PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

BJØRNTVEDTVEGEN 117
B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Tegninger

Ferdigattest

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Bjørntvedtvegen 117 B, 3735 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 221, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 257 m² BRA-i: 216 m²



Befaringsdato: 03.09.2026 **Rapportdato:** 07.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3306 **Eiendomsverdi ref nr:** GV9798

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan T. Eriksrød **Vår ref:** Robin Stenbro

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

Norsk takst

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

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

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

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

Telemark takst og byggvurdering as

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er oppført i 1920 og har gjennomgått flere oppgraderinger over tid. Blant annet er vinduer og utvendig kledning opplyst fra 2008, taktekking fra ca. 1990, takoverbygg ved inngangsparti fra 2014, vann- og avløpsnett fra ca. 1995, bad/vaskerom oppgradert i 2008, varmtvannsbereder fra 2015 og garasje oppført i 2014. Kjøkken og flere innvendige overflater er nyere, blant annet kjøkken og laminatgulv fra 2024. Det elektriske anlegget er oppgradert og det foreligger dokumentasjon på deler av arbeidene.

Boligen fremstår ellers med normal alders- og bruksslitasje, men det er registrert enkelte forhold som krever oppfølging. I kjelleren er det registrert fukt-/saltutslag, tung luft og fuktlukt, samt tydelige spor etter treborende insekter/borebille i eldre trekonstruksjoner. Det er også registrert spor etter treborende insekter på loft. Fagkyndig kontroll anbefales for å avklare eventuell aktivitet og omfang.

Det er målt skjevheter i etasjeskilleren på ca. 20 mm over 2 meter i stue, gang og kjøkken. Det er utført tiltak i kjelleren med innsetting av ny bærende bjelke med understøttelse. Forholdet bør følges over tid, og ved tegn til videre bevegelse anbefales nærmere konstruksjonsmessig vurdering.

Bad/vaskerommet fra 2008 har tilfredsstillende fall mot sluk, men det er registrert bom i fliser, enkelte løse fliser og sprekker i fuger. Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets membran/tettesjikt eller øvrige skjulte løsninger.

Taktekking har oppnådd høy alder og har noe begroing og aldersslitasje. Kjellervinduer er av eldre dato, mens vinduer i 1. etasje fremstår i bedre stand. Terrassedør og terrasse har vedlikeholdsbehov, og rekkverket på terrassen er lavt. Drenering og fuktsikring er ikke dokumentert, men det er utført lokale tiltak mot vanninntrengning. Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst fra ca. 1995 og må følges opp ut fra alder.

Samlet vurderes boligen som en eldre bolig med flere oppgraderte bygningsdeler, men med særlig oppfølgingsbehov knyttet til kjeller/fukt, treborende insekter, skjevheter i bærende konstruksjoner og alder på enkelte tekniske og utvendige bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG Gå til side

Boligen er oppført i 1920 og har flere eldre konstruksjoner kombinert med senere oppgraderinger.

Yttertaket er tekket med betongtakstein, opplyst lagt omkring 1990. Taksteinene fremstår med aldersrelatert slitasje og noe begroing/mose. Takrenner og nedløp er av metall, med utvendige beslag og vindskier i tre. Det er ikke registrert tydelige større skader på synlige deler, men normalt vedlikeholdsbehov må påregnes.

Takkonstruksjonen er utført som plassbygget valmtak med sperrer og undertak av rupanel/takbord. Loftet er kaldtloft. På loftet er det registrert borremel og spor etter treborende insekter i eldre treverk, samt enkelte eldre misfarginger og merker. Det anbefales nærmere kontroll for å avklare eventuell aktivitet og omfang.

Ytterveggene er ifølge tidligere rapport oppført i tømmer og reisverk, med liggende trekledning fornyet i 2008. Boligen ble malt i 2021, og det er opplyst montert musesperrer i 2015. Kledningen fremstår i hovedsak hel, men det er registrert lokal værslitasje og avflassing på enkelte utsatte tredeler. Avstanden mellom kledning og terreng er enkelte steder liten.

Vinduene i 1. etasje er malte trevinduer med 2-lags isolerglass, hovedsakelig fra omkring 2008, og fremstår i hovedsak med normal alders- og bruksslitasje. Kjellervinduene er av eldre dato og har redusert standard og større vedlikeholdsbehov.

Hovedinngangsdøren fremstår i hovedsak i normal stand. Terrassedøren/verandadøren har mer tydelig vær- og aldersslitasje, særlig i nedre deler av dørblad og karmer.

Ved hovedinngangen er det nyere platting med overbygg, og i hagen er det etablert nyere platting med pergola. Disse fremstår i hovedsak i god stand. Terrassen ved boligen har tydeligere vær- og overflateslitasje. Rekkverket på terrassen er lavt sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå.

Utvendig tretrapp mellom terreng og terrasse fremstår med normal vær- og bruksslitasje. Fallhøyden er lav og det er ikke registrert forhold som tilsier behov for rekkverk ut fra høydeforholdene.

Det er også oppført en mindre frittstående lekebod/hagebod i trekonstruksjon. Boden fremstår med enkel utførelse og normal vær - og bruksslitasje.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv består hovedsakelig av parkett, laminat og flis. Laminatgulv i stue og gang er opplyst lagt i 2024, og fremstår med liten bruksslitasje. Øvrige gulv er av varierende alder og har normal alders- og bruksslitasje.

Vegger og himlinger har hovedsakelig malte overflater, herunder panel og øvrige plate-/trebaserte flater. Overflatene er i stor grad opplyst malt i 2024 og fremstår generelt hele og med liten bruksslitasje.

Etasjeskilleren er utført som eldre trekonstruksjon. Ved stikkprøvemåling i stue, gang og kjøkken ble det registrert høydeavvik på ca. 20 mm over 2 meter i alle de kontrollerte områdene. I kjelleren er det etablert ny bærende bjelke med understøttelse, som antas å være satt inn for å forsterke/opprettholde bæreevnen i etasjeskilleren.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger. Boligen er fra 1920 og er ikke kjent utført med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak fra byggeåret.

Boligen har to skorsteinsløp. Det er registrert to feieluker i kjelleren, hvor den ene pipen opplyses å ikke være i bruk. Den aktive pipen er opplyst rehabilitert i 2025, herunder delen over tak. Det er montert vedovn i boligen.

Kjelleren har betonggulv og vegger hovedsakelig av betong/mur.

Beskrivelse av eiendommen

Grunnmuren består delvis av naturstein/gråstein og delvis støpte partier. Det ble registrert fukt-/saltutslag, misfarging, tung luft og tydelig fuktlukt. Det er også registrert tydelige spor etter treborende insekter/borebille, med synlig borremel og angrep i eldre treverk.

Innvendig trapp mellom 1. etasje og kjeller er bratt og av eldre utførelse, med åpne opptrinn og uten håndløper/rekkverk langs hele trappeløpet.

Innvendige dører er hovedsakelig malte tredører av varierende alder og utførelse. Dørene fremstår i hovedsak hele og funksjonelle, med normal alders- og bruksslitasje.

Det er registrert tydelige spor etter treborende insekter både på loft og i kjeller. Det er ikke mulig å fastslå ved visuell kontroll alene om angrepet er aktivt eller av eldre dato, og omfanget av eventuell svekkelse i trekonstruksjonene er ikke fullt avklart.

VÅTROM

Gå til side

Bad/vaskerommet er opplyst oppgradert i 2008 og er utført etter tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997–2010. Rommet er kombinert bad og vaskerom og er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Veggene består av panel/tømmer med malte overflater, og himlingen har malt panel. Synlige og tilgjengelige flater fremstår uten registrerte fuktskader, råte eller vesentlig misfarging.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 20 mm fall mot sluk, og langs veggene er det etablert sokkelflis/oppkant. Det ble registrert bom i flere fliser, enkelte løse fliser og sprekker i fuger.

Våtrommet har plastsluk i flislagt gulv. Membran/tettesjikt ligger skjult og kunne ikke kontrolleres i sin helhet. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran, sluktilslutning eller øvrige skjulte løsninger. Det er målt ca. 40 mm total høydeforskjell fra sluk til topp terskel.

Sanitærutstyr og innredning fremstår uten synlige lekkasjer eller vesentlige funksjonsavvik. Rommet har mekanisk avtrekk via veggmontert vifte, og ventilasjonsløsningen fremstår funksjonell.

Tilliggende konstruksjoner ble kontrollert fra tilgjengelige områder med fuktmåler/fuktindikator. Det ble registrert en verdi på 6,9, som vurderes som lav og uten indikasjon på unormal fuktbelastning i kontrollpunktet. Det ble heller ikke observert synlige tegn til lekkasje eller fuktskader.

Badet har nå oppnådd en alder hvor deler av våtrommets forventede brukstid er vesentlig oppbrukt. Manglende dokumentasjon på skjulte løsninger, samt registrerte bomfliser, løse fliser og sprekkdannelse i fuger, medfører behov for videre oppfølging.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredningen er opplyst fra 2024 og har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum i stål.

Synlige og tilgjengelige deler av innredningen ble visuelt kontrollert. Innredningen fremstår som nyere og med liten bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige fuktskader, lekkasjer eller andre vesentlige skader ved befaringen.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

De innvendige vannledningene består av en kombinasjon av eldre og nyere rørføringer, hovedsakelig synlig ført i kjeller. Det er registrert både kobberrør og nyere plast-/PEX-baserte rørføringer. Vann- og avløpsnettet er opplyst oppgradert omkring 1995.

Synlige og tilgjengelige deler av vanninstallasjonen ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer eller tydelige fuktmerker ved befaringstidspunktet. Deler av røropplegget er av eldre dato og har varierende utførelse og alder.
De innvendige avløpsledningene består hovedsakelig av plastrør. Synlige rørføringer er i stor grad tilgjengelige i kjeller og fremstår hovedsakelig som nyere utførelse.

Det er registrert en eldre stakekum i gulvet. Synlige og tilgjengelige deler av avløpsanlegget ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer eller tydelige tegn til funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.
Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og vinduer.

Synlige og tilgjengelige ventiler ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller blokkeringer ved befaringen.
Boligen har varmtvannsbereder plassert i kjeller. Berederen er opplyst skiftet i 2015.

Synlige og tilgjengelige deler av berederen og tilkoblingene ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, korrosjonsskader eller andre tydelige tegn til funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.
Boligen har sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse. Det elektriske anlegget er opplyst oppgradert, og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.

Det er blant annet fremlagt dokumentasjon fra Moratel Elektro datert 30.10.2013, hvor det fremgår arbeider i forbindelse med kurs til varmepumpe, opplegg til varmtvannsbereder og varmekabel. Det foreligger også samsvarserklæring for varmekabel/skjult varme.

Synlige og tilgjengelige deler av sikringsskapet ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige tegn til varmgang, svidde komponenter eller andre synlige skader ved befaringen.
Boligen har røykvarslere montert i boligen og i kjeller. Synlige og tilgjengelige røykvarslere ble visuelt kontrollert.

Det ble ikke registrert tydelige mangler ved den visuelle kontrollen. Funksjon, batteritilstand og alder på røykvarslerne er ikke kontrollert utover visuell registrering.
Boligen har luft-til-luft varmepumpe fra 2013, opplyst som en toppmodell fra Haier.

Synlige og tilgjengelige deler av innedel og utedel er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige skader eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av leirholdige masser. Det er ikke fremlagt geotekniske undersøkelser eller annen dokumentasjon som nærmere beskriver massenes oppbygning, bæreevne, eventuell oppfylling eller fundamenteringsforhold.

Tomten er opparbeidet med plen, grusarealer og asfaltert gårdsplass. Gårdsplassen er opplyst asfaltert i 2021. Terrenget rundt boligen fremstår i hovedsak relativt flatt til svakt skrånende.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tydelige tegn til pågående setningsskader, større terrengbevegelser eller andre forhold som indikerer svikt i byggegrunnen ved befaringstidspunktet.
Det er etablert utvendig grunnmursbeskyttelse/fuktsikring langs deler av grunnmuren. Eier opplyser at det tidligere har vært utfordringer med vanninntrengning i kjelleren, og at det er utført tiltak utvendig for å redusere vannbelastningen mot grunnmuren.

Det er blant annet etablert beslag/avrenningsløsning ved terreng og nedløp. Eier opplyser at dette har hatt god effekt, og at det etter tiltaket ikke er observert synlig vanninntrengning i kjelleren.

Ved befaringen ble det likevel registrert fukt-/saltutslag og fuktlukt i kjelleren, noe som viser at konstruksjonen fortsatt er fuktbelastet. Grunnmuren er hovedsakelig oppført i eldre gråstein/naturstein, delvis antatt sammenbundet eller utstøpt med betong. Deler av grunnmuren er utført i betong med sparestein. Fundamenteringen er ikke dokumentert.

Synlige og tilgjengelige deler av grunnmur og fundamenter ble visuelt kontrollert fra kjeller og utvendig. Det ble registrert ujevnheter, eldre reparasjoner og fukt-/saltutslag på deler av murverket. Det er også registrert skjevheter i etasjeskilleren over, og det er utført tiltak i kjeller med innsetting av ny bærende bjelke med understøttelse.
Terrenget rundt boligen er i hovedsak relativt flatt til svakt skrånende og opparbeidet med plen, grus og asfalterte arealer.

Ved deler av grunnmuren ligger terrenget relativt høyt og tett inntil bygningen. Det er også etablert utvendige tiltak for å lede vann bort fra grunnmuren, blant annet beslag og avrenningsløsninger.
Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst oppgradert omkring 1995. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Overvann fra tak føres via nedløp og videre bort fra bygningen. Det er også etablert enkelte lokale løsninger/beslag for å redusere vannbelastningen mot grunnmuren. Drensledninger og øvrige skjulte ledninger ligger under terreng og er ikke tilgjengelige for visuell kontroll.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

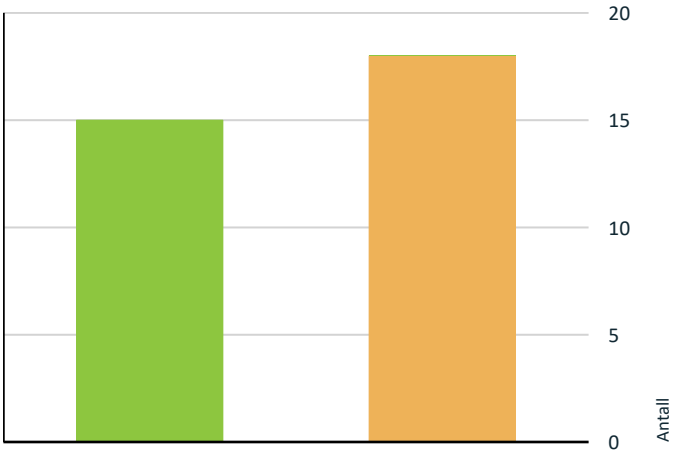
Det er ikke fremlagt byggetegninger kun fasade og bygge tegninger for garasje.

Garasje

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

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1	Gå til side
Utvendig > Ytterdører - 1	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng - 1	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	
Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1920

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein, opplyst lagt omkring 1990. Takflaten er besiktiget fra bakkenivå, og kontrollen er derfor begrenset til synlige og tilgjengelige deler.

Taksteinene fremstår generelt med aldersrelatert slitasje og noe begroing/mose. Det ble fra bakkenivå ikke registrert tydelige tegn til omfattende skader eller større områder med manglende takstein. Undertak, lekter og innfestinger er ikke kontrollert fra utsiden.

Årstall: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG2 settes hovedsakelig på grunn av alder, registrert overflateslitasje/begroing og begrenset mulighet for kontroll av skjulte deler av takkonstruksjonen.







TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er utført i metall. Det er montert utvendige beslag, og vindskier er utført i treverk. Skorsteinene er ført over tak og er beslått.

Synlige og tilgjengelige deler er kontrollert fra bakkenivå. Det ble ikke registrert tydelige større skader eller deformasjoner på renner og nedløp ved befaringen. Vindskier og øvrige utvendige tredetaljer fremstår med normalt vedlikeholdsbehov sett i forhold til alder og værpåvirkning.

Tilstandsrapport













TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som valmtak med plassbygget sperrekonstruksjon og undertak av rupanel/takbord. Loftet er utført som kaldtloft. Konstruksjonen består i hovedsak av eldre treverk, med nyere isolasjon enkelte steder.

Ved befaringen ble tilgjengelige deler av loftet visuelt kontrollert. Det er registrert flere merker og skader i eldre treverk, samt borremel og spor etter treborende insekter. Det er ikke mulig å fastslå ut fra visuell kontroll alene om angrepet er aktivt eller av eldre dato. Det er også registrert lokale eldre merker/misfarginger i undertak og konstruksjonsvirke.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert borremel og tydelige spor etter treborende insekter i takkonstruksjonen. Deler av konstruksjonen er av betydelig alder, og enkelte trekonstruksjoner har synlige angrep/skader. Omfanget og eventuell pågående aktivitet er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales nærmere kontroll av takkonstruksjonen av fagkyndig/skadedyrfirma for å avklare om det foreligger aktivt angrep av treborende insekter, samt omfang og behov for behandling eller utskifting av skadet treverk. Konstruksjonen bør samtidig kontrolleres nærmere med hensyn til eventuell svekkelse av bærende treverk.

TG2 settes på grunn av registrerte spor etter treborende insekter, borremel, alder på konstruksjonen og usikkerhet knyttet til omfang og eventuell aktivitet.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er ifølge tidligere rapport oppført med veggkonstruksjoner av tømmer og reisverk, med senere utvendig kledning. Fasaden har liggende trekledning, opplyst fornyet i 2008. Boligen ble malt i 2021. Det er opplyst at det ble montert musesperrer i 2015.

Synlige og tilgjengelige deler av ytterveggene ble visuelt kontrollert fra bakkenivå. Kledningen fremstår i hovedsak hel, men det er registrert lokal avflassing/slitasje i maling og overflatebehandling, særlig på nedre bord og enkelte vannbrett/trebeslag. Enkelte steder er avstanden mellom trekledning og terreng relativt liten.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er registrert lokal vær- og aldersslitasje med avflassing av overflatebehandling på enkelte utvendige tredeler. Lav avstand mellom trekledning og terreng enkelte steder gir økt fuktbelastning og risiko for råteskader over tid.

Konsekvens/tiltak
• Utvendig treverk bør vedlikeholdes med rengjøring, skraping og ny overflatebehandling der dette er nødvendig. Nedre del av kledningen og øvrige utsatte tredeler bør følges opp spesielt. Det bør tilstrebes tilstrekkelig avstand mellom trekledning og terreng for å begrense fuktbelastning.

TG2 settes på grunn av registrert vedlikeholdsbehov, lokal avflassing/slitasje og enkelte områder med liten avstand mellom trekledning og terreng. Skjulte deler av eldre tømmer -/reisverkskonstruksjon er ikke kontrollert.







TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass, opplyst fra omkring 2008.

Synlige og tilgjengelige vinduer ble visuelt kontrollert. Vinduene fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje og alderspreg. Det ble ikke registrert tydelige punkterte isolerglass eller andre vesentlige skader ved befaringen.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjelleren har eldre vinduer av tre. Vinduene er av vesentlig eldre dato enn vinduene i 1. etasje og har enklere standard.

Synlige og tilgjengelige deler ble visuelt kontrollert. Vinduene fremstår med aldersrelatert slitasje og redusert standard sammenlignet med nyere vinduer.

Vurdering av avvik:
• Kjellervinduene har høy alder og aldersrelatert slitasje. Det må påregnes redusert tetthet og isolasjonsevne sammenlignet med nyere vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Vinduene bør vedlikeholdes og følges opp med kontroll av treverk, tetthet og overflatebehandling. Utskifting må påregnes på sikt.

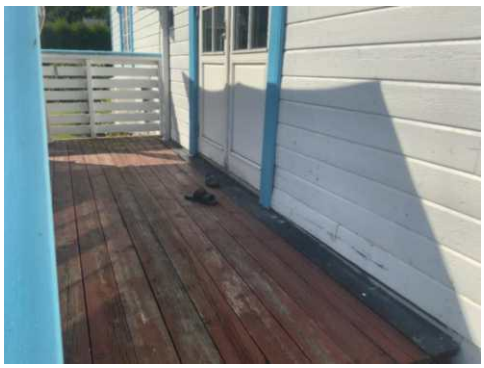
TG2 settes på grunn av alder, slitasje og forventet begrenset restlevetid.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Boligen har malt ytterdør i tre med glassfelt ved hovedinngangen.

Synlige og tilgjengelige deler ble visuelt kontrollert. Døren fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje, og det ble ikke registrert vesentlige skader ved befaringen.







TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse
Boligen har tofløyet malt terrassedør/verandadør i tre med glassfelt.

Synlige og tilgjengelige deler ble visuelt kontrollert. Døren har tydeligere alders- og værslitasje enn hovedinngangsdøren, særlig i nedre deler av dørblad og karmer.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

TG2 settes på grunn av registrert værslitasje og vedlikeholdsbehov.

Terrasser og plattinger på terreng

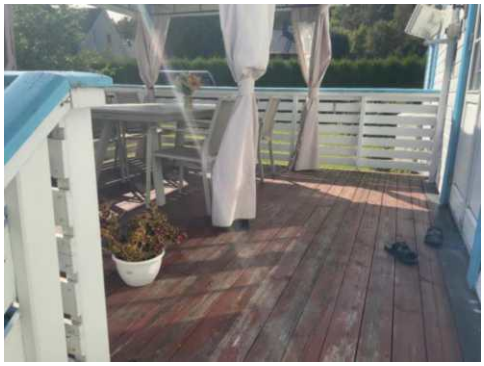
Beskrivelse
Ved hovedinngangen er det etablert platting/terrasse i tre med overbygg. I hagen er det etablert en frittliggende treplatting med pergola. Begge konstruksjonene er opplyst å være av nyere dato.

Synlige og tilgjengelige deler ble visuelt kontrollert. Konstruksjonene fremstår i hovedsak hele og funksjonelle, med normal vær- og bruksslitasje.



Tilstandsrapport





TG 2 Terrasser og plattinger på terreng - 1

Beskrivelse

Terrassen ved boligen er utført i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk.

Synlige og tilgjengelige deler ble visuelt kontrollert. Terrassebordene fremstår med tydelig vær- og overflateslitasje, med behov for vedlikehold. Rekkverket er målt/registrert med lav høyde sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert værslitasje og slitt overflatebehandling på terrassebord og øvrige tredeler.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

• Terrassen bør rengjøres og overflatebehandles. Bord med vesentlig slitasje eller begynnende råteskader bør skiftes ved behov.

• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet

TG2 settes på grunn av værslitasje, vedlikeholdsbehov og lav rekkverkshøyde.

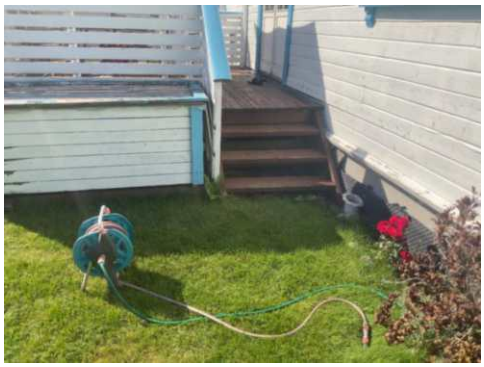
HMS:
Lavt rekkverk medfører økt risiko for fall, særlig for barn.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er etablert utvendig tretrapp mellom terreng og terrasse.

Trappen er utført med tretrinn og fremstår med normal vær- og bruksslitasje.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

På eiendommen er det oppført en mindre frittstående lekebod/hagebod i trekonstruksjon. Boden har utvendig trekledning og enkel platting foran inngangen. Øvre del er utformet med åpent rekkverk/levegg.

Synlige og tilgjengelige deler ble visuelt kontrollert. Konstruksjonen fremstår som enkel og med normal vær- og bruksslitasje.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene i boligen består hovedsakelig av parkett, laminat og flis.

Det er opplyst at laminatgulv i stue og gang ble lagt nytt i 2024. Øvrige gulv er av varierende alder.

Synlige og tilgjengelige gulvflater ble visuelt kontrollert. De nyere laminatgulvene fremstår med liten bruksslitasje. Øvrige gulv har normal alders- og bruksslitasje sett i forhold til type og alder.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegger og himlinger har hovedsakelig malte overflater, herunder panel og øvrige plate-/trebaserte flater. Det er opplyst at overflatene i stor grad ble malt i 2024.

Synlige og tilgjengelige flater ble visuelt kontrollert. Overflatene fremstår generelt som hele og med liten bruksslitasje. Det ble ikke registrert vesentlige sprekker, skader eller andre forhold som tilsier redusert funksjon.





TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er utført som eldre trekonstruksjon, tilpasset boligens byggeår og konstruksjonsmåte.

Det er foretatt stikkprøvemålinger av gulvenes planhet i stue, gang og kjøkken. Det ble registrert høydeavvik på ca. 20 mm over 2 meters målelengde i alle de kontrollerte områdene.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er registrert høydeavvik i etasjeskilleren som overstiger det som normalt forventes for jevne gulvflater etter dagens standard. Forholdet må ses i sammenheng med boligens alder og eldre trekonstruksjoner, hvor skjevheter og setninger ofte forekommer.

• TG2 settes på grunn av registrert høydeavvik på ca. 20 mm over 2 meter i stue, gang og kjøkken, samt boligens alder og konstruksjonsmåte.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er gjennomført radonmålinger i boligen. Bygningen er oppført i 1920 og er ikke kjent utført med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på radonmåling og at boligen ikke er kjent utført med radonsperre.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har to skorsteinsløp/piper. Det er registrert to feieluker i kjelleren, hvor den ene pipen opplyses å ikke være i bruk. Den aktive pipen er opplyst rehabilitert i 2025, herunder arbeider på delen over tak.

Det er montert vedovn i boligen. Synlige og tilgjengelige deler av ildsted, røykrør og feieluker ble visuelt kontrollert.





TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjelleren har gulv av betong og vegger hovedsakelig av betong/mur. Grunnmuren er eldre og består delvis av naturstein/gråstein og delvis støpte partier. Etasjeskilleren mot 1. etasje er utført i trekonstruksjon.

Hulltaking er ikke foretatt, da konstruksjonene i kjelleren i hovedsak er åpne og synlige, og det derfor ikke vurderes som nødvendig for kontroll av tilgjengelige flater.

Ved befaringen ble det registrert tydelige fukt-/saltutslag og misfarging på deler av grunnmur og betongvegger, samt tung luft og tydelig fuktlukt. Det er også registrert tydelige spor etter treborende insekter/borebille i eldre trekonstruksjoner, med synlig borremel og angrep i treverk.

Det er utført tiltak i kjelleren ved at det er satt inn ny bærende bjelke med understøttelse. Tiltaket antas å være etablert for å forsterke/opprettholde bæreevnen i etasjeskilleren. Det er samtidig målt høydeavvik på ca. 20 mm over 2 meter i stue, gang og kjøkken i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fuktpåvirkning, tung luft/fuktlukt og spor etter treborende insekter i kjelleren. Det foreligger også skjevheter i etasjeskilleren over. Det er utført forsterkning med ny bærende bjelke, men årsak og omfang av tidligere deformasjoner er ikke dokumentert.

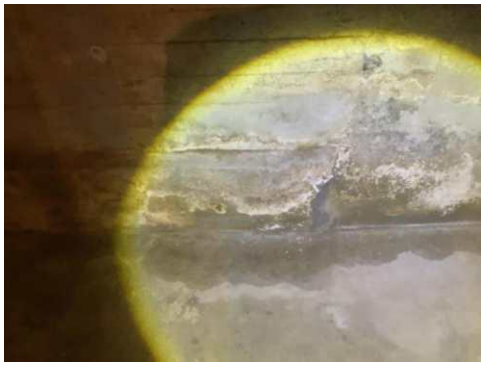
Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge opp den nye bærebjelken og tilhørende understøttelser, samt kontrollere tilstøtende eldre trekonstruksjoner og opplagringspunkter. Dersom skjevhetene utvikler seg videre, bør konstruksjonen vurderes av byggkyndig/ingeniør.

Fuktforholdene bør også følges opp med vurdering av drenering, terreng, utvendig fuktsikring og ventilasjon.

TG2 settes på grunn av fuktpåvirkning, fuktlukt, spor etter treborende insekter, registrerte skjevheter i etasjeskilleren og usikkerhet knyttet til tidligere deformasjoner, selv om det er utført forsterkning med ny bærende bjelke.









⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er innvendig tretrapp mellom 1. etasje og kjeller. Trappen er bratt og av eldre utførelse, med åpne opptrinn og uten håndløper/rekkverk langs hele trappeløpet.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

Manglende håndløper/rekkverk og bratt trapp gir økt fallrisiko.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte innvendige tredører, både med og uten glassfelt. Dørene er av varierende alder og utførelse.

Synlige og tilgjengelige dører ble visuelt kontrollert. Dørene fremstår i hovedsak hele og funksjonelle, med normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller funksjonsavvik ved befaringen.





TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ved befaringen ble det registrert tydelige spor etter treborende insekter/borebille både på loft og i kjeller. Det er observert borremel og angrep i eldre trekonstruksjoner.

Det er ikke mulig å fastslå ved visuell kontroll alene om angrepet er aktivt eller av eldre dato. Omfanget av eventuell svekkelse i treverket er heller ikke fullt avklart.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

TG2 settes på grunn av registrerte spor etter treborende insekter, synlig borremel og usikkerhet knyttet til eventuell aktivitet og omfang.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerommet er opplyst oppgradert i 2008 og er utført etter tekniske forskrifter gjeldende i perioden 1997–2010.

Rommet er kombinert bad og vaskerom og er innredet med dusjkabinett, toalett og baderomsinnredning med servant. Gulvet er flislagt, veggene har panelte/malte overflater, og rommet har gulvsluk og mekanisk avtrekk.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder membran/tettesjikt, sluktilslutning eller øvrige skjulte konstruksjoner.

Synlige og tilgjengelige deler ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige tegn til akutt lekkasje eller større skader ved befaringen.

Badet er fra 2008 og har dermed oppnådd en alder hvor deler av våtrommets forventede brukstid er vesentlig oppbrukt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til skjulte løsninger og utførelse.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen fremlagt dokumentasjon for arbeidene som ble utført ved oppgradering av bad/vaskerommet i 2008.

Det foreligger dermed ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt, sluktilslutning, rørarbeider, elektriske arbeider eller hvem som har utført arbeidene.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på våtrommets utførelse.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har panel/tømmer på veggene og panel i himlingen. Overflatene er malte.

Synlige og tilgjengelige flater ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige fuktskader, råte, misfarging eller andre vesentlige skader ved befaringen.





ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 20 mm fall mot sluk. Langs veggene er det etablert sokkelflis/oppkant, som gir en tydelig avslutning mellom gulv og vegg.

Ved befaringen ble det registrert bom i flere fliser, enkelte løse fliser og sprekkdannelse i fuger.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.

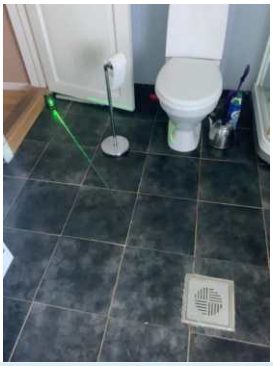
• Overflater må utbedres eller skiftes

TG2 settes på grunn av bom i fliser, enkelte løse fliser og sprekker i fuger. Registrert fall mot sluk vurderes som tilfredsstillende.



Tilstandsrapport





ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk i flislagt gulv. Membran/tettesjikt ligger skjult under flisene og kunne ikke kontrolleres i sin helhet ved befaringen. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen eller tilslutningen mellom membran og sluk.

Det er målt ca. 40 mm total høydeforskjell fra sluk til topp terskel.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt, - f.eks innhente FDV-dokumentasjon og/eller opplysninger fra tidligere eiere, kontakte tidligere håndverkere, osv.

TG2 settes på grunn av alder og manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt og sluktilslutning.





ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Synlige og tilgjengelige deler av sanitærutstyr og innredning ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, vesentlige skader eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekk via veggmontert vifte.

Synlige og tilgjengelige deler ble visuelt kontrollert.
Ventilasjonsløsningen fremstår enkel, men funksjonell for romtypen.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



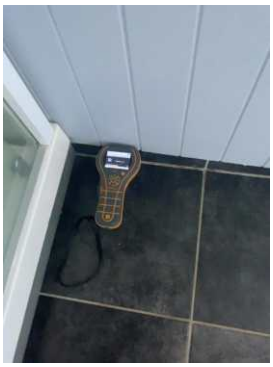
ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende konstruksjoner ved våtrommet ble kontrollert fra tilgjengelige områder med fuktmåler/fuktindikator.

Det ble registrert en måleverdi på 6,9, som vurderes som lav og uten indikasjon på unormal fuktbelastning i kontrollpunktet. Det ble heller ikke observert synlige tegn til fuktskader, misfarging eller lekkasje.





KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er opplyst fra 2024 og har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum i stål.

Synlige og tilgjengelige deler av innredningen ble visuelt kontrollert. Innredningen fremstår som nyere og med liten bruksslitasje. Det ble ikke registrert synlige fuktskader, lekkasjer eller andre vesentlige skader ved befaringen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Rekvirent

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

De innvendige vannledningene består av en kombinasjon av eldre og nyere rørføringer, hovedsakelig synlig ført i kjeller. Det er registrert både kobberrør og nyere plast-/PEX-baserte rørføringer. Vann- og avløpsnettet er opplyst oppgradert omkring 1995.

Synlige og tilgjengelige deler av vanninstallasjonen ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer eller tydelige fuktmerker ved befaringstidspunktet. Deler av røropplegget er av eldre dato og har varierende utførelse og alder.

Vurdering av avvik:

• Deler av vannledningsanlegget er eldre og har oppnådd betydelig alder. Skjulte rørføringer og koblinger er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

• Eldre rørføringer bør følges opp med jevnlig kontroll. Ved fremtidig oppgradering eller rehabilitering bør eldre rør og koblinger vurderes for utskifting.

TG2 settes på grunn av alder og varierende utførelse på deler av vannledningsanlegget.



Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsledningene består hovedsakelig av plastrør. Synlige rørføringer er i stor grad tilgjengelige i kjeller og fremstår hovedsakelig som nyere utførelse.

Det er registrert en eldre stakekum i gulvet. Synlige og tilgjengelige deler av avløpsanlegget ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer eller tydelige tegn til funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Stakekummen i gulvet er av eldre dato. Skjulte avløpsføringer under gulv og videre mot utvendig ledningsnett er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

• Stakekummen bør følges opp med normalt tilsyn. Ved tegn til redusert avløpsfunksjon, tilbakeslag eller gjentatte tette rør anbefales kamerainspeksjon av skjulte ledninger.

TG2 settes på grunn av alder på stakekum og usikkerhet knyttet til skjulte avløpsføringer.





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og vinduer.

Synlige og tilgjengelige ventiler ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller blokkeringer ved befaringen.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har varmtvannsbereder plassert i kjeller. Berederen er opplyst skiftet i 2015.

Synlige og tilgjengelige deler av berederen og tilkoblingene ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer, korrosjonsskader eller andre tydelige tegn til funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

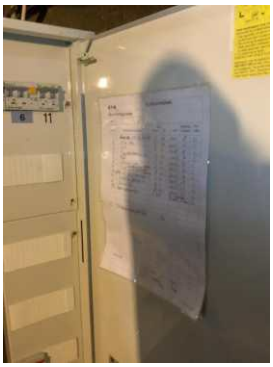
Beskrivelse

Boligen har sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse. Det elektriske anlegget er opplyst oppgradert, og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.

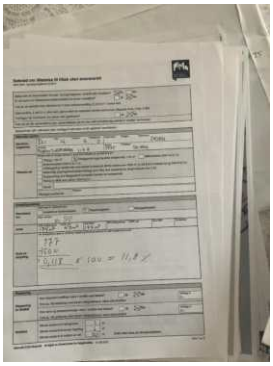
Det er blant annet fremlagt dokumentasjon fra Moratel Elektro datert 30.10.2013, hvor det fremgår arbeider i forbindelse med kurs til varmepumpe, opplegg til varmtvannsbereder og varmekabel. Det foreligger også samsvarserklæring for varmekabel/skjult varme.

Synlige og tilgjengelige deler av sikringsskapet ble visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige tegn til varmgang, svidde komponenter eller andre synlige skader ved befaringen.









Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere montert i boligen og i kjeller. Synlige og tilgjengelige røykvarslere ble visuelt kontrollert.

Det ble ikke registrert tydelige mangler ved den visuelle kontrollen. Funksjon, batteritilstand og alder på røykvarslerne er ikke kontrollert utover visuell registrering.



Tilstandsrapport







TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft varmepumpe fra 2013, opplyst som en toppmodell fra Haier.

Synlige og tilgjengelige deler av innedel og utedel er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert tydelige skader eller andre forhold som indikerer funksjonssvikt ved befaringstidspunktet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av leirholdige masser. Det er ikke fremlagt geotekniske undersøkelser eller annen dokumentasjon som nærmere beskriver massenes oppbygning, bæreevne, eventuell oppfylling eller fundamenteringsforhold.

Tomten er opparbeidet med plen, grusarealer og asfaltert gårdsplass. Gårdsplassen er opplyst asfaltert i 2021. Terrenget rundt boligen fremstår i hovedsak relativt flatt til svakt skrånende.

Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tydelige tegn til pågående setningsskader, større terrengbevegelser eller andre forhold som indikerer svikt i byggegrunnen ved befaringstidspunktet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er etablert utvendig grunnmursbeskyttelse/fuktsikring langs deler av grunnmuren. Eier opplyser at det tidligere har vært utfordringer med vanninntrengning i kjelleren, og at det er utført tiltak utvendig for å redusere vannbelastningen mot grunnmuren.

Det er blant annet etablert beslag/avrenningsløsning ved terreng og nedløp. Eier opplyser at dette har hatt god effekt, og at det etter tiltaket ikke er observert synlig vanninntrengning i kjelleren.

Ved befaringen ble det likevel registrert fukt-/saltutslag og fuktlukt i kjelleren, noe som viser at konstruksjonen fortsatt er fuktbelastet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.Det er registrert tegn til tidligere og/eller fortsatt fuktbelastning i kjeller. Utførelse og alder på dreneringssystemet er ikke dokumentert, og skjulte drensledninger kan ikke kontrolleres ved visuell befaring.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser. Eksisterende tiltak bør opprettholdes og følges opp. Terreng, nedløp og beslag bør holdes i funksjonell stand og lede vann bort fra grunnmuren. Dersom fuktbelastningen øker, eller det igjen oppstår synlig vanninntrengning, bør drenering og utvendig fuktsikring undersøkes nærmere og eventuelt oppgraderes.

TG2 settes på grunn av registrert fuktpåvirkning i kjelleren, manglende dokumentasjon på dreneringens utførelse og alder, samt at det tidligere har vært behov for tiltak mot vanninntrengning.

Tilstandsrapport









TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er hovedsakelig oppført i eldre gråstein/naturstein, delvis antatt sammenbundet eller utstøpt med betong. Deler av grunnmuren er utført i betong med sparestein. Fundamenteringen er ikke dokumentert.

Synlige og tilgjengelige deler av grunnmur og fundamenter ble visuelt kontrollert fra kjeller og utvendig. Det ble registrert ujevnheter, eldre reparasjoner og fukt-/saltutslag på deler av murverket. Det er også registrert skjevheter i etasjeskilleren over, og det er utført tiltak i kjeller med innsetting av ny bærende bjelke med understøttelse.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.Grunnmur og fundamenter er av betydelig alder og har varierende utførelse. Det er registrert fuktpåvirkning og eldre reparasjoner i murverket. Det foreligger ikke dokumentasjon på fundamentenes utførelse eller omfanget av tidligere setninger/deformasjoner.

Konsekvens/tiltak

• Grunnmur og opplagringspunkter bør følges opp over tid. Ved tegn til nye sprekker, økende skjevheter eller bevegelser bør fundamentering og bærende konstruksjoner undersøkes nærmere av byggkyndig/ingeniør. Fuktbelastningen bør vurderes i sammenheng med drenering og utvendig fuktsikring.

TG2 settes på grunn av høy alder, varierende utførelse, registrert fuktpåvirkning og usikkerhet knyttet til fundamentering og tidligere deformasjoner.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er i hovedsak relativt flatt til svakt skrånende og opparbeidet med plen, grus og asfalterte arealer.

Ved deler av grunnmuren ligger terrenget relativt høyt og tett inntil bygningen. Det er også etablert utvendige tiltak for å lede vann bort fra grunnmuren, blant annet beslag og avrenningsløsninger.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.Terrengfallet rundt boligen er enkelte steder begrenset, og terrenget ligger stedvis høyt mot grunnmuren. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot kjellervegger og grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Det bør sikres best mulig fall på terrenget bort fra bygningen, og avrenningsløsninger bør holdes åpne og funksjonelle. Nedløpsvann bør ledes sikkert bort fra grunnmuren.

TG2 settes på grunn av begrenset terrengfall enkelte steder og registrerte fuktforhold i kjeller.

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst oppgradert omkring 1995. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Overvann fra tak føres via nedløp og videre bort fra bygningen. Det er også etablert enkelte lokale løsninger/beslag for å redusere vannbelastningen mot grunnmuren. Drensledninger og øvrige skjulte ledninger ligger under terreng og er ikke tilgjengelige for visuell kontroll.

Vurdering av avvik:
• Utvendige vann- og avløpsledninger har oppnådd betydelig alder. Skjulte ledninger, skjøter, fallforhold og tilkoblingspunkter mot offentlig nett kan ikke vurderes uten særskilt kontroll, som kamerainspeksjon eller graving.

Konsekvens/tiltak
• Ledningsanlegget bør følges opp ut fra alder og funksjon. Ved gjentatte problemer med avløp, lekkasjer, tilbakeslag eller mistanke om redusert kapasitet anbefales kamerainspeksjon og eventuelt trykkprøving/nærmere undersøkelse.

TG2 settes på grunn av alder og manglende mulighet for kontroll av skjulte utvendige vann-, avløps- og drensledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2015

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen er opplyst oppført i 2014 og er utført som en trekonstruksjon på støpt betongplate. Utvendig har bygningen liggende trekledning og tak tekket med takstein. Det er leddport, sidedører og vinduer.

Innvendig er garasjen delvis uinnredet, med synlige trekonstruksjoner og betonggulv. Deler av arealet benyttes som bod/lager og treningsrom.

Synlige og tilgjengelige deler fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje og uten registrerte vesentlige skader ved befaringen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

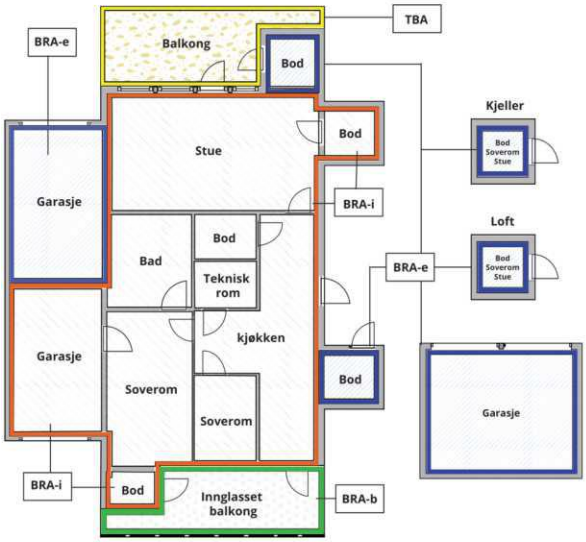
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	119			119	43
Kjeller	97			97	
SUM	**216**				**43**
SUM BRA	**216**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt byggetegninger kun fasade og bygge tegninger for garasje.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		41		41	
SUM		**41**			
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	221	4		0	2505.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bjørntvedtvegen 117 B

Hjemmelshaver
Memetimin Muhtar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Bjørntvedt i Skien. Området består hovedsakelig av frittliggende eneboliger og annen småhusbebyggelse.

Eiendommen har en relativt rolig beliggenhet med nærhet til lokale servicetilbud, skoler, barnehager og kollektivforbindelser. Det er også kort kjøreavstand til Skien sentrum og øvrige handels- og servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat innkjørsel/gårdsplass.

Gårdsplassen er opparbeidet og asfaltert, opplyst utført i 2021, med adkomst til bolig og garasje.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Skien kommune. Gjeldende reguleringsstatus og eventuelle bestemmelser for eiendommen må kontrolleres mot kommunens planregister/kommunekart, hvor både reguleringsplaner og kommuneplanens arealdel fremgår.

Det er ikke fremlagt særskilte reguleringsbestemmelser eller plankart for eiendommen i forbindelse med befaringen. Eventuelle byggegrenser, hensynssoner eller andre planbestemmelser må derfor avklares mot kommunen ved behov.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass, plen, grusarealer, terrasse-/plattingarealer og beplantning. Gårdsplassen er opplyst asfaltert i 2021.

På tomten er det oppført garasje med bod, samt mindre lekebod/hagebod og platting med pergola. Terrenget er hovedsakelig relativt flatt til svakt skrånende.

Tomtegrenser og tomteareal er ikke kontrollmålt ved befaringen.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.09.2026	
2	07.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Skien	Oppdragsnr.	201260108
Addresse	Bjørntvedtvegen 117 B		
Postnr.	3735	Sted	SKIEN
Selgers navn	Muhtar Memetimin		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.:

42092901

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kjelleren er litt fuktig.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det var allerede utført da vi flyttet inn.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Det vet vi ikke fordi kjelleren ble arbeidet i forbindelse med drenering før vi flyttet inn i huset.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Initialer selger:
M M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Byttet gulv i kjøkkenet og stua, rundt 2024

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger ferdigattest for boligen.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

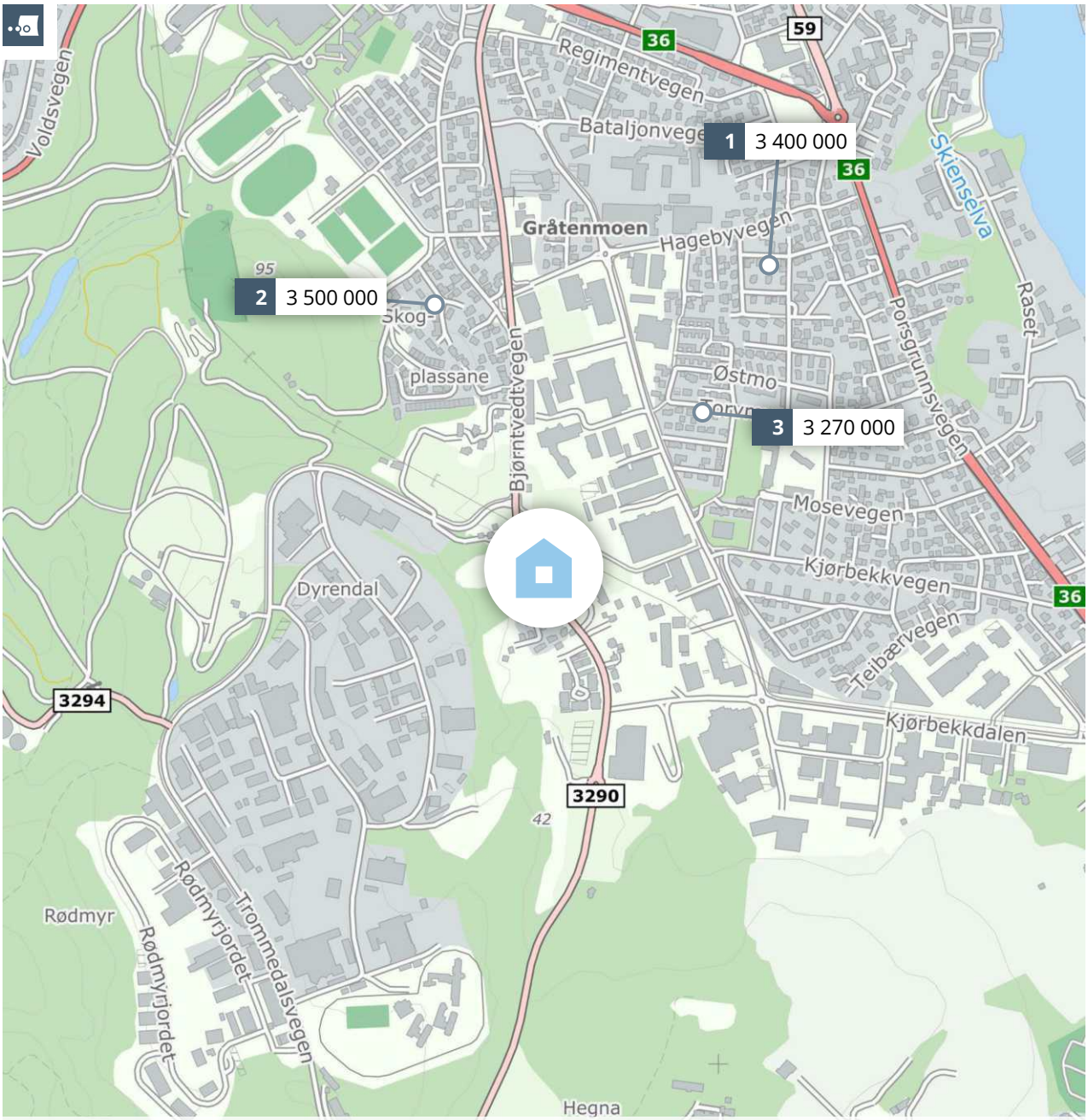
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 08.09.2026

Signert av *Muhtar Memetimin*

Initialer selger:
M M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

BJØRNTVEDTVEGEN 117 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 17.09.2026

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: Robin Stenbro.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjørntvedtvegen 117 B, 3735 SKIEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1920

GNR 221 BNR 4 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS LARØNNINGEN

Verdivurdert til

3 500 000

-	3 500 000	16 204
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	216 m²	41 m²	- m²	43 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1920

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Klokkelyngvegen 9				09.12.2024	3 400 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**19 101**
	178 m²	1956	819 m²	3 sov						
2	Sandvegen 4				13.05.2026	3 190 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**20 588**
	170 m²	1960	914 m²	2 sov						
3	Torvmyrvegen 25				05.05.2026	2 690 000	**3 270 000**	0	3 270 000	**20 566**
	159 m²	1965	810 m²	3 sov						

Boligen ligger i et etablert og sentralt boligområde, på Kjørbekk/Skogplassene i Skien kommune. Her er det gode bussforbindelser og kort vei til Skien sentrum med et stort utvalg av butikker, restauranter, kafeer og servicetilbud.

Boligen er oppført i 1920 og har gjennomgått flere oppgraderinger over tid. Blant annet er vinduer og utvendig kledning opplyst fra 2008, taktekking fra ca. 1990, takoverbygg ved inngangsparti fra 2014, vann- og avløpsnett fra ca. 1995, bad/vaskerom oppgradert i 2008, varmtvannsbereder fra 2015 og garasje oppført i 2014. Kjøkken og flere innvendige overflater er nyere, blant annet kjøkken og laminatgulv fra 2024.

Boligen inneholder entrè, kjøkken, stue, bad og 3 gode soverom.

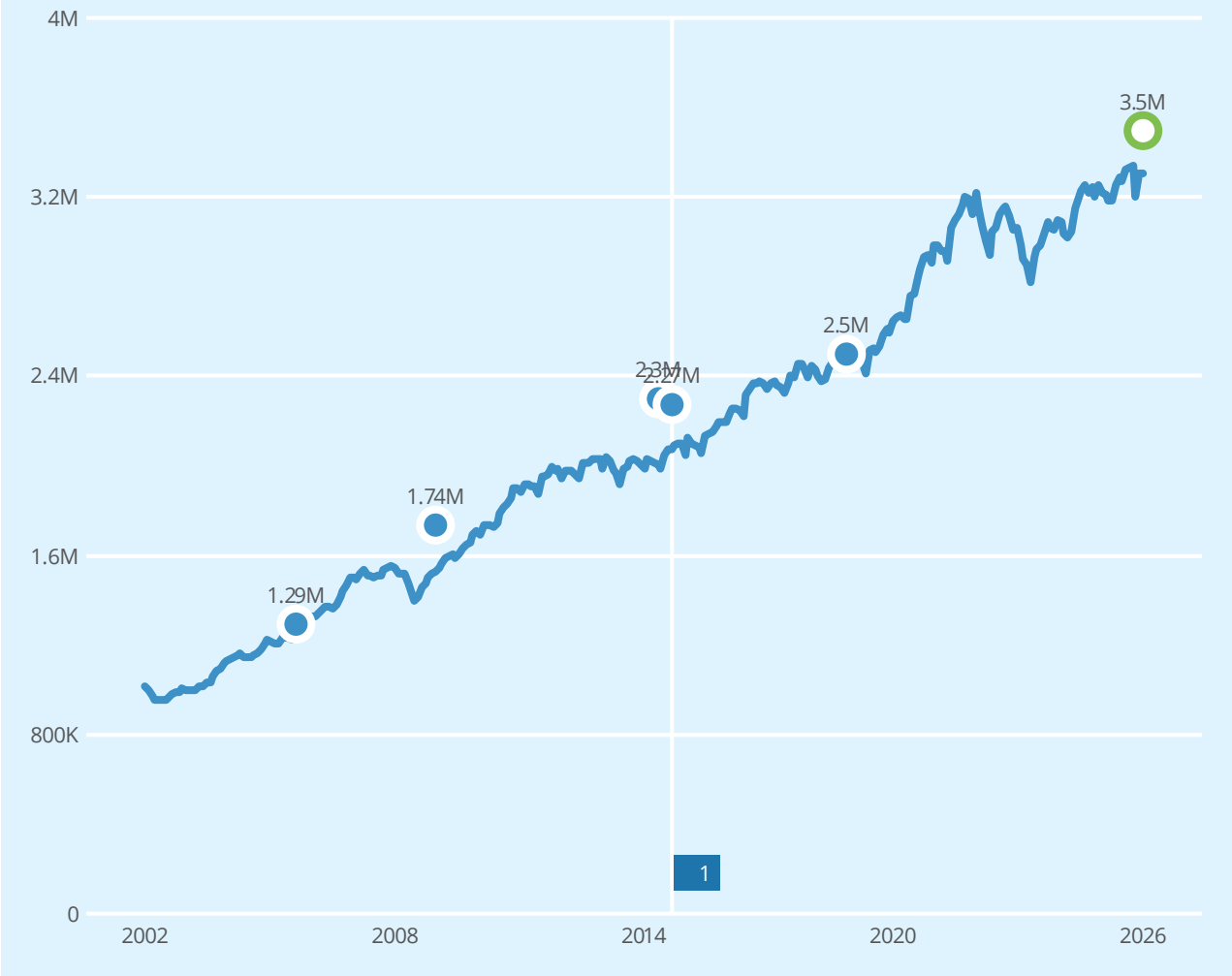
I tillegg har boligen en romslig garasje med hobbyrom på 41 kvm.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.05.2019	28.06.2019	05.08.2019	2 650 000	2 500 000	0	2 500 000	
18.02.2015	30.03.2015	26.05.2015	2 350 000	2 270 000	0	2 270 000	
05.11.2014	13.11.2014	09.01.2015	2 290 000	2 300 000	0	2 300 000	
08.10.2013		08.10.2013	-	950 000	-	950 000	2
29.05.2009	15.06.2009	30.07.2009	1 790 000	1 735 000	-	1 735 000	
10.01.2006	23.01.2006	20.02.2006	1 290 000	1 290 000	-	1 290 000	
04.03.2003		04.03.2003	-	920 000	-	920 000	2

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

Eneboliger til salgs i SKIEN kommune nå

92
eneboliger til salgs

5.3M
5.1M
5 005 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
73
dager

Eneboliger solgt i SKIEN kommune siste 3 mnd

122
eneboliger solgt

3 977 000 Prisantydning i snitt
3 969 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
49
dager

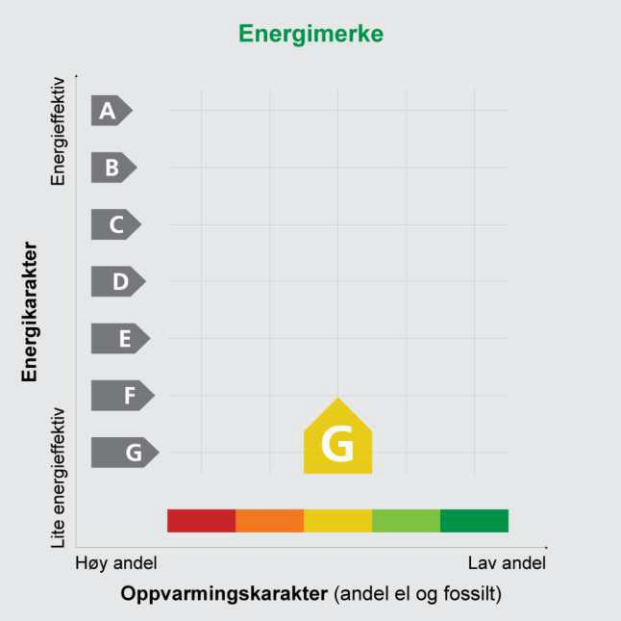
for 0% under prisantydning

Analyse m²-priser

26 901 Telemark fylke i snitt siste 3 mnd
24 457 SKIEN kommune i snitt siste 3 mnd
16 204 Bjørntvedtvegen 117 B
Totalpris 3 500 000

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørntvedtvegen 117 B
Postnr	3735
Sted	SKIEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	221
Bnr.	4
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	164678466
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-1000949
Dato	05.05.2019



Innmeldt av	karl kristian vik hansen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1920
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	121
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bjørntvedtvegen 117 B
Postnr/Sted: 3735 SKIEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 05.05.2019 23:28:44
Energimerkenummer: A2019-1000949
Ansvarlig for energiattesten: karl kristian vik hansen
Energimerking er utført av: karl kristian vik hansen

Gnr: 221
Bnr: 4
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 164678466

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 10: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

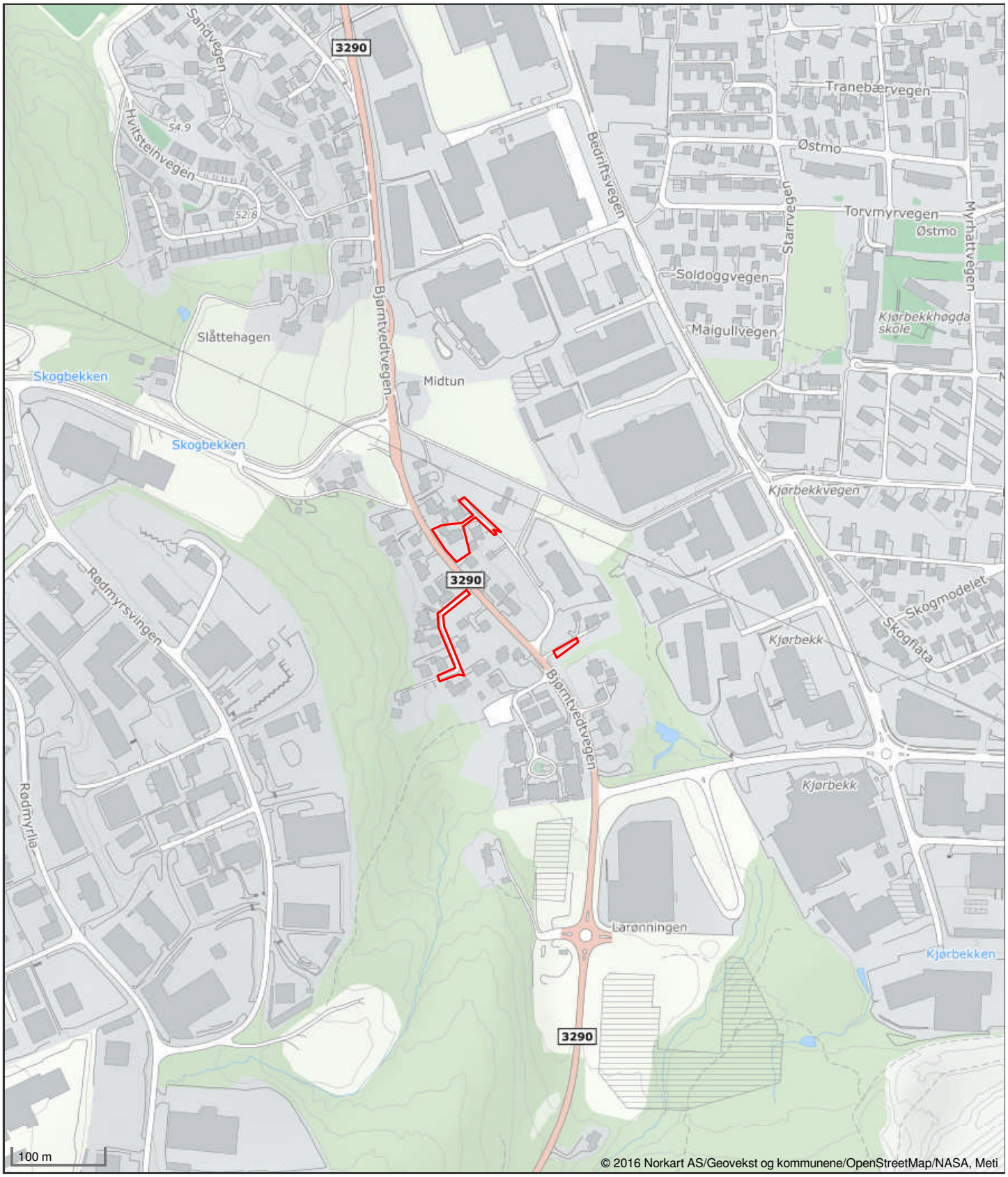
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Utskriftsdato: 18.08.2026

Oversiktskart for eiendom 4003 - 221/4//

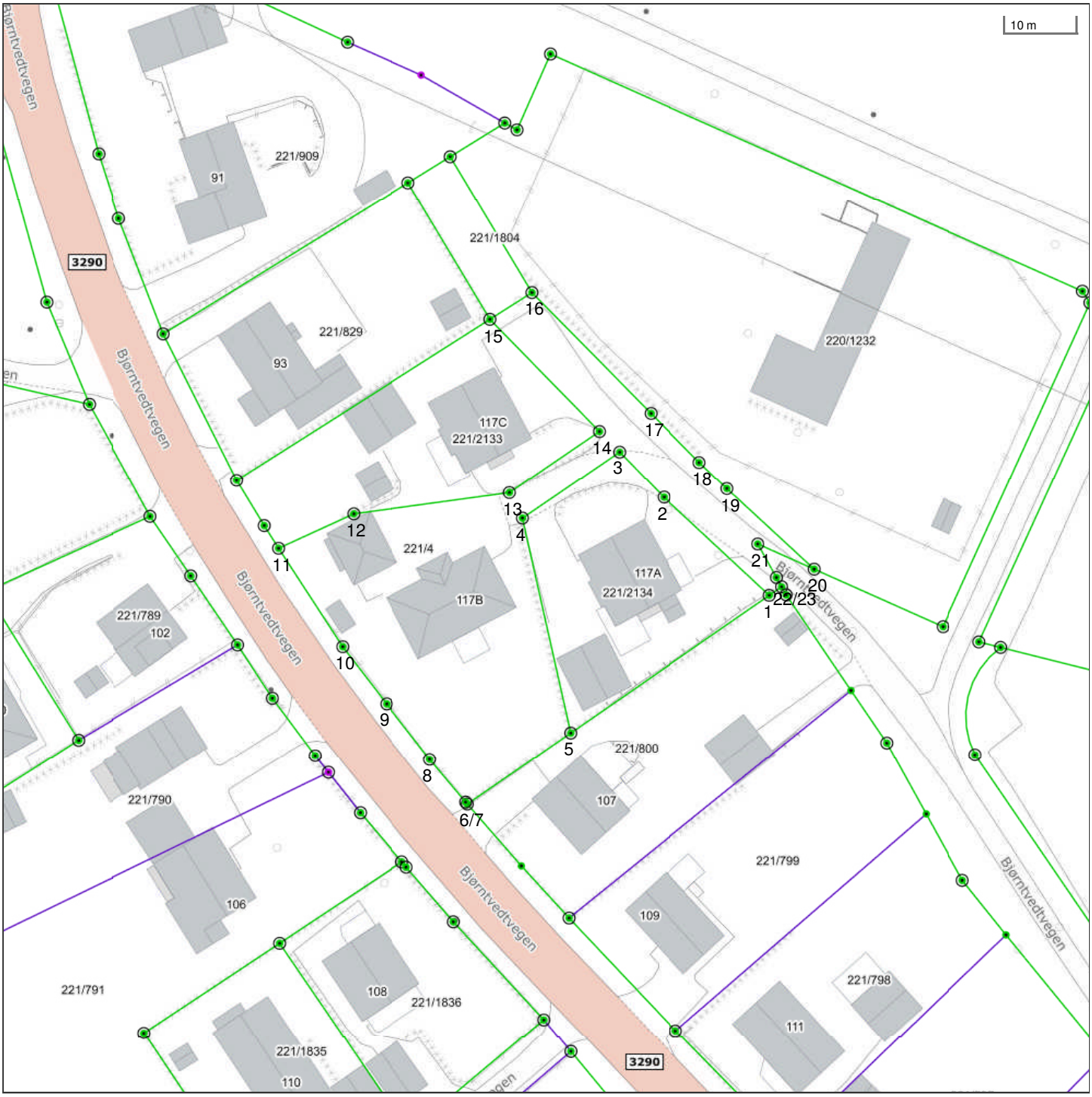


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 18.08.2026

Eiendomskart for eiendom 4003 - 221/4//

Teig 1 av 3 (hovedteig)



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

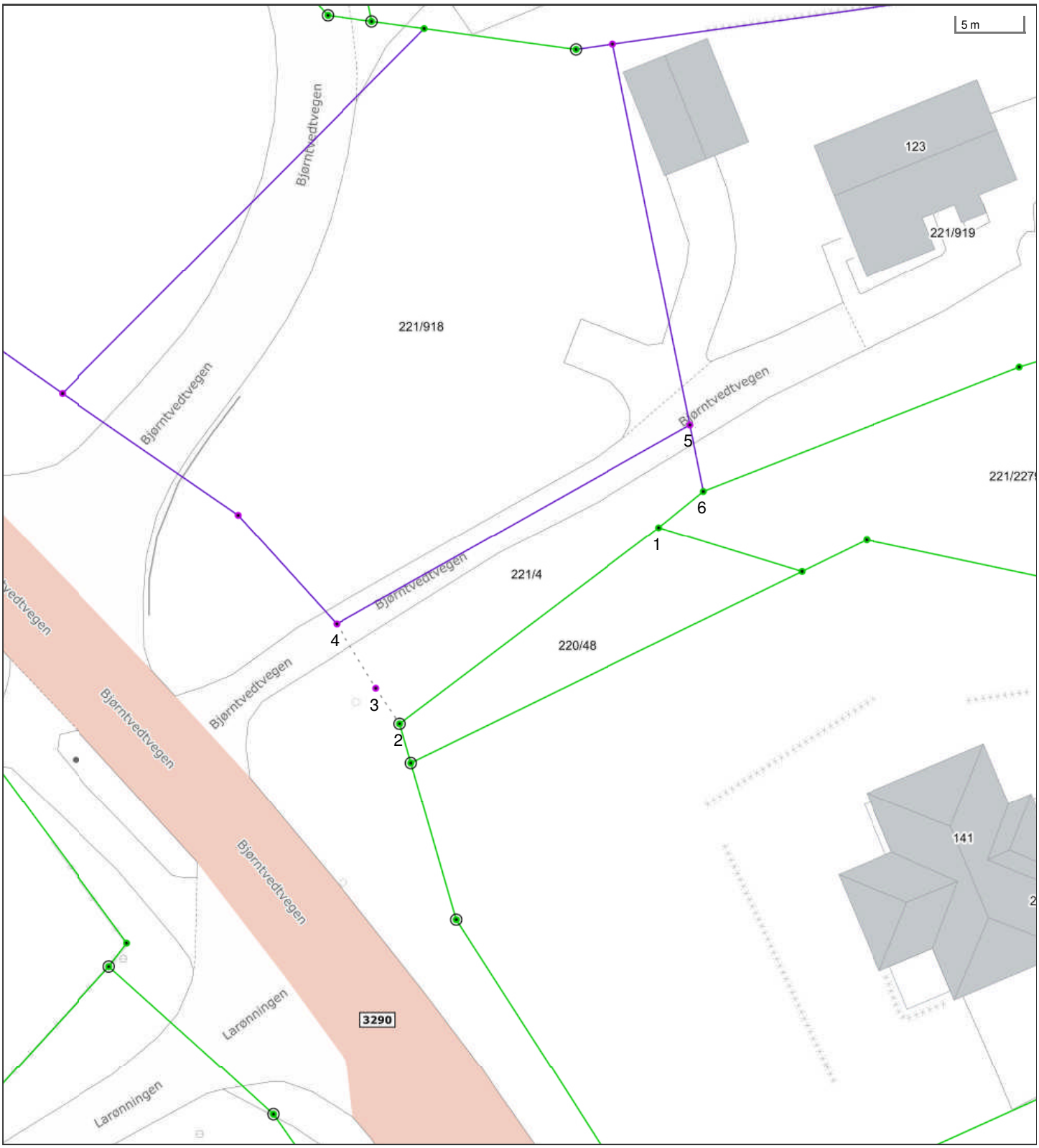
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 3 (hovedteig)

Areal	1 483,30 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6559823,77	**Øst**	534694,49	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6559823,03	534740,1	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,11	
2	6559836,66	534725,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,26	
3	6559842,97	534718,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,92	
4	6559833,53	534705,21	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,55	
5	6559803,48	534712,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	30,87	
6	6559793,33	534697,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,66	
7	6559793,6	534697,59	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	0,36	
8	6559799,58	534692,46	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,88	
9	6559807,34	534686,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,91	
10	6559815,29	534680,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,11	
11	6559828,99	534670,91	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,46	
12	6559833,91	534681,42	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,60	
13	6559837,1	534703,34	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,15	
14	6559845,84	534715,93	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,33	
15	6559861,41	534700,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,01	
16	6559865,21	534706,26	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,00	
17	6559848,44	534723,17	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,82	
18	6559841,61	534730,06	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,70	
19	6559837,94	534734,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,39	
20	6559826,75	534746,39	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,69	
21	6559830,21	534738,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,69	
22	6559825,54	534741,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,38	
23	6559824,24	534741,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	1,50	

Teig 2 av 3



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

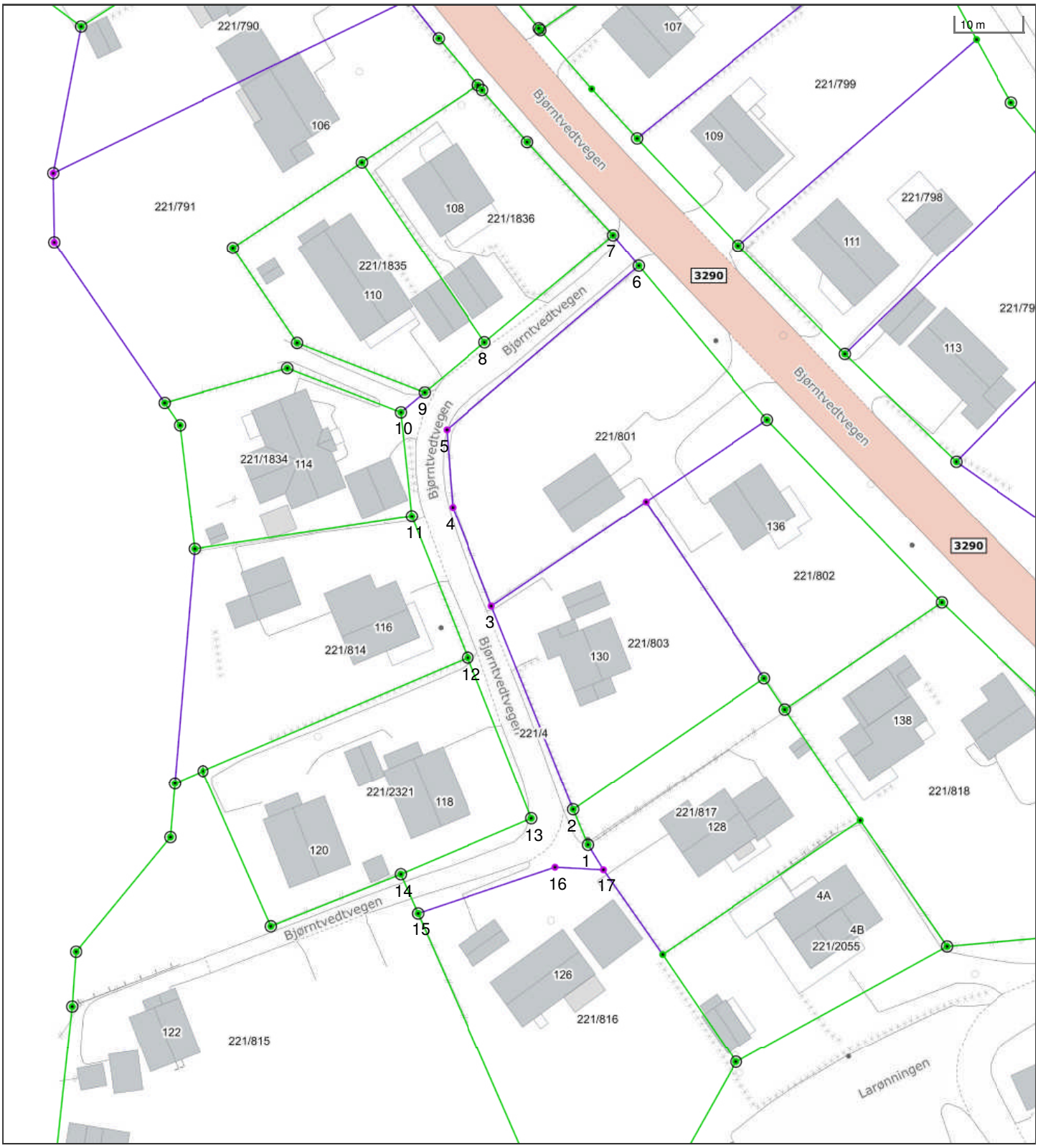
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 3

Areal	196,20 m^2	**Arealmerknad**	Noen fiktive grenser				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6559700,1850000005	**Øst**	534818,79	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6559703,7	534829,05	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,25	
2	6559689,07	534810	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,02	
3	6559691,67	534808,22	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,15	
4	6559696,37	534805,26	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,55	
5	6559711,3	534831,28	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,00	
6	6559706,41	534832,32	10 cm	Jord (JO)	Grensepåle (64)	5,00	

Teig 3 av 3



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 3 av 3

Areal	825,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6559717,5	**Øst**	534682,38	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6559673,148	534705,969	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,34	
2	6559678,359	534703,728	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,67	
3	6559708,26	534691,33	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,37	
4	6559722,8	534685,45	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,68	
5	6559734,23	534684,47	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,47	
6	6559758,67	534712,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,35	
7	6559763,18	534708,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,93	
8	6559747,18	534689,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,76	
9	6559739,7	534681,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,57	
10	6559736,74	534677,65	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,58	
11	6559721,42	534679,4	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,42	
12	6559700,63	534687,89	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,46	
13	6559676,98	534697,54	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,54	
14	6559668,56	534678,26	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,04	
15	6559662,8	534680,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,32	
16	6559669,8	534701,12	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,44	
17	6559669,48	534708,29	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,18	

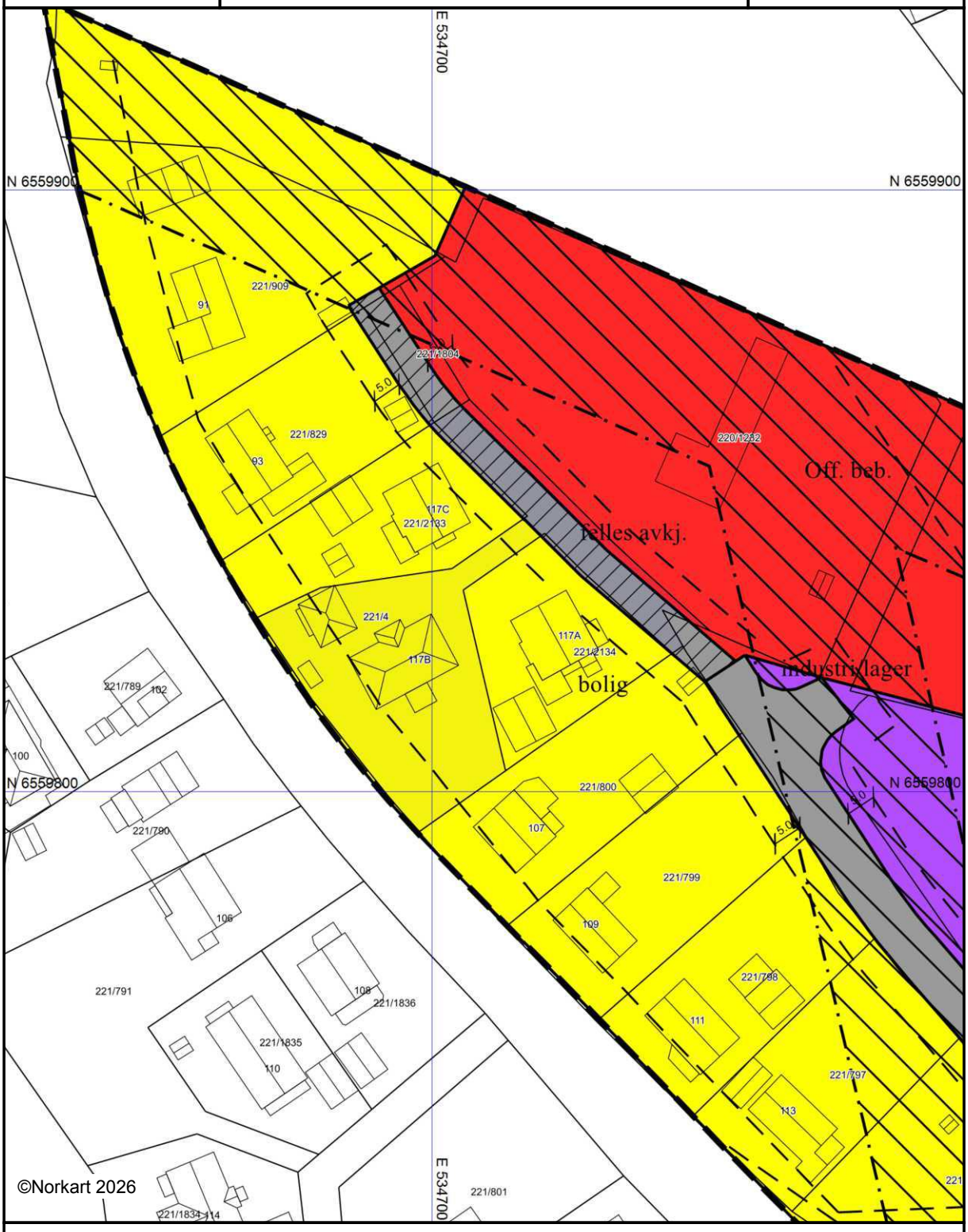
Skien kommune

Reguleringskart

Eiendom: 221/4
Adresse: Bjørntvedtvegen 117B
Utskriftsdato: 18.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Felles avkjørsel
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde

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	SKOGEN AV BJØRNTVEDT	Beregnet areal	2505.2
Etablert dato	08.02.1834	Historisk oppgitt areal	1505,2
Oppdatert dato	23.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	3
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Noen fiktive grenser		

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ 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	221/4
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	09.05.2023 20.06.2023	23/50046		221/4, 221/802, 221/803, 221/817, 221/818
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	09.05.2023 20.06.2023	23/50046	Tinglyst 24.06.2023	221/803 (-193,2), 221/817 (193,2) 221/4, 221/802
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	221/4
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	23.04.2015 08.05.2015	14/19997		221/4, 221/2133, 414/1
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	23.04.2015 08.05.2015	14/19997		221/4 (-21,6), 221/2133 (21,7) 414/1
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	22.08.2011 06.09.2011	11/338		221/4, 221/814, 221/815
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	22.08.2011 06.09.2011	11/338		221/4, 221/814
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	22.08.2011 06.09.2011	11/338	Tinglyst 14.09.2011	221/814 (-1071,1), 221/2321 (1071,2) 221/4, 221/815
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	10.06.2010 10.06.2010			221/4, 221/801, 221/802, 221/803, 221/817, 221/818
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	10.06.2010 10.06.2010			221/4, 221/801, 221/803
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	08.06.2010 08.06.2010			221/4, 221/802, 221/803, 221/816, 221/817, 221/818
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	28.05.2010 24.06.2010	129-34 06/3793		220/48, 221/4, 221/111, 221/112, 221/919, 221/1874
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	28.05.2010 24.06.2010	129-34 06/3793	Tinglyst 03.07.2010	221/112 (-639), 221/2279 (639) 220/48, 221/4, 221/111, 221/919, 221/1874
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	19.08.2009 19.08.2009			221/4, 221/112
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	20.10.2004	123-77		221/4 (-750,3), 221/2133 (750,3)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	20.10.2004	123-78		221/4 (-718,8), 221/2134 (718,8)
Grensejustering Grensejustering	20.10.2004	123-79		220/1232 (-23,2), 221/4 (23,2)
Kartforretning Kartforretning	20.10.2004	123-79		221/4 (1505,2)

Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	06.01.1984	98-58	0806-221/1803 (548), 221/4 (-548)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	23.06.1969	46-67	0806-221/1487 (143), 221/4 (-143)
Grensegang uten arealendring Grensegang uten reell arealendring	09.11.1955	JSK3-15	217/1, 221/4
Grensegang uten arealendring Grensegang uten reell arealendring	09.11.1955	JSK3-15	219/1, 221/4
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	28.06.1955	VIII-46	221/4 (-1187), 221/918 (1187)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	28.06.1955	VIII-47	221/4 (-1102), 221/919 (1102)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	05.05.1955	VIII-40	221/4 (-1750), 221/909 (1750)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	02.11.1954		221/4, 221/901
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	16.10.1952	VI-176	221/4 (-1510), 221/829 (1510)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	08.02.1952	VI-117	221/4 (-2452), 221/814 (2452)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	08.02.1952	VI-118	221/4 (-2319), 221/815 (2319)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	08.02.1952	VI-119	221/4 (-1450), 221/816 (1450)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	08.02.1952	VI-120	221/4 (-1410), 221/817 (1410)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	08.02.1952	VI-176	221/4 (-2044), 221/818 (2044)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	13.10.1951	VI-82	221/4 (-864), 221/797 (864)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	13.10.1951	VI-83	221/4 (-997), 221/798 (997)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	13.10.1951	VI-84	221/4 (-1027), 221/799 (1027)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	13.10.1951	VI-85	221/4 (-1039), 221/800 (1039)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	13.10.1951	VI-86	221/4 (-1306), 221/801 (1306)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	13.10.1951	VI-87	221/4 (-1144), 221/802 (1144)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	13.10.1951	VI-88	221/4 (-1169), 221/803 (1169)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	22.09.1951	VI-49	221/4 (-1054), 221/790 (1054)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	22.09.1951	VI-50	221/4 (-4051), 221/791 (4051)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	22.09.1951	VI-61	221/4 (-1006), 221/792 (1006)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	03.07.1951	VI-48	221/4 (-1178), 221/789 (1178)
Grensegang uten arealendring Grensegang uten reell arealendring	03.04.1944	JSK3-19	221/1, 221/4
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	05.05.1933		221/4, 221/416
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	15.11.1916		221/4, 221/291
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	25.04.1914		221/4, 221/273
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	08.02.1834		221/4, 221/273

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6559823.77	534694.49	0	Ja	1483.3	
Eiendomsteig	6559717.5	534682.38		Nei	825.7	
Eiendomsteig	6559700.18	534818.79		Nei	196.2	Noen fiktive grenser (NF)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MEMETIMIN MUHTAR F120569*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BJØRNTVEDTVEGEN 117B 3735 SKIEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Bjørntvedtvegen 117 B *Adressetilleggsnavn:*

Poststed	3735 SKIEN	Kirkesogn	05100202 Gimsøy og Nensett
Grunnkrets	607 Larønningen	Tettsted	3005 Porsgrunn/Skien
Valgkrets	3 Gimsøy		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	164678466		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	164678474		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygningsnummer utgått (BU)	
3	300419516		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	17.03.2015

1: Bygning 164678466: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	120
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	120
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		05.03.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjørntvedtvegen 117B	H0101	221/4	120	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA

H01	1	120	0	120	0	0	0

2: Bygning 164678474: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygningsnummer utgått

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Bygningsnummer utgått		28.01.2008	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	221/4	-	-	-	-	-

3: Bygning 300419516: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 17.03.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	40
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	40
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	43
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Meldingssak registrer tiltak	03.02.2014	03.02.2014	
Tatt i bruk	17.03.2015	17.03.2015	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	221/4	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA

H01	0	0	40	40	0	0	0

Skien kommune
Adresse: Postboks 158, 3701 Skien
Telefon: 35581161

Utskriftsdato: 18.08.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Skien kommune

Kommunenr.	4003	**Gårdsnr.**	221	**Bruksnr.**	4	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørntvedtvegen 117B, 3735 SKIEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021007
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.11.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4003/dokumenter/546/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20datert%2009.10.24%20(1).pdf
Delarealer	**Delareal** 704 m^2 **KPHensynsonenavn** H320 **KPFare** Flomfare
	Delareal 1 294 m^2 **KPHensynsonenavn** H220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 2 505 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

	Delareal	2 505 m^2
	BestemmelseOmrådenavn	Bybåndet
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal	468 m^2
	KPHensynsonenavn	H370
	KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal	752 m^2
	KPHensynsonenavn	H210
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	Forslag
Navn	Forbindelse Fv 3294 Trommedalsvegen-Rv 36 Menstadbrua
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	510	
Navn	Regplan for del av Skogplassene-Kjørbekk industriområde	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	24.05.1984	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4003/dokumenter/1194/510.pdf	
Delarealer	**Delareal**	283 m^2
	Formål	Felles avkjørsel
	Delareal	86 m^2
	Formål	Offentlig bebyggelse
	Delareal	1 277 m^2
	Formål	Boliger
	Delareal	34 m^2
	Formål	Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2015007
Navn	Detaljregulering for flomvei og kulvert - Kjørbekkdalen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

REGULERINGSPLAN FOR DEL AV SKOGPLASSENE - KJØRBEKK INDUSTRIOMRÅDE.
BEGRENSET AV:
BJØRNTVEDTVEGEN - KRAFTLINJEN (KLOSTERØYA - HAUEN) PROSJEKTERT MOTORVEG - KJØRBEKKDALEN - SOLUM.

(Reguleringsplanen sist datert 3/6-83).

Området reguleres for følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDER

5. FAREOMRÅDER (Transformatorstasjon / høyspenningsanlegg).

AREALBRUK.
(Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 25 - Reguleringsformål).

1. BYGGEOMRÅDER.

1.1. BOLIGER.

I området skal oppføres frittliggende boligbebyggelse.

1.3. INDUSTRI.

I området skal oppføres bygninger for lett industri, lagerbygg etc.

Det tillates ikke anlegg som ved skjønn antas å ville virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk.

All virksomhet skal ligge innenfor gruppe A, D III, E slik det foreslås av kommunaldepartementet i publikasjon “Miljøvern 1970”.
Det vil si:

“A. Ingen spesielle skader eller ulemper for omgivelsene.

D. Luftforurensendende drift.
D III-kategori III (Moderat luftforurensende drift).

E. Moderat vannforurensende drift egnet til innføring på kommunalt kloakkanlegg (ikke gifter, betongangripende stoffer o.l. eller stoffer som ødelegger / forstyrrer driften av kommunale kloakkrenseanlegg).”

1.5. OFFENTLIGE FORMÅL.

I 0området skal oppføres transformatorstasjon med tilhørende anlegg.

5. FAREOMRÅDER.

Området er sikringssone for transformatorstasjon / høyspenningsanlegg.

ANDRE FORHOLD I REGULERINGSPLANEN.

(Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 29).

ANDRE BESTEMMELSER.

a. VEGER.

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes behandlet på tiltalende måte.

Langs fylkesveg er det ikke tillatt med avkjørsler til de enkelte eiendommer.

I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsoner) skal det ved kryss/avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum (jfr. veglovens §31).

b. BEBYGGELSENS KARAKTER M.V.

Bebyggelsen skal være frittliggende eneboliger.

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Det kreves at et flertall av følgende faktorer skal være samstemte / fremherskende:

Takform, takvinkel, møneretning, høyder, materialer, fasadeutforming og/eller farger.

Bygningenes takform og takvinkel fastsettes av bygningsrådet.

c. HØYDE OG PLASSERING M.M.

Før søknad om byggetillatelse behandles kan bygningsrådet kreve utarbeidet modeller / tegninger med hensyn til høyde i forhold til omkringliggende bygninger, terrengformasjoner og vegetasjon.

Bebyggelsens endelige plassering på tomta og møneretning fastsettes av bygningsrådet.

Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette med hensyn til materialbruk, form og farge.

Plassering av garasje og uthus/boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.

d. UTNYTTINGSGRAD:

Boligtomtene kan bebygges med inntil 20% av dens nettoareal.

f. FELLESAREAL.

Fellesarealet i nord er adkomst til eiendommene gnr. 221/909, 221/829 og 221/4.

Fellesarealet i syd er adkomst til eiendommene gnr. 221/919, 221/111, 221/112 og 221/1237.

i. UBEBYGD AREAL I BYGGEOMRÅDER.

Sammen med søknad om byggetillatelse (byggemelding) skal/kan bygningsrådet kreve at det utarbeides plan for den ubebygde del av tomten.

Materialbruk og utforming herunder høyde og konstruksjon av forstøtningsmurer, gjerder, skilt og reklameoppsett må godkjennes av bygningsrådet.

Dersom gjerde ønskes plassert innenfor tomtegrensen, skal plasseringen godkjennes av bygningsrådet.

I området skal krav til biloppstillingsplasser gjelde slik de fremgår av kommunens stadfestede vedtekter til bygningslovens §69.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

FELLESBESTEMMELSER.

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

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

Skien kommune

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien

Telefon: 35 58 10 00

E-post: servicesenteret@skien.kommune.no

Utskriftsdato: 19.08.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

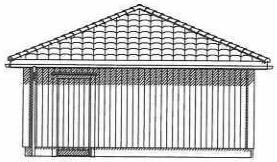
Kommunenr.	4003	**Gårdsnr.**	221	**Bruksnr.**	4	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Bjørntvedtvegen 117B, 3735 SKIEN								

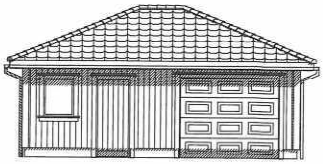
Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

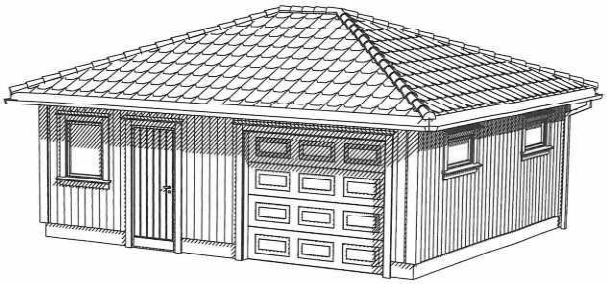
	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Kommentarer:	finnes ikke i våre arkiver.	

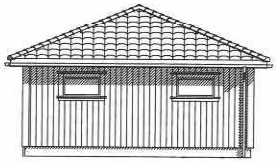
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

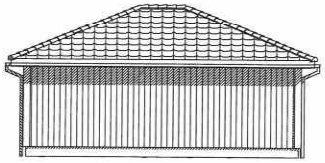
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

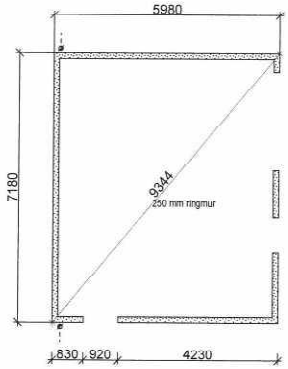


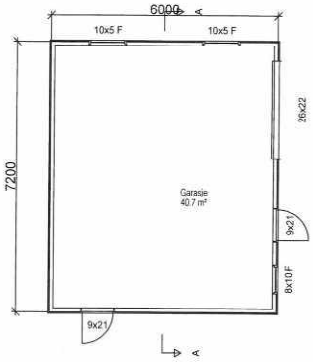


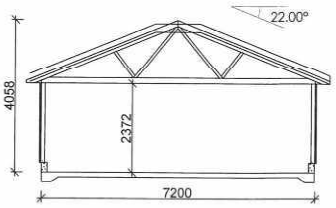












Snitt A-A

DATA DESIGN SYSTEM®

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Pors-Garasjen Moratel G.NR. B.NR.

Kjørbekk KOMMUNE: Skien

NORSK TRE AS®

TEGN. Nina	PROSJ.NR. 13013B MORATEL
GODKJ.	
MÅL 1 : 100	TEGN. NR. 503
DATO 22.10.2013	

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM NORSK TRE IKKE MRTMRKER I

SKIEN KOMMUNE

Roberth Vala

Bjørntvedtvegen 117 B
3735 SKIEN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	13/13523-7	03.02.2014

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

Saken er behandlet i delegert sak nr.: **40/14**

Gårds- og bruksnummer:	221/4
Byggested (adresse):	Bjørntvedtvegen 117 B
Tiltakstype:	Nybygg/Overbygg
Bygningstype:	Garasje/Enebolig
Bruksareal (BRA): Garasje: Enebolig:	 40 m^2 Ingen forandring
Bebygd areal (BYA): Garasje: Enebolig:	 43 m^2 Ingen forandring

Saksopplysninger, dokumenter som godkjennes

Tiltakshaver:	Roberth Vala			
Søknad mottatt dato:	17.12.13	Revidert søknad mottatt dato:		14.01.14
Situasjonskart datert:	21.10.13			
Byggetegninger datert:	Garasje:	22.10.13	Enebolig:	Udatert

Beskrivelse av søknaden og tiltaket
Det søkes om tillatelse til oppføring av ny garasje og overbygg på inngangspartiet i henhold til mottatte tegninger og beskrivelser.

Den omsøkte garasjen har en mønehøyde fra ferdig planert terreng på ca. 4 meter, takvinkel på 22º og et bruksareal på 40 m^2. Utnyttelsesgrad for eiendommen er oppgitt til 12 % etter at de omsøkte tiltak er oppført.

Den omsøkte garasjen overskrider byggegrense i gjeldende reguleringsplan, dette er det imidlertid gitt dispensasjon for i sak 36/14.

Det er ikke innkommet merknader fra varslede naboer.

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

Planstatus
Området omfattes av reguleringsplan 510, for del av Skogplassene-Kjørbekk industriområde, vedtatt 24.05.84. Eiendommen er regulert til bolig.

Vurderinger
Den omsøkte garasjen overskrider byggegrense fastsatt i gjeldende reguleringsplan, dette er det imidlertid gitt dispensasjon for i sak 36/14. Tiltaket er forøvrig i samsvar med plan- og bygningsloven samt formål og bestemmelser i gjeldende reguleringsplan, og kan godkjennes som omsøkt.

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

VEDTAK:

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

Tillatelsen er gitt på følgende vilkår:
1 Alt avfall fra bygging, rehabilitering og riving skal sorteres og bringes til lovlig avfallsanlegg. Med lovlig avfallsanlegg menes anlegg med tillatelse etter forurensningsloven § 29.

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

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

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

Generelle opplysninger/forutsetninger
- Vedtaket kan påklages, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Eventuell klage må sendes skriftlig senest innen 3 uker etter at vedtak er mottatt.
- I byggesøknader etter pbl § 20-2 er tiltakshaver personlig ansvarlig for at søknad, prosjektering og utførelse er i samsvar med krav gitt i plan- og bygningslovgivningen. Ansvaret omfatter blant annet ansvar for å varsle naboer, motta og redegjøre for nabomerknader, søknadens innhold, ansvar for plassering, og for søknad om ferdigattest, jf. forskrift om byggesak (SAK10) § 12-1.
- Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9.

Med hilsen

Åse Otterdahl Møller
fagansvarlig Byggesak

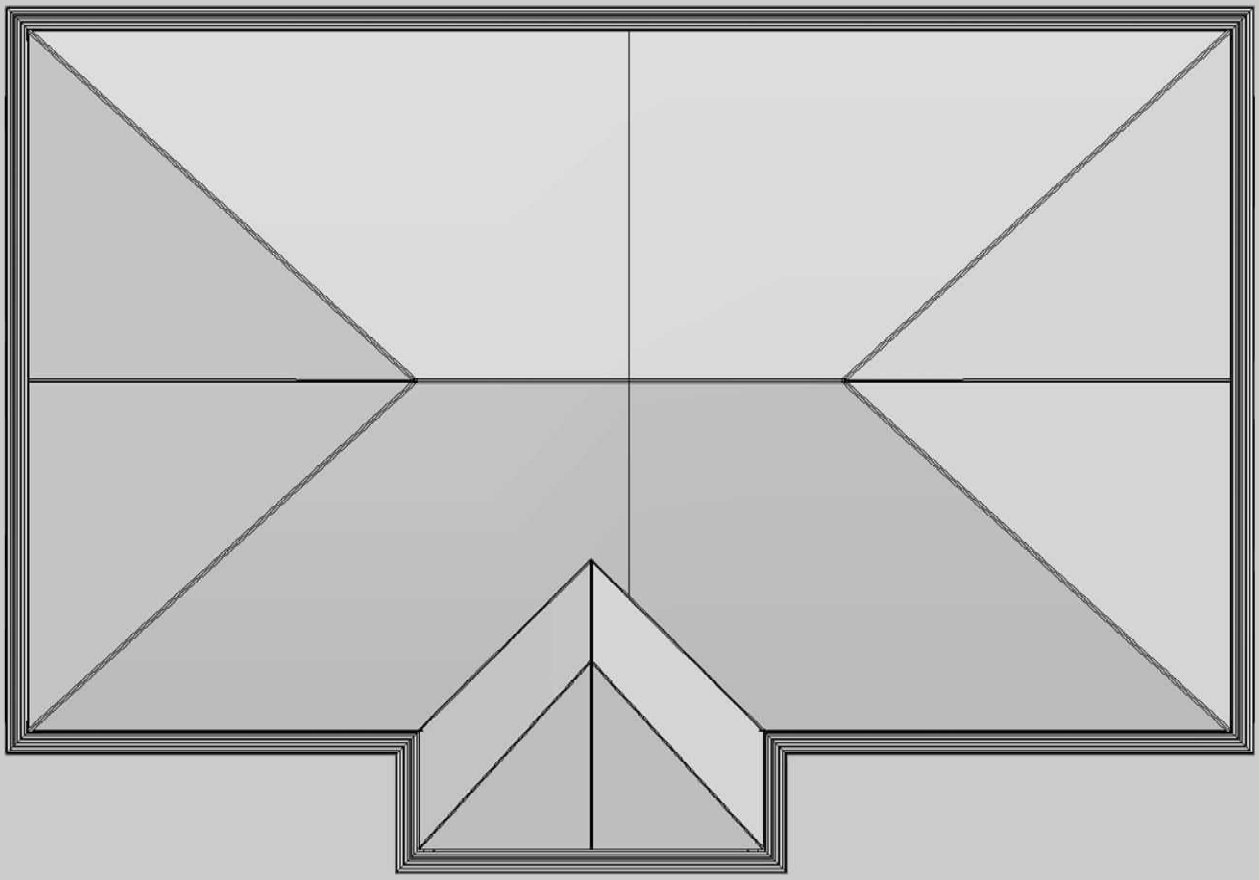
Sondre Bekken
byggesaksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

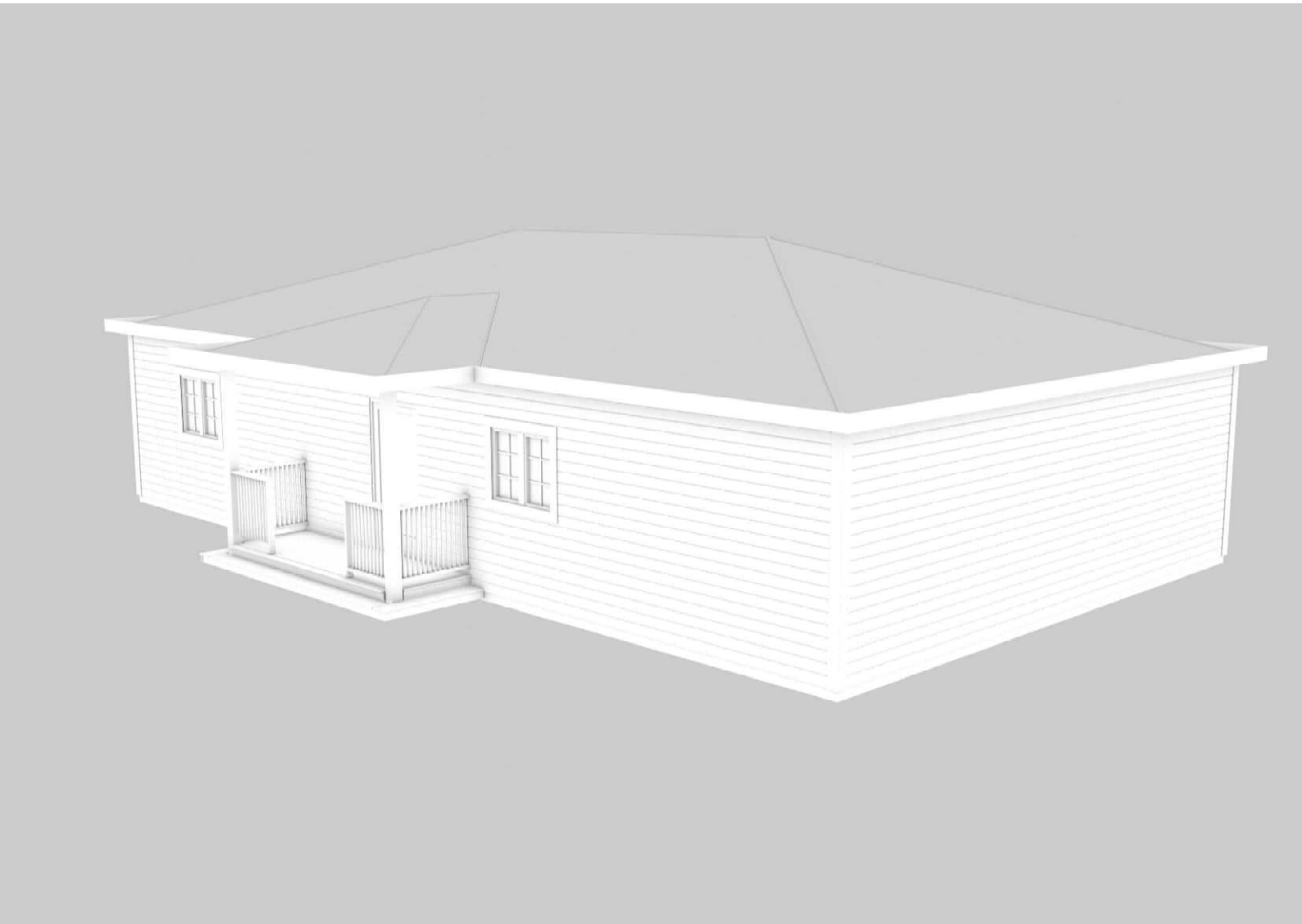
Vedlegg:
Situasjonskart
Byggetegninger

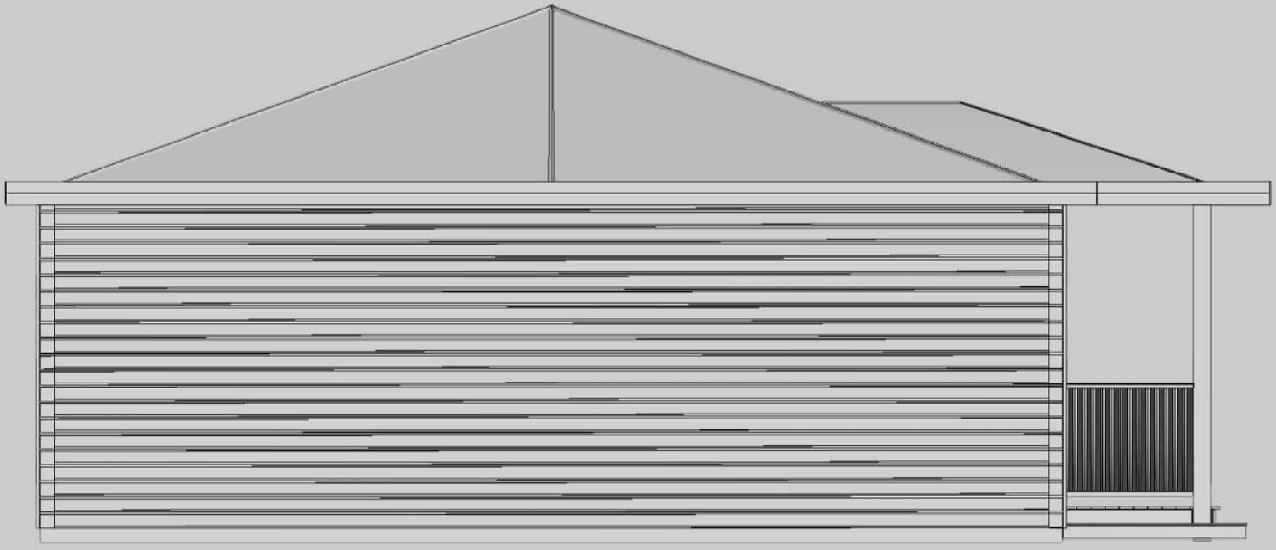


Roberth Vala & Feride Gøkce
Bjørntvedtveien 117. b
Bredde: 3900mm
Dybde: 12500mm



Roberth Vala & Feride Gøkce
Bjørntvedtveien 117. b
Bredde: 3900mm
Dybde: 12500mm





Roberth Vala & Feride Gøkce
Bjørntvedtveien 117. b
Bredde: 3900mm
Dybde: 12500mm

Skien kommune

Grunnkart

Eiendom: 221/4
Adresse: Bjørntvedtvegen 117B
Dato: 18.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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.

Områdeanalyse

Eiendom	4003 221/4		
Utskriftsdato	18.08.2026	**Antall datasett**	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

15 Berørte datasett

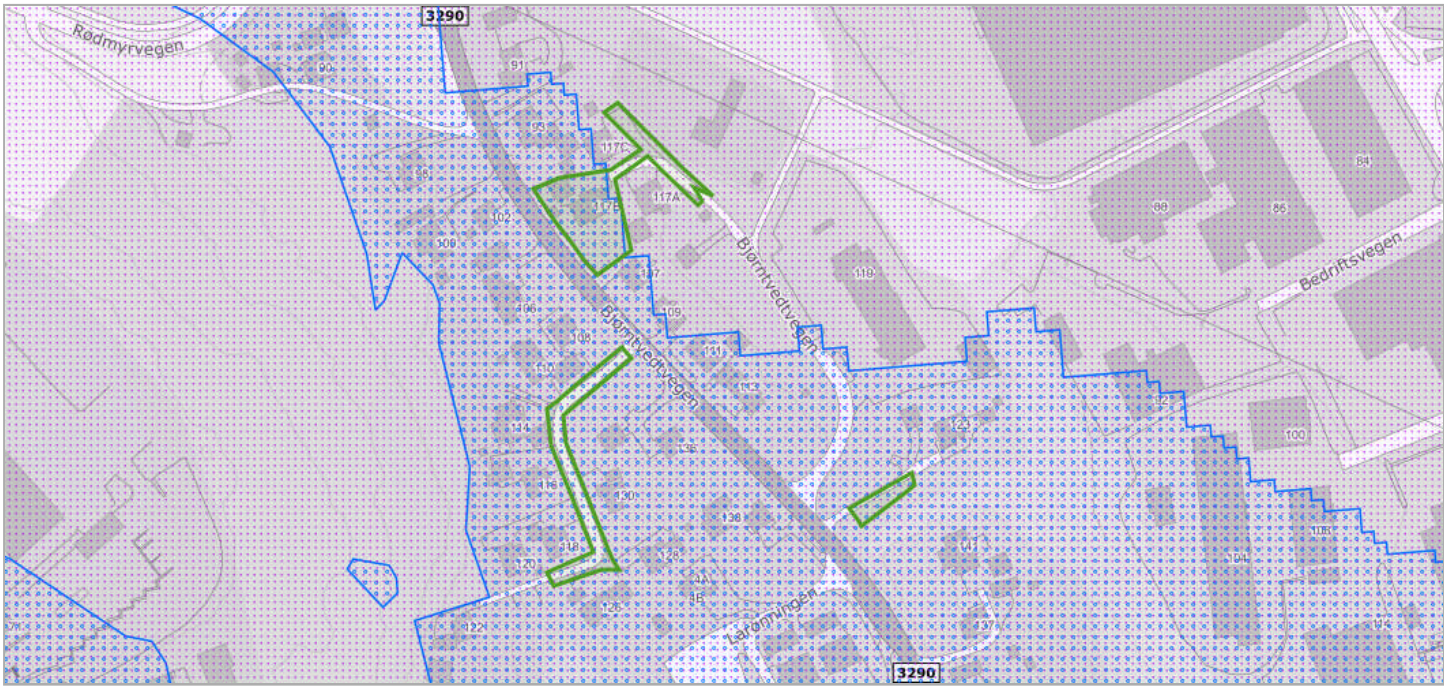
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Flom - aktsomhetsområder
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Radon
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Tettsteder
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper på land (NiN)
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Strategisk støykartlegging veg
- Vannforekomster

84 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flomsoner
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Friluftslivsområder - statlig sikra
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner brannvern - Tette trehusmiljø
- Låssettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- Naturvernområder
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- Reindrift - Avtaleområde
- Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- Reindrift - Konsesjonsområde
- Reindrift - Oppsamlingsområde
- Reindrift - Reinbeiteområde
- Reindrift - Restriksjonsområde
- Reindrift - Trekklei
- Skredhendelser
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo og havnivå
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Akvakultur - lokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner brannvern - Brannsmitteområder
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Markagrensen
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- Reindrift - Beitehage
- Reindrift - Flyttlei
- Reindrift - Konvensjonsområde
- Reindrift - Reinbeitedistrikt
- Reindrift - Reindriftsanlegg
- Reindrift - Siidaområde
- Skredfaresoner
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Vernskog
- Vindkraftverk

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

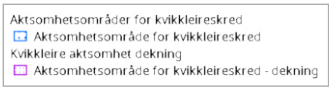
Kilde	NVE	Versjon	17.08.2026



Om datasettet

Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring



FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

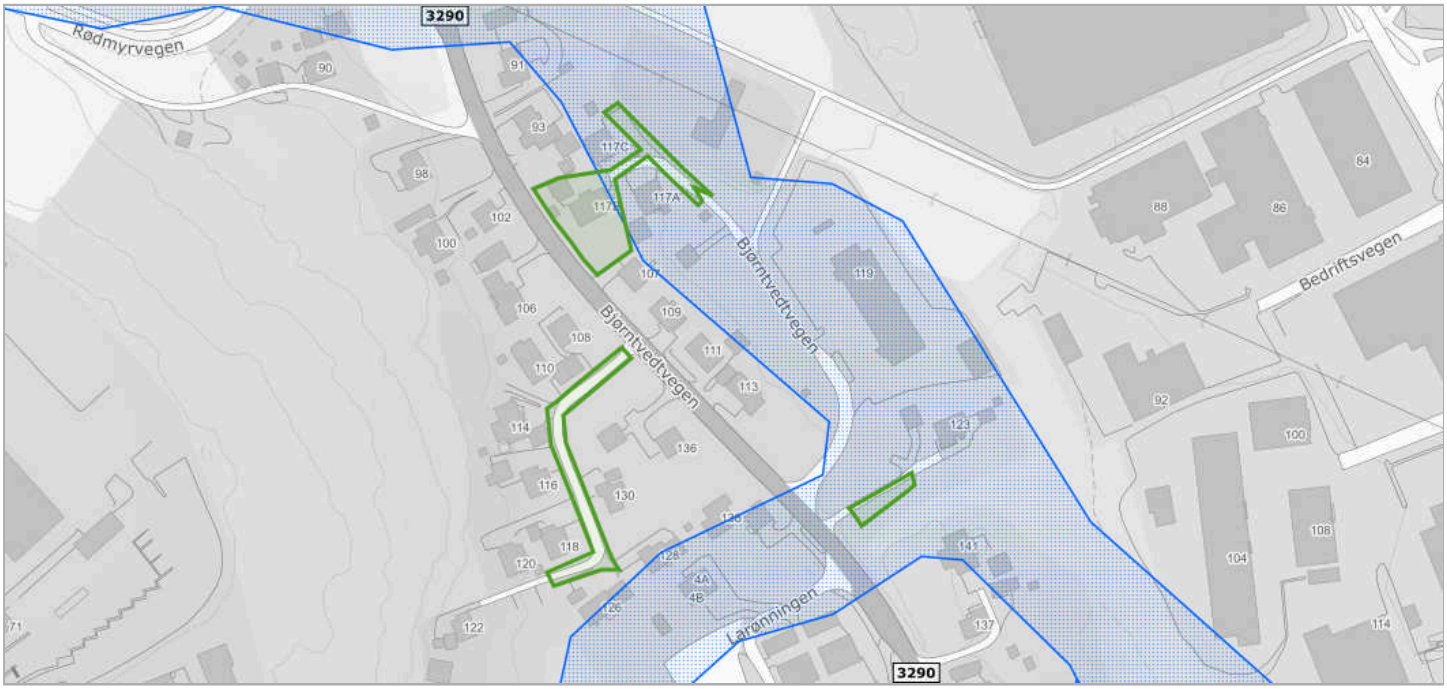
- Bebyggelse
- Fulldyrka jord
- Skog
- Åpen fastmark
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	4
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	17.08.2026



Om datasettet

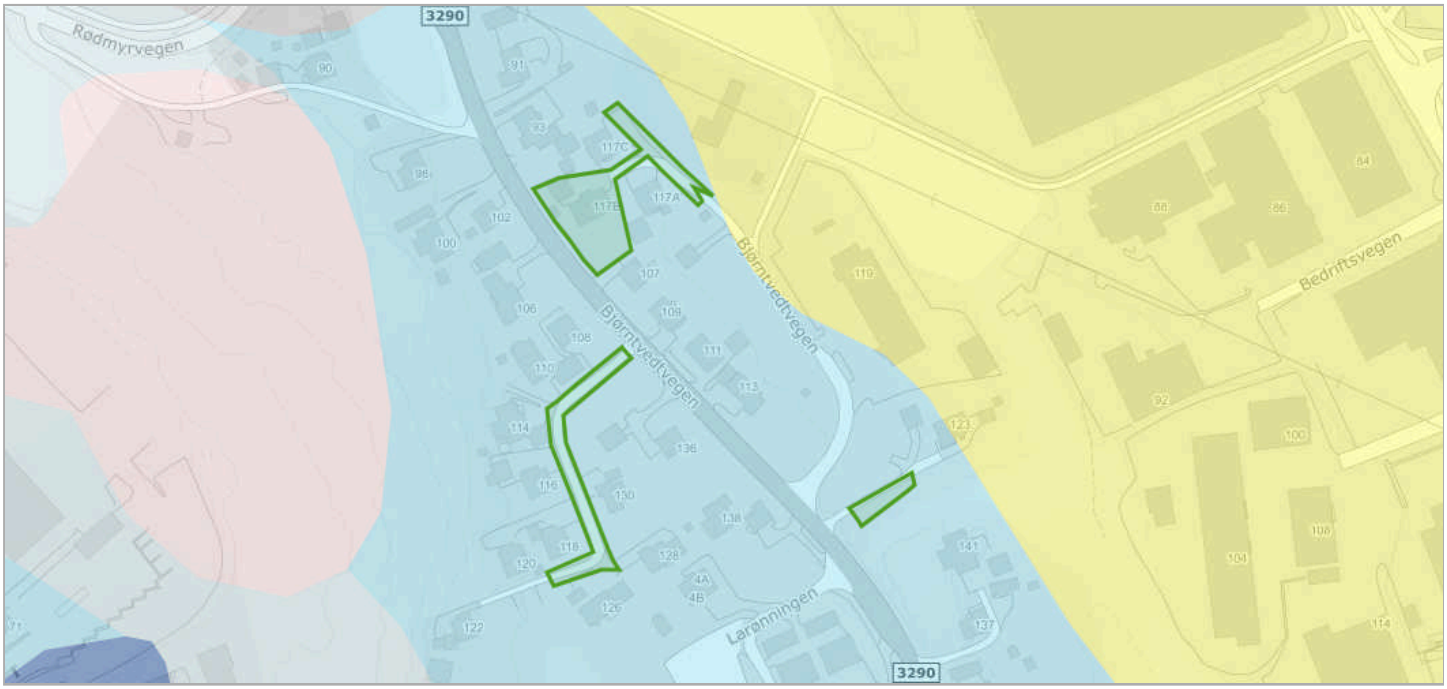
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
Flom aktsomhetsområde

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infitrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

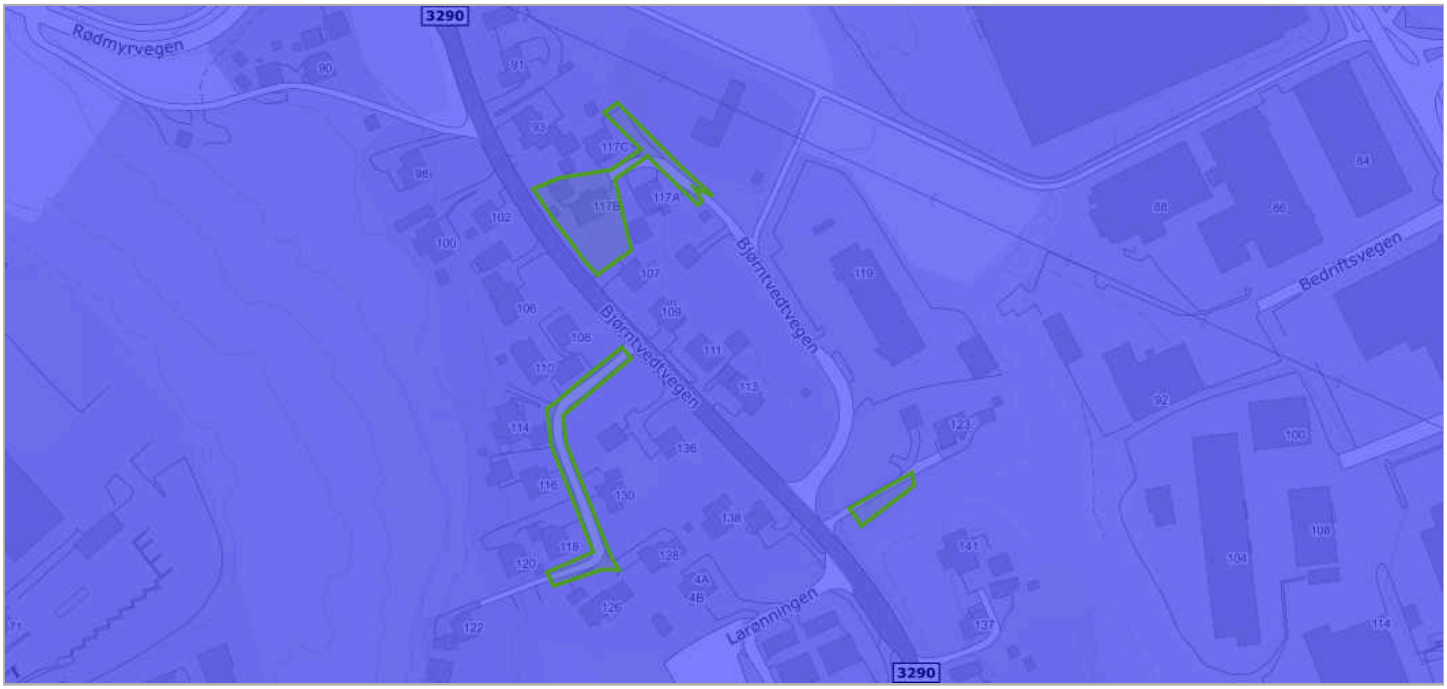
Løsmasser N50/N250
- Hav og fjordavsetning, tykt dekke
- Hav og fjordavsetning, tynt dekke
- Elveavsetning
- Torv og myr
- Bart fjell med tynt torvdekke
- Fyllmasse

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	17.08.2026



Om datasettet

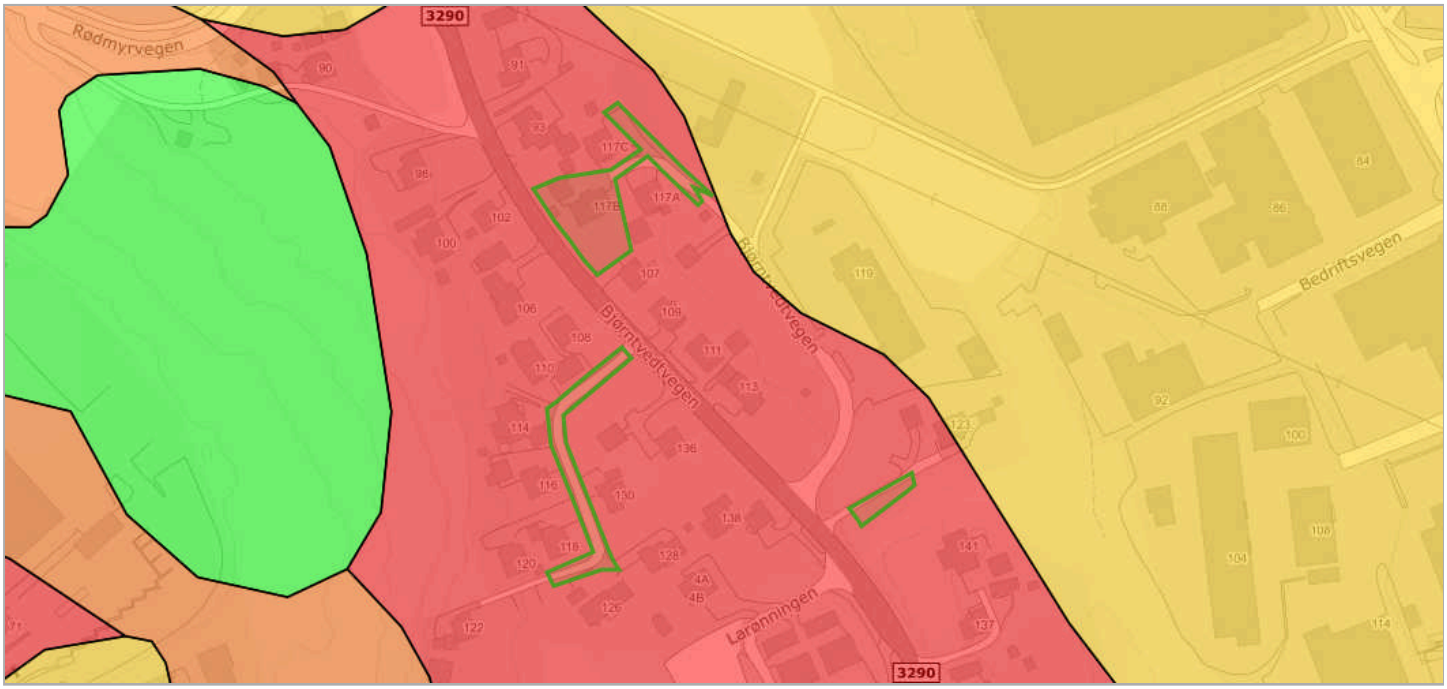
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

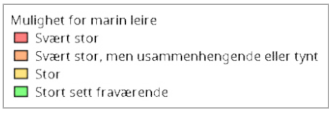
Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	17.08.2026



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

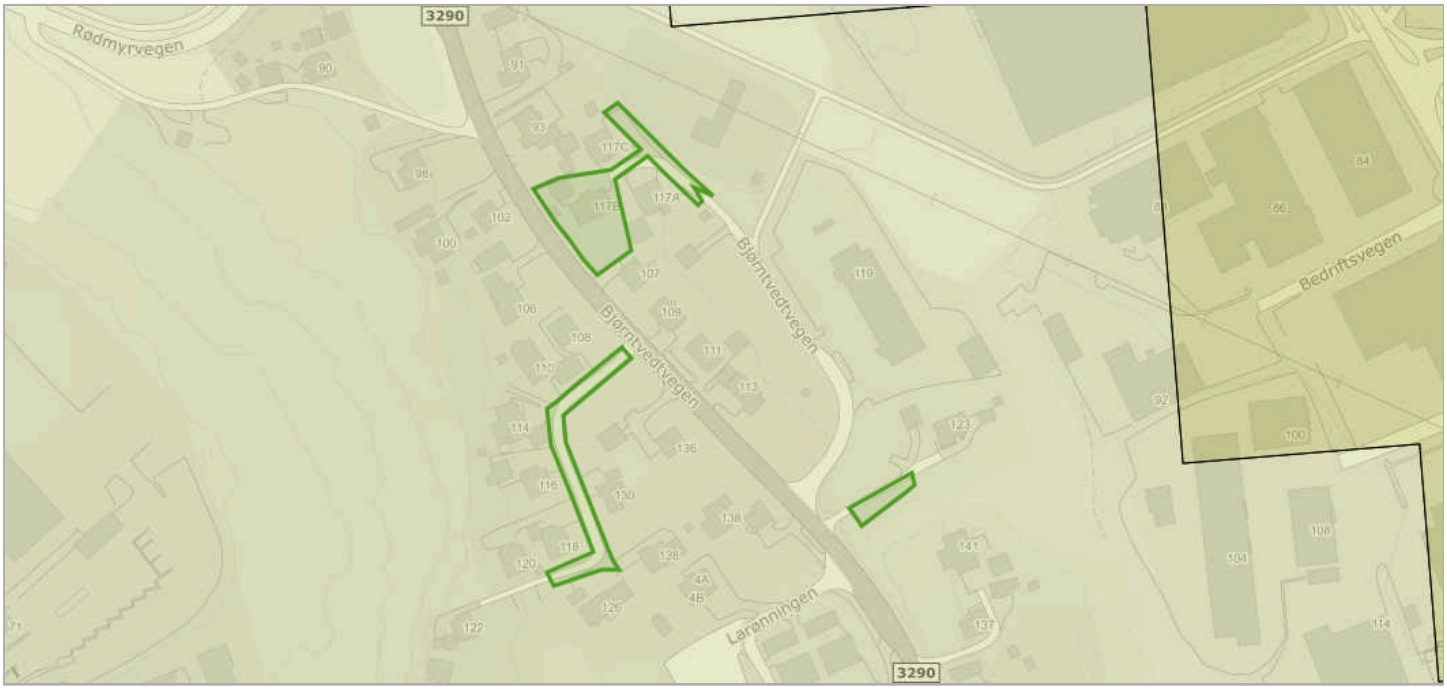


Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
sværtStor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet

Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	17.08.2026



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

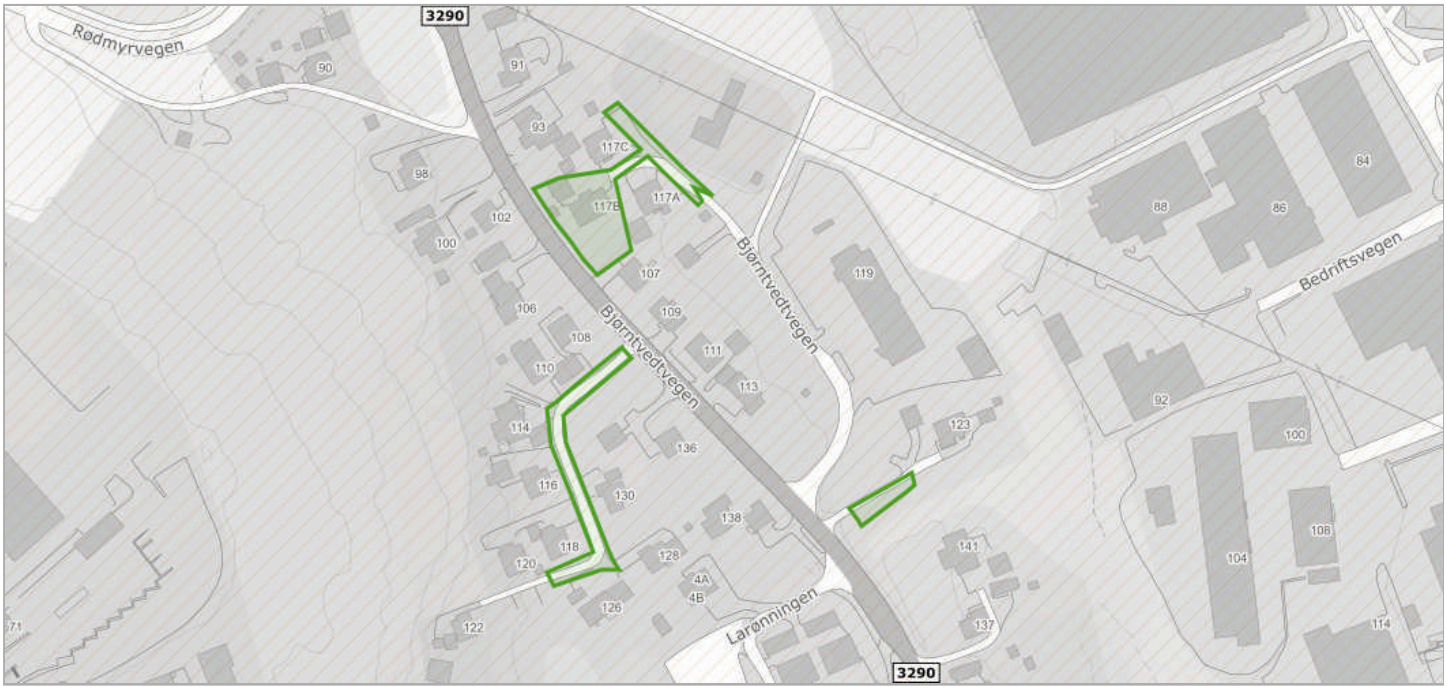
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap
Innland slettelandskap
Innland - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	17.08.2026

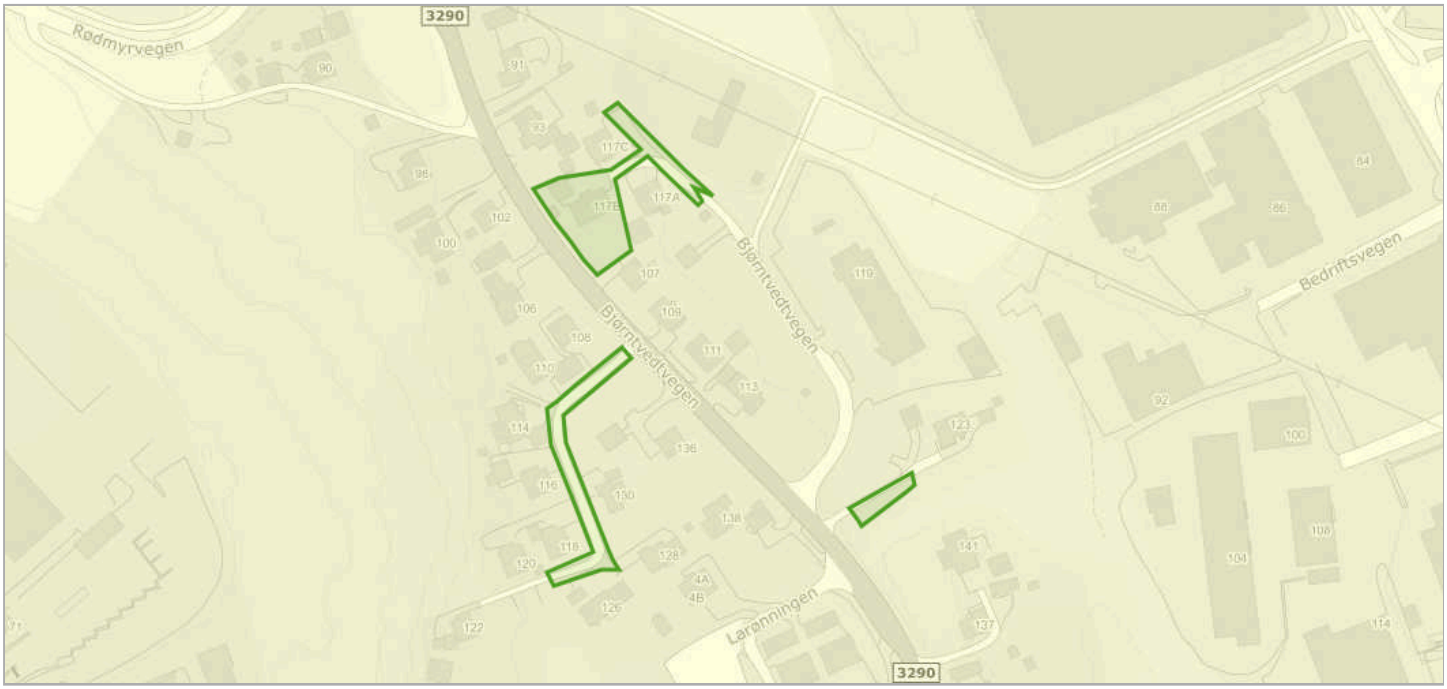


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Kalkområder - Skien	Tyri Naturforvaltning AS	2025

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

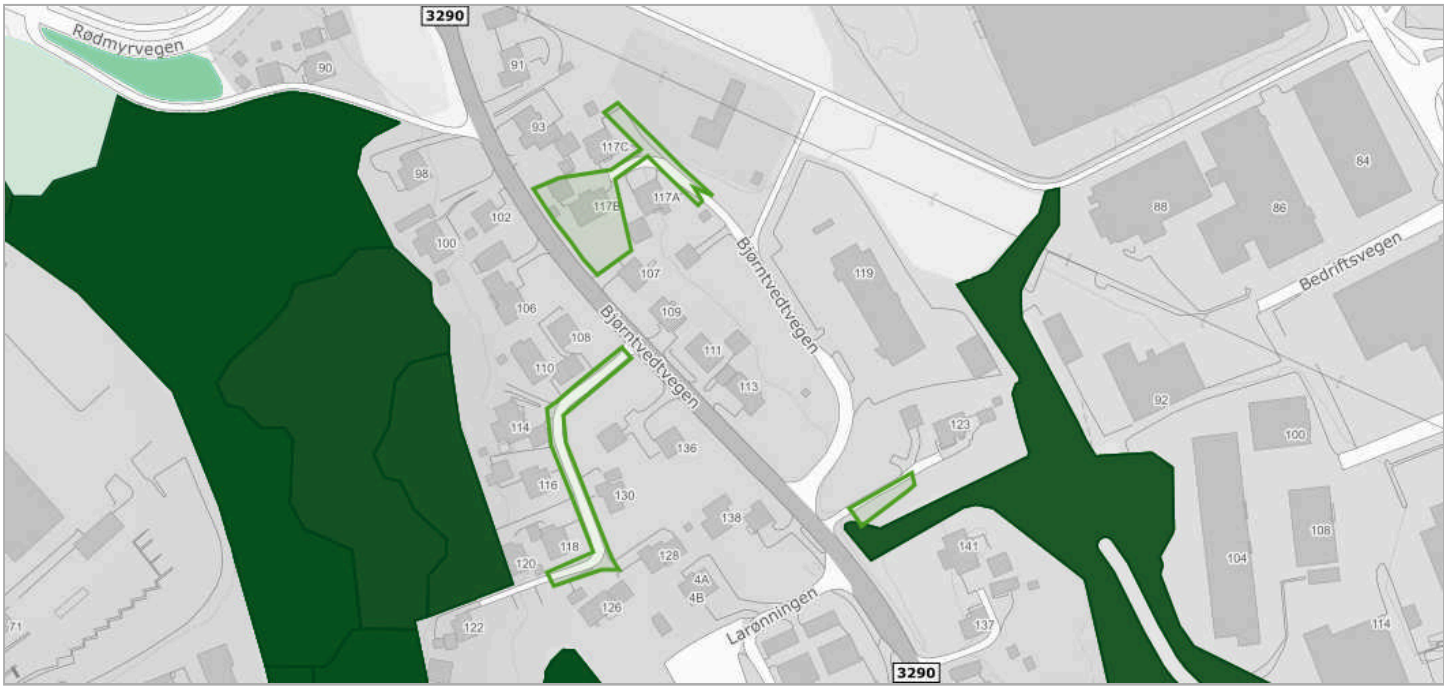
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	17.08.2026



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksiterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

Biomasse - overjordisk masse
- 0 - 10 t/daa
- 10 - 20 t/daa
- >40 t/daa

Biomasse - underjordisk masse
- 0 - 10 t/daa
- 10 - 20 t/daa
- 20 - 30 t/daa
- 30 - 40 t/daa
- >40 t/daa

Bonitet furu
- B11
- B14

Bonitet gran
- B17
- B20

Bonitet lauv
- B14
- B17

Høyde
- 40 - 60 dm
- 60 - 80 dm
- 100 - 120 dm
- 120 - 140 dm
- 140 - 160 dm

Treslag sammenstilt
- Grandominert
- Furudominert
- Lauvdominert

Volum med bark
- 0 - 10 t/daa
- 20 - 30 t/daa
- >40 t/daa

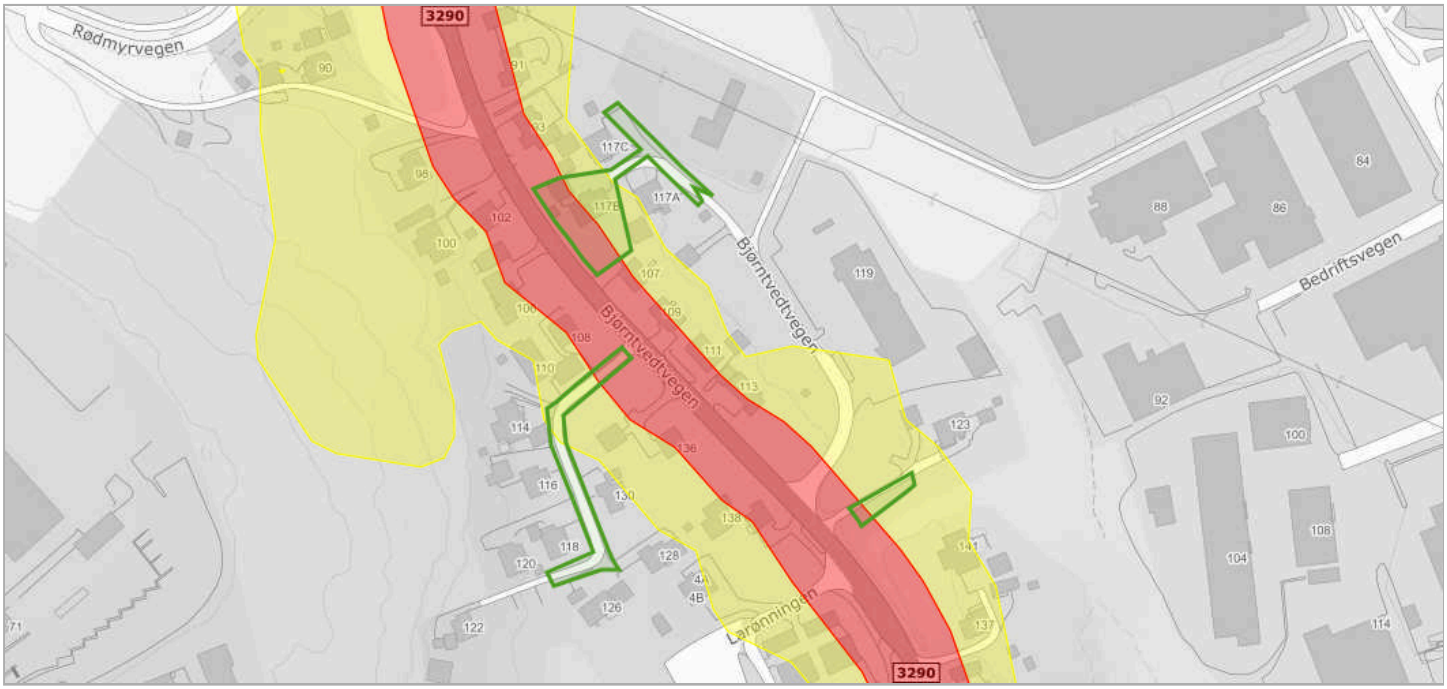
Volum uten bark
- 0 - 10 t/daa
- 10 - 20 t/daa
- >40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
72	21	10	16	13	2017	110	5	VTA_2017_0	100	86

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	17.08.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Lavt støynivå
Høyt støynivå

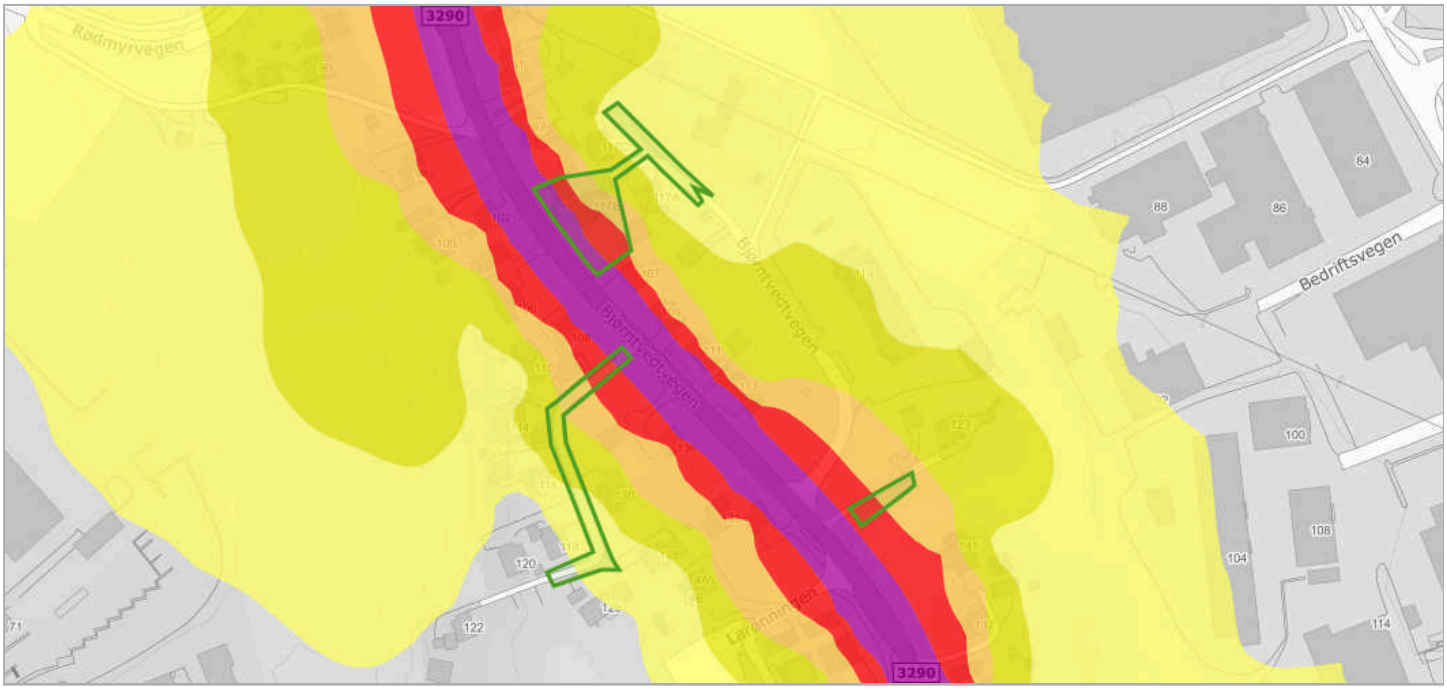
Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Objekter

Kategori
R
G

Strategisk støykartlegging veg

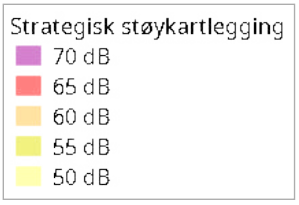
Kilde	Statens vegvesen	Versjon	05.07.2026



Om datasettet

De strategiske støykartene viser støysituasjonen fra vegtrafikk ved årsskiftet 2016/2017 for de største byområdene i landet og i tillegg langs de riks- og fylkesveger der det passerer mer enn 8200 kjøretøy per døgn.Denne støykartleggingen gjøres for eksisterende veg etter krav i forurensingsforskriften §5 og inngår i en større kartlegging i Europa. Byområdene som inngår i kartleggingen er: • Oslo, med nabokommunene Asker, Bærum, Skedsmo, Lørenskog og Rælingen • Bergen • Stavanger, med nabokommunene Sandnes, Randaberg og Sola • Trondheim • Fredrikstad og Sarpsborg Datasettet oppdateres ikke, men produseres på nytt hvert 5 år.

Tegnforklaring

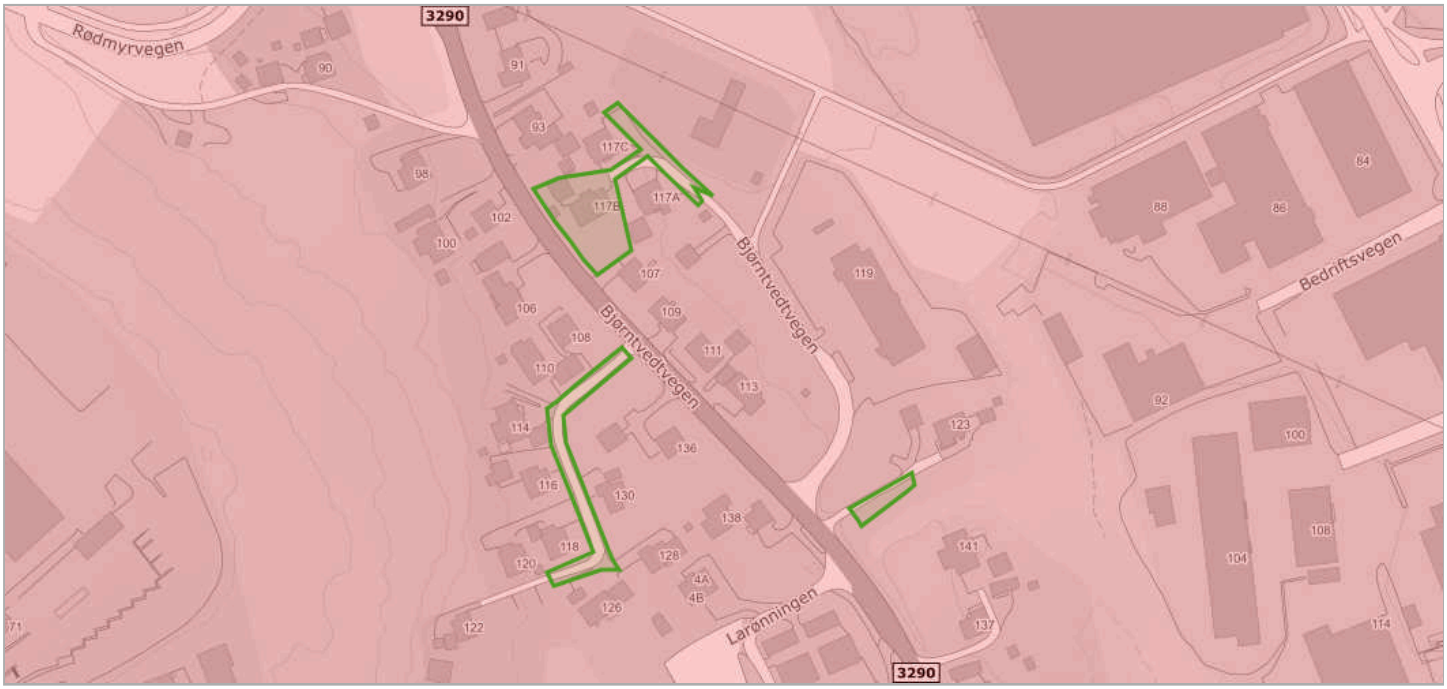


Objekter

Støyintervall	Antall
50	4
55	2
70	2
60	2
65	2

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	17.08.2026



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

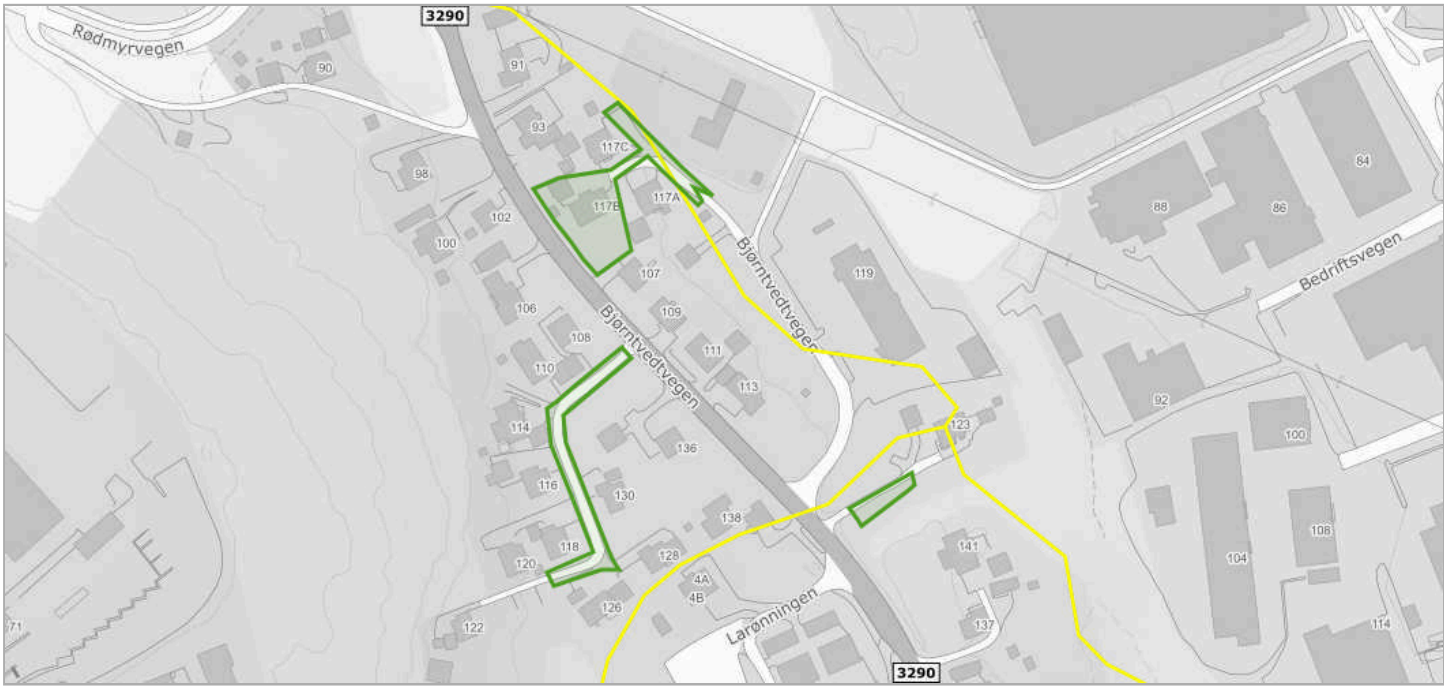
Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
3005	Porsgrunn/Skien	95763	54.04598272841582

Vannforekomster

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	05.12.2022



Om datasettet

Datasettet viser vannkvalitet i vassdrag, kartlegging utføres i regi av vannregion-myndigheten (Fylkesmannen). Forvaltning i hht vannrammedirektivet. Informasjon aktuell i forbindelse med arealbrukstiltak for å fobedre eller beholde en god vannkvalitet.

Tegnforklaring

Kjemisk tilstand elv
Ukjent
Økologisk tilstand eller potensial elv
Naturlig forekomst - Moderat potensial

Kjemisk tilstand

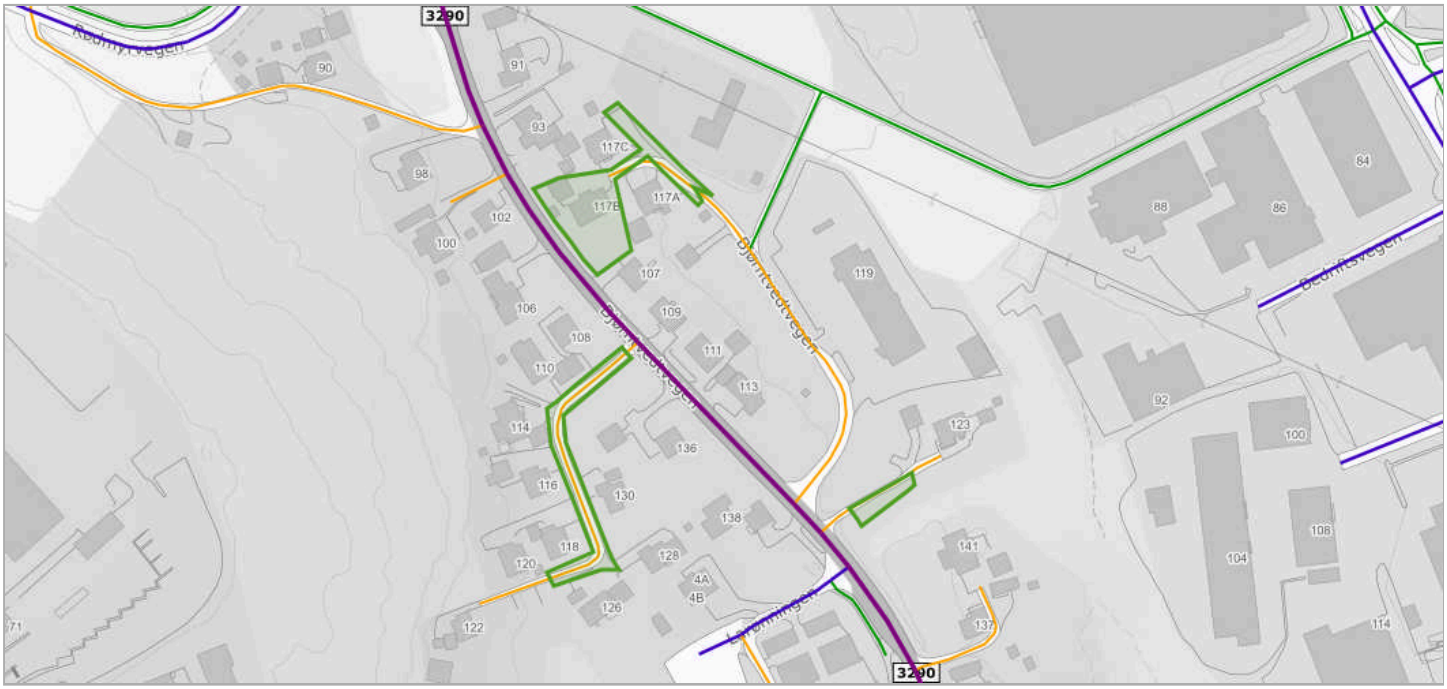
Objekttype	Navn	Region	Kjemisk tilstand
kjemisk_tilstand_elv	Skienselva Bekkefelt	Vestfold og Telemark FK	Udefinert

Økologisk tilstand eller potensial

Objekttype	Navn	Region	Økologisk tilstand/potensial	Naturlig/Modifisert
oekologisk_tilstand_eller_potensial_elv	Skienselva Bekkefelt	Vestfold og Telemark FK	Moderat	Naturlig

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	07.12.2025



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

Fylkesveg
Fylkesveg
Kommunalveg
Kommunalveg
Privatveg
Privatveg
Gang - og sykkelveger
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Annet gangareal

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer	Antall
veglenke	P	99191	2
veglenke	P	94763	1
veglenke	P	96766	1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/3305/101
Attesteringstidspunkt 2026-09-15 09:37

13/12-62 Dagbok nr. 3305 1962
Skien sorenskriverembete

Kfp K.V

E R K L Æ R I N G

I tilfelle av at undertegnede eier(e) av eiendommen Hagen gnr. 21 , brnr. 4 i Solum ønsker å få min/vår eiendom tilknyttet den nye 6" vannledning som Solum kommune skal legge på strekningen Natedal - Larønningen i Solum, erklærer jeg/vi oss herved i den anledning villig til fra den dag tilkoblingen finner sted å betale den ordinære vannavgift som til enhver tid gjelder eller måtte bli gjort gjeldende for nye abonnenter tilknyttet Solum kommunes hovedvannverk. Jeg/vi skal selv bekoste stikkledningen og dekke utgiftene vedr. tilkoblingen til kommunens ledning.

Denne erklæring kan tinglyses.

Solum, den 24/9 1962

Håkon Haraldsen. Maud Haraldsen

eier av gnr. 21 brnr. 4 i Solum ektefelle

Til vitterlighet:

Reidar Holm

Rolf Hellesen

6-7

ERKLÆRING OM VANN- LEDNING

Eiendommen(e) gnr./bnr. 221/814 221/2321 i Skien kommune

gis med dette rett til etablering/tilknytning og vedlikehold av vann ledning.

over gnr./bnr. 221/4.

Erklæringen tinglyses som en heftelse på gnr./bnr. 221/4

og kan ikke slettes uten samtykke fra byggesaksenheten i Skien kommune.

Skien, dato: 22.08.11

Doknr: 721565 Tinglyst: 09.09.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

hjemmelshaver/fester:	hjemmelshaver/fester:	hjemmelshaver/fester:
Robert Vala		Poppel Eiendom A/S
(signatur)	(signatur)	(signatur)
ROBERT VALA		POPPEL EIENDOM A/S
(gjentas med blokkbokstaver)	(gjentas med blokkbokstaver)	(gjentas med blokkbokstaver)
22118[redacted]		991028382
(person- eller foretaksnr.)	(person- eller foretaksnr.)	(person- eller foretaksnr.)

Vidar Andersen
Espen Holt

(plass for kartutsnitt m/inntegnet rettighet)

Rett kopi bekreftes

Skien kommune
Teknisk sektor
Kari D. Gundersen

ERKLÆRING OM VEIRETT

Doknr: 721504 Tinglyst: 09.09.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Eiendommen(e) gnr./bnr. 221/8/4 og 221/2321 i Skien kommune

gis med dette veirett over gnr./bnr. 221/4 fram

til offentlig vei.

Erklæringen tinglyses som en heftelse på gnr./bnr. 221/4

og kan ikke slettes uten samtykke fra byggesaksenheten i Skien kommune.

Skien, dato: 22.08.11.

X hjemmelshaver/fester:	hjemmelshaver/fester:	hjemmelshaver/fester:
Roberth Vala		Poppel Eiendom AS
(signatur)	(signatur)	(signatur)
ROBERTH VALA		POPPEL EIENDOM
(gjentas med blokkbokstaver)	(gjentas med blokkbokstaver)	(gjentas med blokkbokstaver)
221181[redacted]		991028382
(person- eller foretaksnr.)	(person- eller foretaksnr.)	(person- eller foretaksnr.)

Vidar Eidsvåg
Espen Nelleg

(plass for kartutsnitt m/inntegnet rettighet)

Rett kopi bekreftes
Skien kommune
Teknisk sektor
Kari D Gundersen

Skien kommune
Teknisk sektor

Fakt.nr: 109
Saksnr.: 04/03913
Pnr/side: 123-79

MÅLEBREV

m/grensejustering

over gnr./bnr. 221/4

bruksnavn: "Skogen av Bjørntvedt"

representasjonspunkt:

TINGLYST
20 OKT. 2004
SKIEN OG PORSGRUNN TINGRETT
DAGBOKNR.: 16038

X = 6559829 **Y** = 534708 **Z** = 36 **Kartblad:**

Fredag 13. august 2004 **ble det i medhold av delingsloven av 23.juni 1978 holdt kartforretning over :**

gnr./bnr. 221/4 **samt grensejustering mellom**

gnr./bnr. 221/4 **og gnr./bnr.** 220/1232

Forretningen ble rekvirert av: Walter Johansen – 221/4
Skagerak Nett AS v/Inge Åsheim

Bestyrer ved forretningen : ing. Nina S. Kongsro

Ved forretningen møtte: Walter Johansen – 221/4
Bjørn Norli for Skagerak Nett AS – 220/1232

Beskrivelse av grenser, beliggenhet, tilstøtende eiendommer og lignende går fram av målebrevskartet på neste side.

Arealet utgjør: 23,2 m^2 **(justeres fra gnr./bnr.** 220/1232 **til gnr./bnr.** 221/4)
Areal gnr./bnr. 221/4 **etter justering:** 1505,2 m^2

Skien, den 17. august 2004
Oppmålingsmyndighet

C. Haddeland

Nina S. Kongsro

Tinglysningsstempel

Doknr: 16038 Tinglyst: 20.10.2004 Emb. 101
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gnr	Bnr	Festenr
221	4	

MÅLEBREVKART

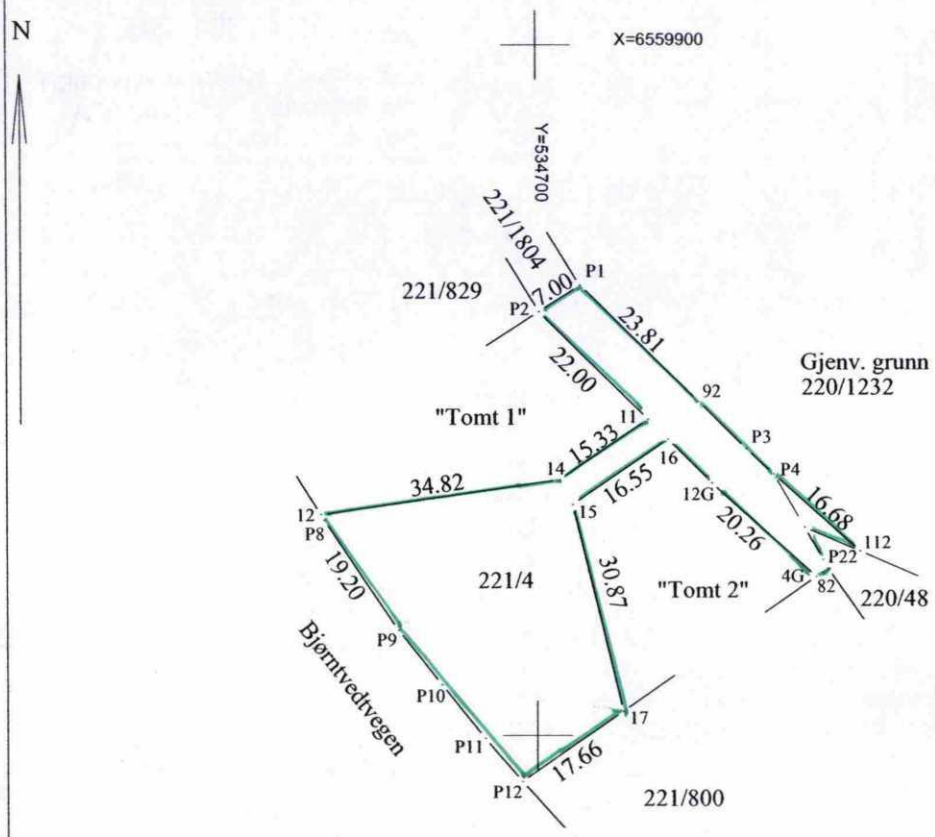
Representasjonspunkt		
X 6559829	Y 534708	Z 36

Jnr	
	04/03913

Kartblad	X	Landsnett

Målebrev nr	

Målestokk	Areal
1:1000	1505.2 M²



Punkt	X-koord	Y-koord	Side	Radius
12	6559832.12	534668.88	34.82	
14	6559837.10	534703.34	15.33	
11	6559845.84	534715.93	22.00	
P2	6559861.41	534700.38	7.00	
P1	6559865.21	534706.26	23.81	
92	6559848.44	534723.17	9.70	
P3	6559841.61	534730.06	5.39	
P4	6559837.94	534734.01	16.68	
112	6559826.75	534746.39	8.69	
P17	6559830.21	534738.42	5.38	
P22	6559825.54	534741.09	1.49	
82	6559824.24	534741.83	2.11	
4G	6559823.03	534740.10	20.26	
12G	6559836.66	534725.11	8.92	
16	6559842.97	534718.80	16.55	
15	6559833.53	534705.21	30.87	
17	6559803.48	534712.28	17.66	
P12	6559793.33	534697.83	8.24	
P11	6559799.58	534692.46	9.91	
P10	6559807.34	534686.29	10.11	
P9	6559815.29	534680.04	19.20	
P8	6559831.27	534669.40	1.00	

Vesla/Geonor

Vår ref.: 2013/133140

Doknr: 1115535 Tinglyst: 23.12.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Undertegnede hjemmelshaver har fått midlertidig tillatelse av Statens vegvesen til oppføring av garasje på gnr. 221 bnr. 4 i Skien kommune. Plasseringen innenfor regulert byggegrense forutsetter at følgende vilkår aksepteres som bindende for nåværende og senere eiere av eiendommen.

- Dispensasjonstillatelsen er midlertidig. Vegmyndighetene kan senere kreve at garasjen fjernes innen en gitt frist og på grunneiers regning. Veglovens § 59 gir vegmyndighetene hjemmelsgrunnlag til gjennomføring for grunneiers regning dersom dette kravet ikke oppfylles.
- Skade på garasjen forårsaket av vegvedlikehold eller annet arbeid på vegen vil ikke bli erstattet av Statens vegvesen.

1.12.2013 SKIEN
.....
sted – dato

Robert Vala 221181 [redacted]
.....
hjemmelshaver(e) Fødsels-/personnummer

Feride Halce 190785 [redacted]

V

5 - 7

ERKLÆRING OM AVLØPSLEDNINGER

Eiendommen(e) gnr./bnr. 221/814 og 221/2321 i Skien kommune

gis med dette rett til etablering/tilknytning og vedlikehold av avløpsanlegg

over gnr./bnr. 221/4 og 221/816.

Erklæringen tinglyses som en heftelse på gnr./bnr. 221/4 og 221/816

og kan ikke slettes uten samtykke fra byggesaksenheten i Skien kommune

Skien, dato: 22.08.11

Doknr: 721540 Tinglyst: 09.09.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

hjemmelshaver/fester:	hjemmelshaver/fester:	hjemmelshaver/fester:
Robert Vala	Helge Nicolaisen	Popael Eiendom A/S
(signatur)	(signatur)	(signatur)
ROBERT VALA	Helge Nicolaisen	POPAEL EIENDOM A/S
(gjentas med blokkbokstaver)	(gjentas med blokkbokstaver)	(gjentas med blokkbokstaver)
22118[redacted]	260430[redacted]	991028382
(person- eller foretaksnr.)	(person- eller foretaksnr.)	(person- eller foretaksnr.)
X	X	Vidar Fadnum Espen Helberg

(plass for kartutsnitt m/inntegnet rettighet)

Rett kopi bekreftes
Skien kommune
Teknisk sektor
Kari D. Gundersen

110915 uR
Rekvirent iht. følgebrev
~~rekvirent ikke oppgitt~~
998928044
org.nr./fødselsnr

Doknr: 832596 Tinglyst: 11.09.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

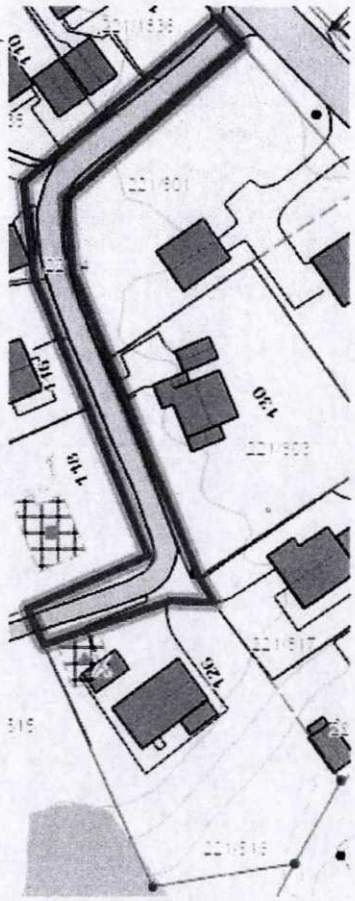
ERKLÆRING

Gir herved eier av gnr. 221, bnr. 816 i Skien kommune, adkomstrett/vegrett på eksisterende veg over min eiendom gnr. 221, bnr. 4, for å komme til sin egen eiendom, mot pliktig deltakelse i vedlikehold og brøyting av denne.
Se vedlagte kart.

Erklæringen kan tinglyses på eiendommen.

Eier av gnr. 221, bnr. 816
Sted/dato: Skien 0909.15

Andrè Edland
281188[redacted]



Eier av gnr. 221, bnr. 4
Sted/dato: Skien 09.09.15

Karl Kristian Vik Hansen
210486[redacted]

Eline Metveit
251192[redacted]

Rett kopi bekreftes

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:
Bjørntvedtvegen 117 B, 3735 Skien
Gnr. 221, Bnr. 4, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
201260108

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Saksbehandler: Robin Stenbro

Telefon / Mobil: 35 52 11 00 / 917 02 335

E-post: robin.stenbro@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.
