger med denne konstruksjonsformen.

Taknedløp er ført ned i rør og forutsettes videreført til overvannsledning. Dette er en vanlig løsning og reduserer risikoen for overflatevann nær grunnmuren.

Det ble ved befaring ikke registrert synlige tegn til svekkelser, setninger, fuktskader eller andre forhold som indikerer manglende funksjon i fuktsikringen mot terreng.

Manglende synlig drenering vurderes ikke som et avvik i seg selv for bygningstype med plate på mark, da disse normalt baseres på kapillærbrytende masser og overflatevannshåndtering fremfor tradisjonell ringmurdrenering. Dagens observasjoner tyder på at løsningene fungerer etter hensikten.

Ingen konkrete tiltak anbefales utover normalt vedlikehold av takrenner og nedløp samt kontroll av terrengfall bort fra bygningen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har ringmur i isolerte elementer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Ringmur består av elementer med utvendig pusset sementbasert plate. Det er registrert enkelte svinnriss i pusslaget. Slike riss kan oppstå som følge av uttørking og bevegelser i materialene.
Videre er det observert manglende eller utilstrekkelig fuging i skjøter mellom elementene. Åpne skjøter kan gi økt fuktinntrenging og påvirke konstruksjonens bestandighet over tid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Svinnriss i pusslaget bør utbedres, og fuging i skjøter mellom elementene bør kompletteres eller forbedres.
Dette bør gjøres for å redusere risikoen for fuktinntrenging og for å sikre konstruksjonens varighet og bestandighet over tid.

Tilstandsrapport



mindre riss ble stedvis påvist



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Det anbefales generelt for boliger terrengjustering for å få riktig fall langs grunnmuren. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Terrenget rundt bygningen fremstår stedvis som flatt eller med begrenset fall bort fra grunnmuren. Løsningen avviker fra anbefalte prinsipper for terrengfall i Byggforskserien.

Manglende fall fra bygningen kan medføre at overvann blir stående eller ledes mot konstruksjonen, noe som gir økt fuktbelastning på grunnmur og fundamenter. Over tid kan dette bidra til fuktinntrenging og redusert levetid på konstruksjonen

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget har begrenset fall fra grunnmuren. Dette kan medføre økt fuktbelastning på konstruksjonen. Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Utvendige avløpsrør er opplyst å være av plast (PVC/PP) fra 2015
Utvendige vannledninger er opplyst å være av PEL-plast, også fra 2015.

Ledningene ligger i bakken og lar seg ikke visuelt besiktige, noe som er normalt for denne typen installasjoner. Det foreligger ingen opplysninger om driftsproblemer, lekkasjer eller avvik.

Vurdering:
Plastbaserte vann- og avløpsledninger har normalt lang teknisk levetid, og det foreligger ingen indikasjoner på feil eller skade. Anlegget er imidlertid eldre enn 5 år, og vurderes derfor etter IVIT/NS 3600-matrisen å ha normal bruksslitasje knyttet til alder, uten at dette innebærer funksjonelle avvik.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dette er en generell beskrivelse om helse, miljø og sikkerhet ved boligen basert på spørsmålene i listen nedenfor.

Vurdering av helse, miljø og sikkerhet er utført i henhold til NS 3600 og er basert på visuell befaring av tilgjengelige og synlige forhold på befaringsdagen. Vurderingen omfatter forhold som kan medføre risiko for personskade, helsepåvirkning eller miljøbelastning ved normal bruk av boligen.
Kontrollen er ikke å anse som en fullstendig HMS- eller forskriftskontroll, og omfatter ikke målinger, destruktive inngrep eller vurdering av skjulte installasjoner og konstruksjoner.

Forhold som vurderes å kunne innebære økt risiko, er kommentert i rapporten. Øvrige forhold kan forekomme uten at disse er avdekket eller omtalt.
Forholdene er vurdert opp mot dagens sikkerhetsnivå og ikke nødvendigvis i strid med krav på oppføringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Det er fremvist bilde av gulv på grunn hvor Radonduk er lagt, men det foreligger ingen øvrig dokumentasjon på denne eller målinger. Boligen ligger i et område hvor det iflg kart kan være store forekomster av Radon.

Rekkverk på terrassen er utformet slik at barn kan klatre i det. Løsningen vurderes som lite klatresikker, særlig med hensyn til barns sikkerhet. Risikoen for fall øker ved klatrevennlige rekkverk, og dette er spesielt relevant der fallhøyden er betydelig.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på radonsperre og utføres radonmåling for å avklare om tiltak er nødvendig. Manglende dokumentasjon og måling medfører usikkerhet om radonbeskyttelsen er tilstrekkelig, noe som kan gi økt helserisiko.

Rekkverket på terrassen bør utbedres slik at det ikke er klatrevennlig, for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.



Boligen ligger i et område med høye forekomster. Bildedok viser radonsperre , men ingen øvrig dokumentasjon

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

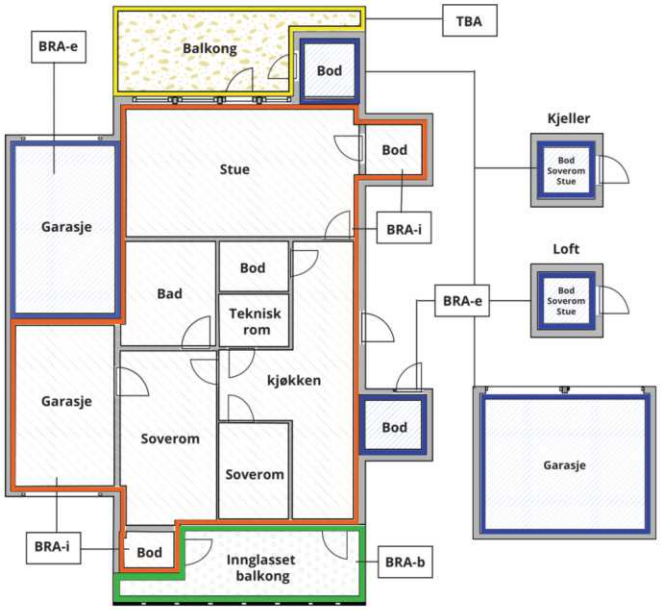
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	67	7		74	31
2. Etasje	67			67	42
SUM	**134**	**7**			**73**
SUM BRA	**141**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad/wc/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, bod	Sportsbod	
2. Etasje	3 soverom, tv-stue, bad/ wc		

Kommentar

BRA-e = Bruksareal for eksterne deler
Dette er arealet av rom som ikke er en del av hovedenheten, men som likevel tilhører eiendommen. (Utvendig sportsbod.)
TBA: Arealet av utvendige verandaer, terrasser og/ eller plattinger.

Arealene er oppmålt med lasermåler på befaringsdagen og er beregnet ut fra Norsk Standard NS 3940: 2023 og Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger.
Det kan avvike fra BRA oppgitt på tegning og faktisk målt BRA pga innvendige vegger som inngår i BRA etter våre retningslinjer

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Selger har satt opp en delevegg med skyvedører i TV- stuen i 2.etg som ikke er inntegnet på tegning. Dette endrer ikke bruken av rommet. Det er i tillegg inntegnet pipe og ildsted som ikke er montert.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Hentet fra egenerklæringen:
Huset ble beiset i 2025. Integrert stekeovn byttet ut i 2024 Ny varmepumpe okt 2023 Ny integrert oppvaskmaskin aug 2025 Rens
ventilasjonsanlegg feb 2025 Byttet motor til varmeveksler ventilasjon 2022 - utbedret mars 2026.

Utført endringer av huseier, som er faglært elektriker. Montert spotter i carport (2016) Montert LED-lys i trapp og over kjøkkenbenk (ca 2018) Byttet ut diverse Betek-stikkontakter (2018- 2022) Byttet ut samtlige brytere (2023-2024) og termostater (2025) til Plejd Montert EL-billader (2022) Montert LED-lys i utvendig levegg (2024)

Ny sanitærsilikon i overgang vegg/gulv lagt på bad 1 etg i mars 2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Rune O. Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	221	2469		0	506.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bjørnstadvegen 17

Hjemmelshaver
Borge Christoffer, Abrahamsen Jeanette Iren

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen ligger på Bjørnstad i Skien kommune

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
Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og asfaltert gårdsplass

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	05.03.2026	Sendt via IVIT	Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	18.03.2026	Div relevante opplysninger innhentet.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.10.2014	Innhentet fra boligmappa	Innhentet		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	27.09.2015	Midlertidig brukstillatelse	Innhentet		Nei
Samsvarserklæring elektro	19.10.2015	Installasjon nybygg	Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	10.09.2018	Ferdigattest	Fremvist		Nei
Reguleringsplaner	30.06.2013	Områderegulering for Vestre Kjellemo	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	Ferdig rapport generert etter at utkast er sendt oppdragsgiver for gjennomlesning og godkjenning.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler av konstruksjonene uten inngrep i bygningsdeler. Enkelte bilder og observasjoner er ment å illustrere risikoforhold eller bruksmønster på befaringsdagen, og er ikke nødvendigvis uttrykk for permanent tilstand. Kostnadsestimatet er basert på lokal utbedring av påviste avvik, og ikke full utskifting eller total rehabilitering av bygningsdelen Kostnadsberegning er ikke utført ved TG2, da dette ikke er pålagt etter forskrift, men kan variere betydelig avhengig av valg av løsning

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Oppdragsnr.
201260026

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jeanette Iren Abrahamsen	Christoffer Borge

Gateadresse
Bjørnstadvegen 17

Poststed	Postnr
SKIEN	3740

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: KLP

Polise/avtalenr.: 92303128

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 201260026

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: silikonfuger langs overgang mellom gulvfliser og veggfliser på bad i 1. etasje var slitt og delvis nedbrutt. Utbedret av Bygg i Vestfold og Telemark i mars 2026. Dokumentasjon i boligmappa.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ny sanitærsilikon i overgang vegg/gulv lagt på bad 1 etg i mars 2026. Dokumentasjon i boligmappa.

Arbeid utført av: Bygg i Vestfold og Telemark

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utført endringer av huseier, som er faglært elektriker. Montert spotter i carport (2016) Montert LED-lys i trapp og over kjøkkenbenk (ca 2018) Byttet ut diverse Betek-stikkontakter (2018- 2022) Byttet ut samtlige brytere (2023-2024) og termostater (2025) til Plejd Montert EL-billader (2022) Montert LED-lys i utvendig levegg (2024) Lagt samsvarserklæring og sluttkontroll for utført arbeid i boligmappa.

Arbeid utført av: Christoffer Borge

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee lader

Document reference: 201260026

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bygget platting og levegg (egeninnsats) Satt opp lettvegg med dobbel skyvedør i 2. etasje (egeninnsats) Satt opp gjerde rundt hage (egeninnsats)

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Satt opp lettvegg i 2. etg

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 201260026

Tilleggskommentar

Huset ble beiset i 2025. Integrert stekeovn byttet ut i 2024 Ny varmepumpe okt 2023 Ny integrert oppvaskmaskin aug 2025 Rens ventilasjonsanlegg feb 2025 Byttet motor til varmeveksler ventilasjon 2022 - utbedret mars 2026.

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: 201260026

E-Signing validated

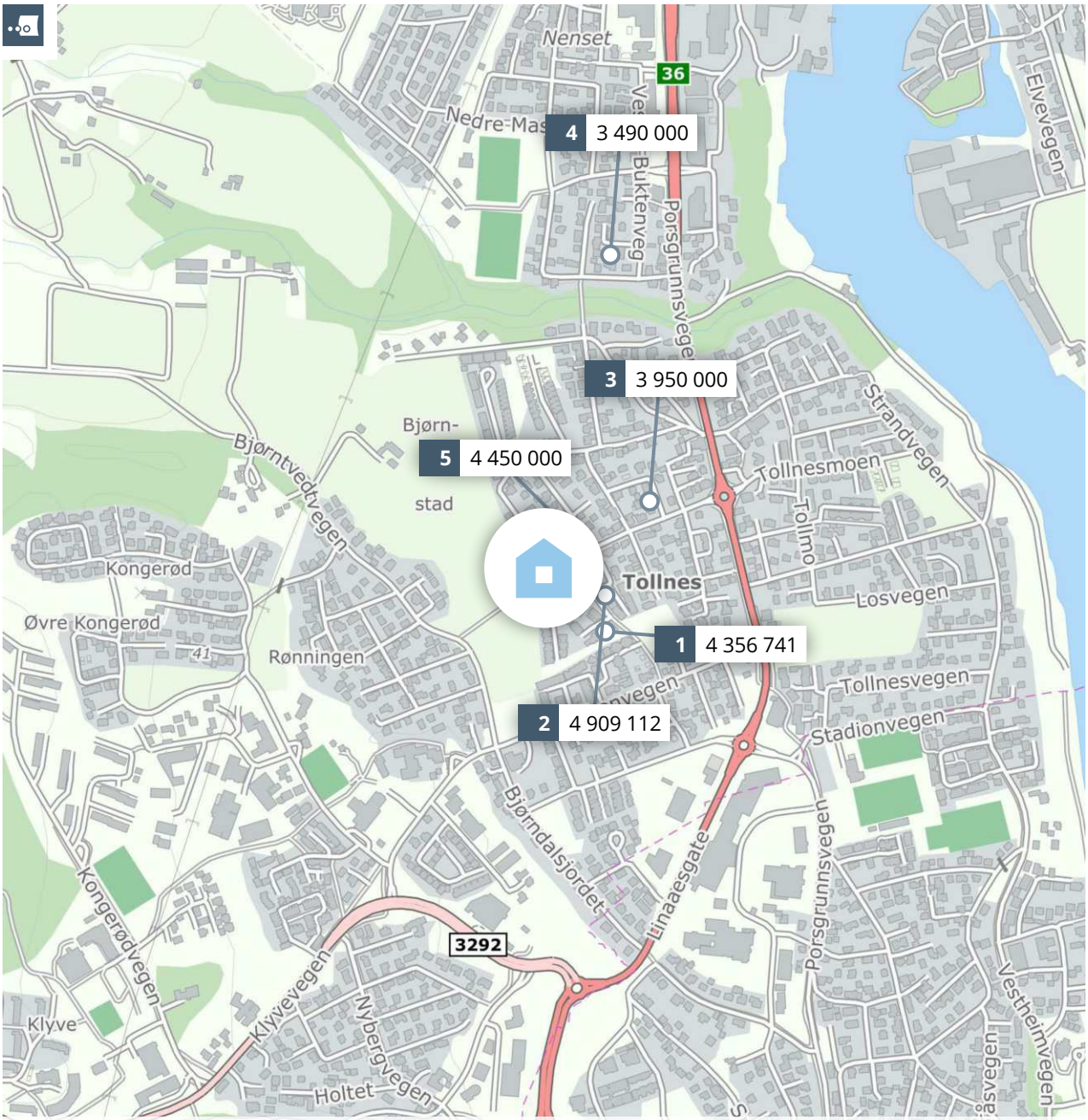
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jeanette Abrahamsen	fa7cd4256ac03ef7120be044ed665cf305852e69	18.03.2026 09:02:50 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christoffer Borge	4fad8fc01ed6609738c80ff529524d3b54de6c5f	19.03.2026 08:18:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 201260026

- 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



Meglers verdivurdering

BJØRNSTADVEGEN 17

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 24.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjørnstadvegen 17, 3740 SKIEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2015

GNR 221 BNR 2469 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS BJØRNSTAD

Verdivurdert til

4 300 000

-	4 300 000	30 714
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	140 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					507 m²	
Byggeår					2015	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjørnstadløkka 78									
	108 m²	2019	1 555 m²	3 sov	01.02.2024	1 990 000	**1 990 000**	2 366 741	4 356 741	**40 340**
2	Bjørnstadløkka 39									
	141 m²	2019	3 678 m²	3 sov	15.05.2024	2 235 000	**2 160 000**	2 749 112	4 909 112	**34 816**
3	Bjørnstadkroken 10									
	167 m²	1986	467 m²	3 sov	05.04.2024	4 190 000	**3 950 000**	0	3 950 000	**23 653**
4	Vestre Buktenveg 48									
	130 m²	1998	448 m²	3 sov	04.10.2024	3 490 000	**3 490 000**	0	3 490 000	**26 846**
5	Bjørnstadvegen 16									
	214 m²	1960	704 m²	3 sov	10.05.2023	4 490 000	**4 450 000**	0	4 450 000	**20 794**

Bjørnstadvegen 17 - Enebolig fra 2015 med attraktiv beliggenhet. Boligen fremstår moderne med gjennomgående standard. Tidløs innredning og gjennomført stil.
Barnevennlig planløsning med bla. ekstra stue, 4 soverom og to bad. Videre har eiendommen carport med plass til to biler. Romslig terrasse fra 2.etg. på ca. 40 kvm med upåklagelig utsikt. Samt en vestvendt og skjermet uteplass fra 1.etg.

Innhold
1.etg: Gang, hall, bad/vaskerom, stue, kjøkken, bod og soverom.
2.etg: Hall, TV-stue, bad og 3 soverom.

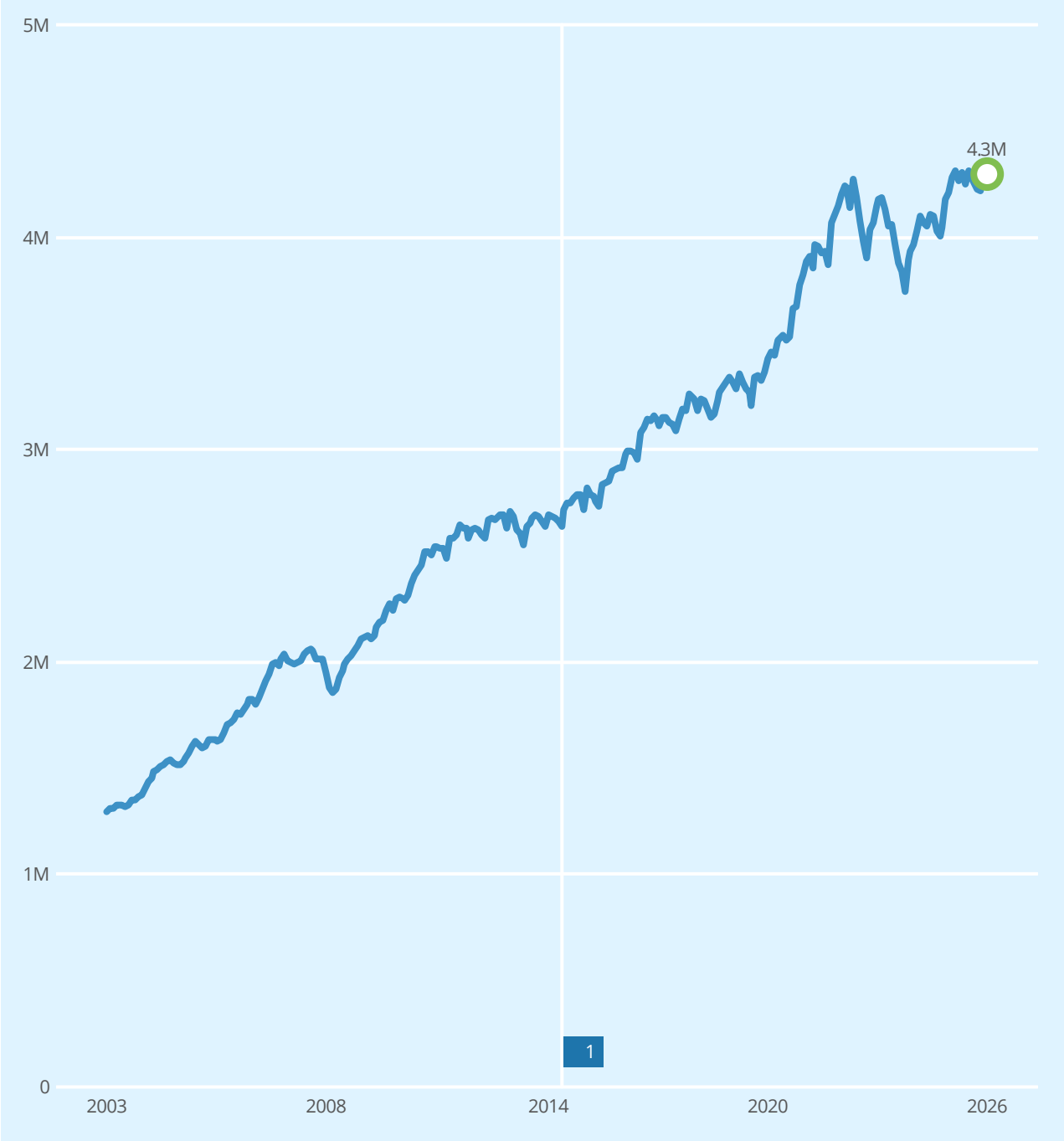
Eiendommen har en barnevennlig og fin beliggenhet i et populært boligområde på Bjørnstad/Tollnes i Skien. Dette er et populært område for barnefamilier med gangavstand til blant annet skole, barnehager, matbutikk og idrettsanlegg. I tillegg er det fine turmuligheter i nærområdet.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 3740 SKIEN nå

3
eneboliger til salgs

3.9M
3.8M
3.7M
3 597 000 Prisantydning i snitt
3.5M
3.4M
3.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
96
dager

Eneboliger solgt i 3740 SKIEN siste 12 mnd

14
eneboliger solgt

3 810 000 Salgspris i snitt
3 802 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
55
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

30 714 Bjørnstadvegen 17
Totalpris 4 300 000

25 115 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

23 435 SKIEN kommune i snitt siste 12 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Bjørnstadvegen 17, 3740 SKIEN**	
Dato for energimerking **06.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-267231**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300473070**
Gårdsnummer **221**	Bruksnummer **2469**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2015**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **140,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **140,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **108,93 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **112,87 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 802 kWh**



Bjørnstadvegen 17, 3740 SKIEN

Detaljering

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

Bjørnstadvegen 17, 3740 SKIEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	506.9
Etablert dato	27.12.2016	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	23.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	221/2469
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	221/2469
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	20.10.2016 20.12.2016	 16/05695		 221/75, 221/1550, 221/2433, 221/2465, 221/2469
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	20.10.2016 20.12.2016	 16/05695	Tinglyst 30.12.2016	221/1550 (-98,4), 221/2469 (98,3) 221/1549, 221/2433, 221/2465
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	20.10.2016 20.12.2016	 16/05695		 221/1549, 221/2465, 221/2469
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	30.06.2015 29.07.2015	 15/05987	Tinglyst 07.08.2015	221/2433 (-409,2), 221/2469 (409,2) 221/1550, 221/2465, 221/2468
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	30.06.2015 29.07.2015	 15/05987	Tinglyst 07.08.2015	221/2433 (-99,3), 221/2470 (99,3) 221/2465, 221/2466, 221/2467, 221/2468, 221/2469

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6557531.1	536129		Ja	506.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BORGE CHRISTOFFER F150386*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	BJØRNSTADVEGEN 17 3740 SKIEN	Bosatt (B)
ABRAHAMSEN JEANETTE IREN F231282*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	BJØRNSTADVEGEN 17 3740 SKIEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Bjørnstadvegen 17

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3740 SKIEN	Kirkesogn	05100202 Gimsøy og Nenset
Grunnkrets	802 Bjørnstad	Tettsted	3005 Porsgrunn/Skien
Valgkrets	6 Klyve		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300473070		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	11.09.2018

1: Bygning 300473070: Enebolig (111), Ferdigattest 11.09.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	140
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	140
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	115
Energikilder	Elektrisitet, Varmepumpe	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	02.12.2014	03.12.2014	
Igangsettingstillatelse	19.12.2014	04.02.2015	
Midlertidig brukstillatelse	28.09.2015	29.09.2015	
Ferdigattest	11.09.2018	12.09.2018	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjørnstadvegen 17	H0101	221/2469	140	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	66	0	66	0	0	0
H01	1	74	0	74	0	0	0

Skien kommune

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien

Telefon: 35 58 10 00

E-post: servicesenteret@skien.kommune.no

Utskriftsdato: 09.03.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	4003	**Gårdsnr.**	221	**Bruksnr.**	2469	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Bjørnstadvegen 17, 3740 SKIEN								

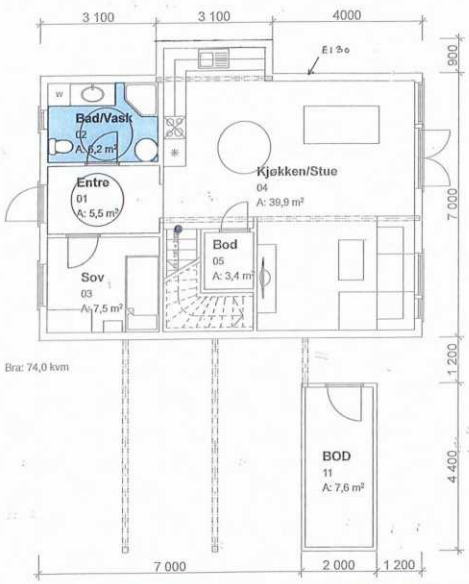
Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest:	☒	☐
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☒	☐
Kommentarer:		

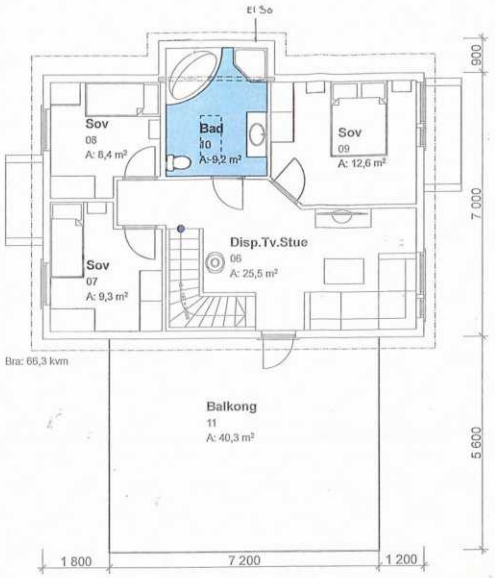
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

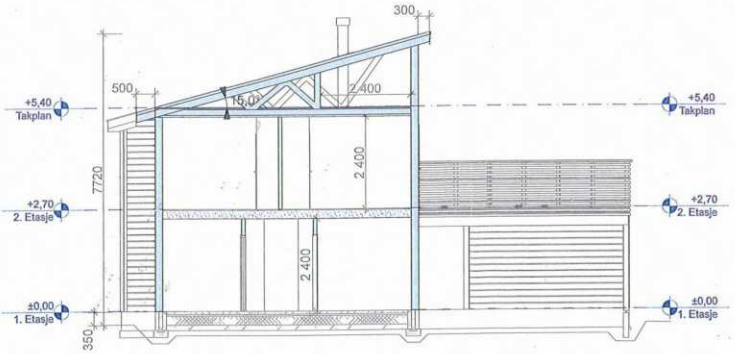
E-2



Plan 1 etg.



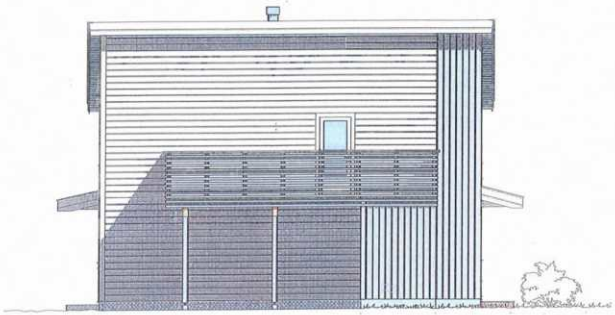
Plan 2 etg.



Snitt

Tegning: **Enebolig**		Målestokk: **1:100**
Prosjekt: Tomt: 2 - 3 Sted: Kjellemo, Skien		Bya.: 114,5 kvm Bra.: 140,3 kvm
Arkitekt: T.Simonsen	Rev. dato: 17.10.2014	Dato: 14.10.2014

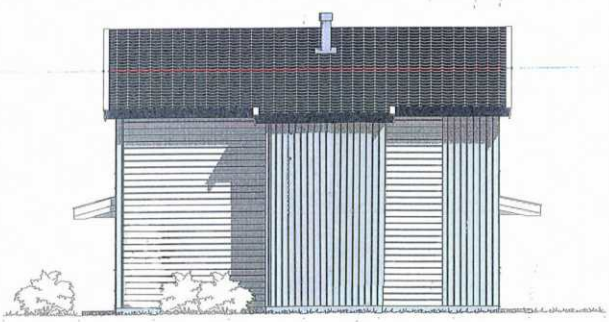
E-1



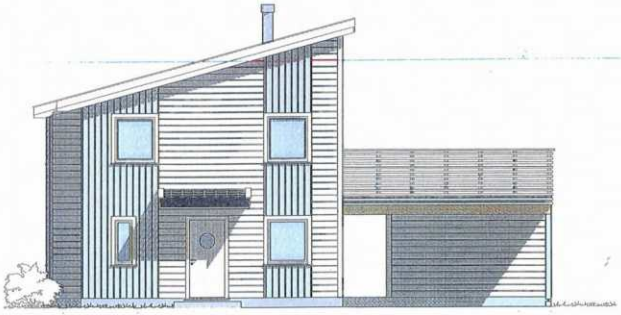
Nord



Vest



Syd



Øst

Tegning:		Målestokk:
Enebolig		**1:100**
Prosjekt: Tomt: 1 - 3		Bya.: 114,5 kvm
Sted: Kjellemo, Skien		Bra.: 140,3 kvm
Arkitekt: T.Simonsen	Rev. dato: 17.10.2014	Dato: 14.10.2014

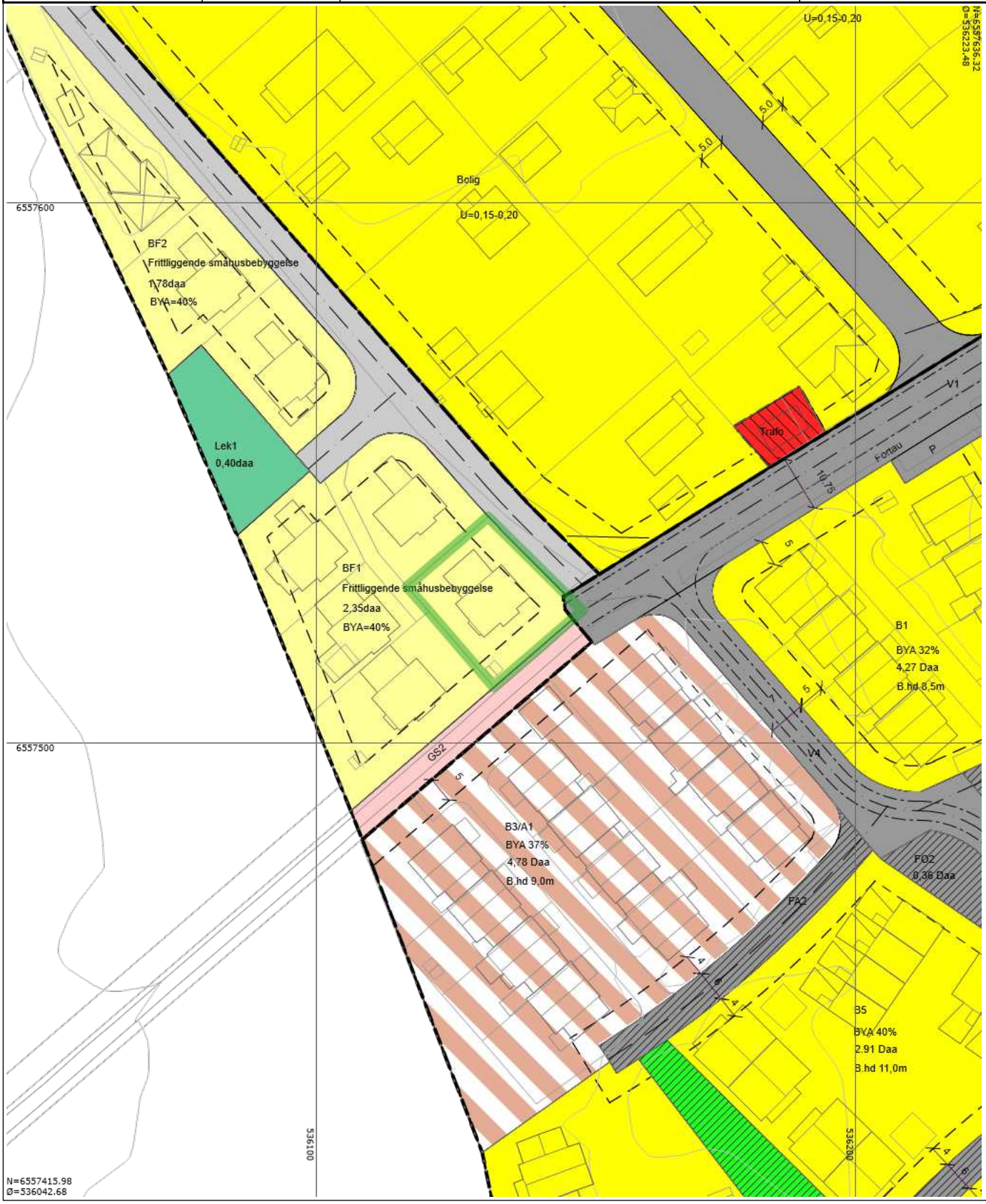

D-3
221/670
221/775
221/588
221/585
221/681
221/589
221/1681
Trafo
221/590
221/2228
221/2313
221/2309
221/2310
221/2311
221/2312
221/75
505/1
BF2
Frittliggende
småhusbebyggelse
1,78daa
BYA=40%
Lek1
0,40daa
BF1
Frittliggende
småhusbebyggelse
2,35daa
BYA=40%
G52

Skien kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 221	Bnr: 2469	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bjørnstadvegen 17 3740 SKIEN			
Annen info:	Reguleringsplan for Lassejordet.			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Høydekurve
- Byggelinje
- Regulert kant kjørebane
- RpFareGrense
- RbFormålOmråde
- Kjørevei
- Offentlig friområde
- Annet kombinert formål
- Lekeplass
- Eiendomsteig
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- BygningTiltakAreal
- Kanal og grøft
- A Påskrift reguleringsplan
- Regulert senterlinje
- Måle- og avstandslinje
- RpGrense
- Boliger
- Gate med fortau
- Felles avkjørsel
- RpArealformålOmråde
- Kjøreveg
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Gang- og sykkelveg
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- RpFormålGrense
- Høyspenningsanlegg
- Offentlig bebyggelse
- Parkeringsplass
- Felles lekeareal
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Gang-/sykkelveg

- 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

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 221	Bnr: 2469	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bjørnstadvegen 17 3740 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Vegbom
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegbom
- Fortau
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Loddrett mur
- Veg
- Høydekurve
- Matrikkelnummer
- Vegsperring
- Mast
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Sti
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Trapp
- Kanal og grøft
- Lekeplass
- Kommunalveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Gangveg
- Bygning tiltak - areal
- Bolig
- Annet gjerde
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve 5m
- Eiendomsteig
- Privatveg gatenavn.

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

Kvikkleire - risiko

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

Bjørnstadvegen 17

Nabolaget Nyberg/Rabben - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Klyve skole (1-7 kl.) 546 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km
Kongerød ungdomsskole (8-10 kl.) 204 elever, 11 klasser	15 min 1.2 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	7 min 3.2 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	11 min 5.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge St1 Pors	6 min
Uno-X Tollnes	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tollnes Linje M2, M2N, 601	5 min 0.4 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	9 min 3.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	44 min

BARNEHAGER

Kongerød barnehage (0-5 år) 101 barn	10 min 0.9 km
Klyveskogen barnehage (0-5 år) 111 barn	12 min 1.1 km
Vestsiden barnehage (1-5 år) 78 barn	16 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tollnes	7 min
Meny Gs	9 min

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

VARER/TJENESTER

Pp-Senteret	21 min
Apotek 1 GS	9 min
Porsgrunn Vinmonopol	8 min

SPORT

Klyve skole	8 min
Pors stadion	9 min
Just Padel Porsgrunn	13 min
SATS Porselensfabrikken	6 min

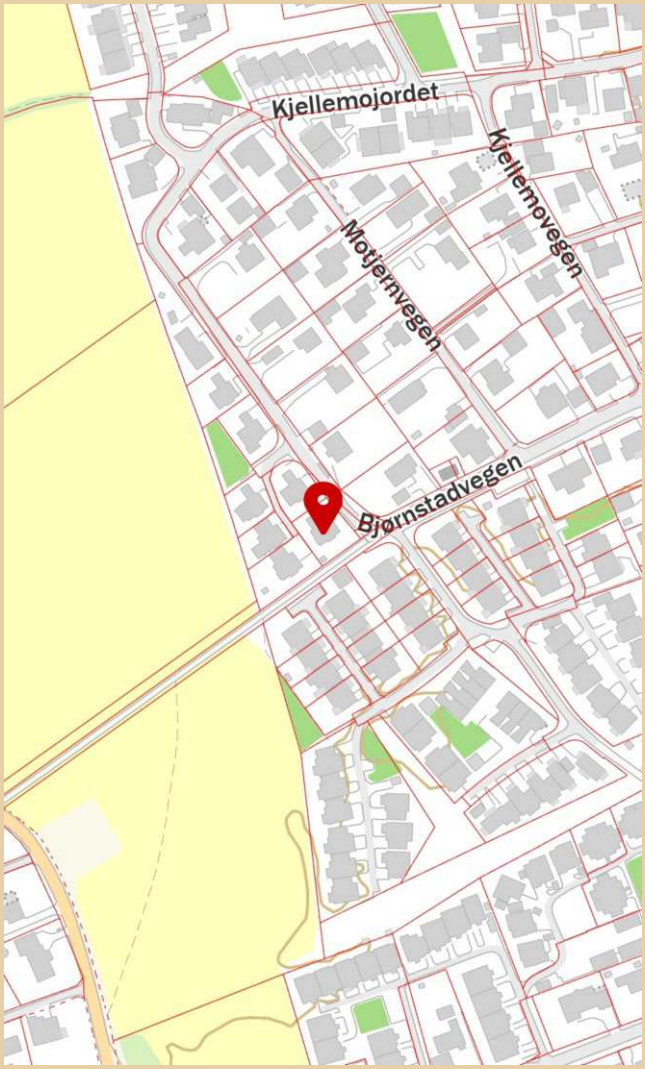
Gateparkering
Lett 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Bjørnstadvegen 17

Nabolaget Nyberg/Rabben - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Klyve skole (1-7 kl.) 546 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km
Kongerød ungdomsskole (8-10 kl.) 204 elever, 11 klasser	15 min 1.2 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	7 min 3.2 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	11 min 5.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge St1 Pors	6 min
Uno-X Tollnes	13 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tollnes Linje M2, M2N, 601	5 min 0.4 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	9 min 3.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	44 min

BARNEHAGER

Kongerød barnehage (0-5 år) 101 barn	10 min 0.9 km
Klyveskogen barnehage (0-5 år) 111 barn	12 min 1.1 km
Vestsiden barnehage (1-5 år) 78 barn	16 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tollnes	7 min
Meny Gs	9 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Pp-Senteret	21 min
Apotek 1 GS	9 min
Porsgrunn Vinmonopol	8 min

SPORT

Klyve skole	8 min
Pors stadion	9 min
Just Padel Porsgrunn	13 min
SATS Porselensfabrikken	6 min

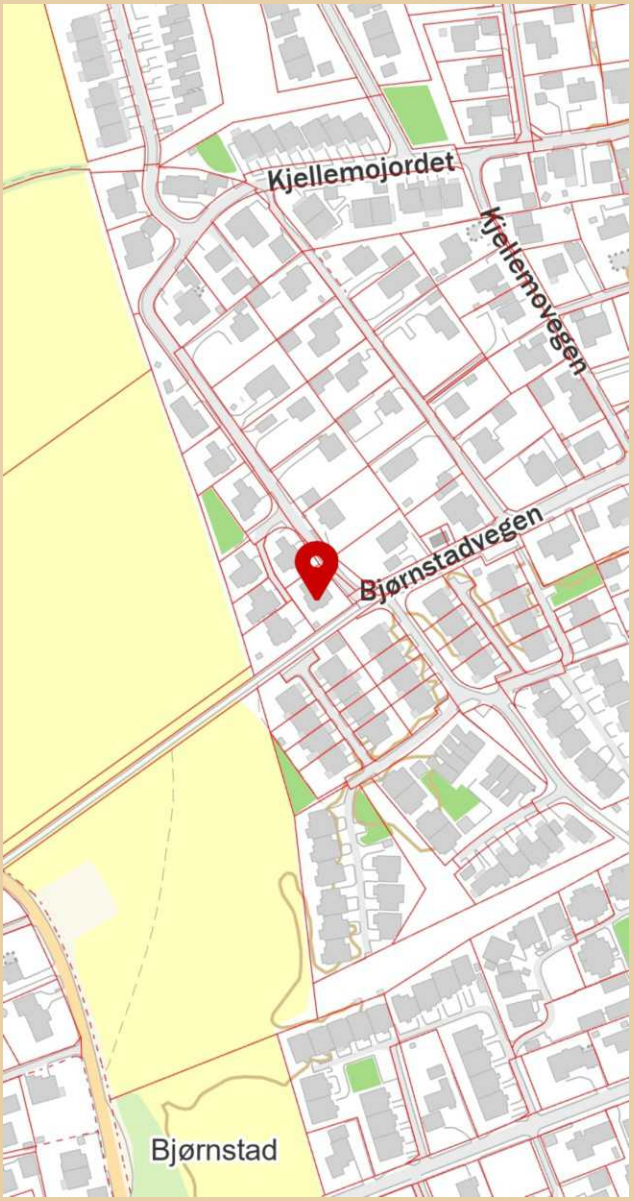
Gateparkering
Lett 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

SKIEN KOMMUNE

Viktoria-Hus A/S
Bjørnslettvegen 2
3917 PORSGRUNN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	15/13421-3	11.09.2018

Gbnr. 221/2465,2466,2467,2468,2469 - Bjørnstadvegen, ferdigattest 5 boliger

Tillatelse til tiltaket er gitt:	02.12.2014 i sak 867/14
Gårds- og bruksnummer:	221/2465,2466,2467,2468,2469
Byggested (adresse):	Bjørnstadvegen 17,19,21,23,25
Tiltakstype:	Nybygg
Bygningstype:	5 nye eneboliger
Bygningsnummer:	300473070 Bjørnstadvegen 17, 300473069 Bjørnstadvegen 19, 300473063 Bjørnstadvegen 21, 300473075 Bjørnstadvegen 23, 300473072 Bjørnstadvegen 25,
Bruksareal (BRA)	140m2 x 5
Tilknyttet off. vann og avløp:	Ja

Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt her 14.08.2018

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det er sendt inn nødvendig dokumentasjon på at alt er ferdigstilt sammen med erklæring om ferdigstillelse.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Etter delegert fullmakt gitt av bystyret i vedtak av 08.09.2016 er det fattet følgende

VEDTAK:

Søknad om ferdigattest godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-2. Bruksendring krever særlig tillatelse etter pbl § 20-3.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

Hallstein Bast
Byggesakssjef

Morten Hustvedt
byggesaksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Byggesak og eiendomsskatt
Tlf: +47 35 58 10 00
postmottak@skien.kommune.no
Post: Pb. 158, 3701 Skien
Besøk "Kaffehuset", Henrik Ibsensgt. 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr.: 938 759 839
www.skien.kommune.no

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK
jf. forvaltningsloven § 27 tredje ledd

Klagerett:
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?
Klagen sendes til:
Skien kommune, byggesaksenheten
Postboks 158
3701 Skien

eller til
skien.postmottak@skien.kommune.no

Dersom byggesaksenheten ikke tar klagen til følge, blir den sendt til Teknisk hovedutvalg (HOTS) i Skien kommune og behandlet der. Dersom HOTS ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i Telemark for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra du mottar vedtaket. Dersom det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok vedtaket oppgis. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener at vedtaket ikke er begrunnet tilstrekkelig, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen for å klage går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Klagen skal være skriftlig. Klagen skal inneholde informasjon om hvilket vedtak dere klager på, årsaken til at dere klager, og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsettelse
Selv om det er klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Dere må i tilfelle ta kontakt med byggesaksenheten i Skien kommune. Her kan dere også får nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Dere har mulighet til å få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36.

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:
Bjørnstadvegen 17, 3740 Skien
Gnr. 221, Bnr. 2469, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
201260026

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Saksbehandler: Carine Paasche Sivertsen

Telefon / Mobil: 35 52 11 00 / 941 71 604

E-post: carine.p.sivertsen@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.
