PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

BEDRIFTSVEGEN 59

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra kommunen

Servitutter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Bedriftsvegen 59 , 3735 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 220, bnr. 1663

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 176 m²



Befaringsdato: 22.09.2026 **Rapportdato:** 28.09.2026 **Oppdragsnr.:** 12956-2476 **Eiendomsverdi ref nr:** ZH1093

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor André Strøm

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.
Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.
Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.
Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:
*Landbruk.
*Skjønn
*Næring.
*Skade.
*Bolig
*Energirådgivning



Rapportansvarlig



Tor André Strøm

Uavhengig Takstingeniør

tor@takstforum-telemark.no

913 74 157

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (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.

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig består av kjeller, 1.etg og 2.etg. Bygget er oppført med grunnmur av ukjent utførelse. Over grunnmur er det bindingsverksvegger som utvendig er kledd med liggende kledning. Taket har form som saltak, tekket med betongsteing.

Boligen fremstår som funksjonell og har generelt normal slitasje.

For avvik og tilstandsgrader, les rapport.

Enebolig - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, og undertakstekking er oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater eller liknende).
Over bod er det takpapp.
Takrenner og nedløp er av metall, vindskibeslag, heltrukket pipebeslag samt takstige og snøfangere.
Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og undertak av sutakplater eller liknende. Det er oppvarmet loftsrom.
Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning.
Malte vinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Malte vinduer med 2-lags glass fra 2012 og 2016.
Boligens ytterdører er malt hovedddør og verandadør samt boddør.
Dørene har normal slitasje.
Veranda oppført i betong, tekket med flis. Rekkverk av tre med liggende kledning.
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord.
Levegg av tre med liggende kledning.

INNVENDIG Gå til side

1.etg:
Overflater på gulv er laminat og parkett.
På vegger er det panelplater og malt tapet.
I himlinger (tak) er det malt panel.

2.etg:
Overflater på gulv er teppe og laminat.
På vegger er det malt tapet og malt panel.
I himlinger (tak) er det malt panel.

Kjeller:
Overflater på gulv er tepper og betong.
På vegger er det malt panel, panelplater og åpne murkonstruksjoner.
I himlinger (tak) er det malt panel og MDF-panel.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2.Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Overflater på vegger er flis. I himling (tak) er det malte slette flater med downlights.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk 1:100 i dusjsonen, ellers er det flatt gulv.
Det er skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Slukrenne er plassert ved vegg i dusjsonen.
Utstyr er håndkletørger, veggmontert toalett, glassdør mot dusjnisje samt dusjgarnityr. Det er også takdusj (regndusj).
Innredning med skap/skuffer og laminert benkeplate med frittstående servant samt blandebatteri montert på benkeplate.
Luftbehandling er elektrisk vifte.
Malt furudør med hull for tilluft.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt ved trapp.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Overflater på vegger er panelplater (MDF). I himling (tak) er det MDF-panel.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.
Våtrommet har belegg på gulv.
På vegger er det malte panelplater (MDF).
Sluket er av plast.
Utstyr er opplegg for vaskemaskin,.
Innredning med skap og benkeplate med nedfelt skyllekar og blandebatteri montert på benkeplate.
Luftbehandling er elektrisk vifte.
Malt furudør med hull for tilluft.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Det ble ved bruk av fuktindikator ikke registrert unormale fuktvariasjoner.

Våtrom › Kjeller › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Overflater på vegger er panelplater (MDF). I himling (tak) er det malt panel.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Gulvflis er ikke fagmessig montert.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på. På vegger er det panelplater (MDF). Sluket er av plast.
Utstyr er veggmontert toalett og dusjkabinett.
Innredning med skap og heldekkende servant. Det er også 1.stk vegghengt høyskap.
Luftbehandling er elektrisk vifte.
Formpresset dør med luftespalte.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt.
Det ble ved bruk av fuktindikator ikke registret unormale fuktvariasjoner.

KJØKKEN Gå til side

Overflater på gulv er parkett, på vegger er det malt tapet og det er malt panel.
Det er montert glassplate på vegg med koketopp.

Kjøkkeninnredning (Systemkjøkken) med profilerte fronter og glass samt laminerte benkeplater.
Hvitevarer er integrert benkkjøleskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn samt nedfelt koketopp (induction).
Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Overflater på gulv er flis med varmekabler. På vegger er det panelplater og det er malt panel i himling (tak).
Utstyr er toalett.

Beskrivelse av eiendommen

Innredning med skap og heldekkende servant.
Det er ingen ventilasjon. Kun vindu som kan åpnes.
Malt furudør med luftespalte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).
Innvendige vannledninger for bad i 2.etg er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Det er naturlig ventilasjon.
Det er en ca. 300 liters varmtvannstank plassert på vaskerom i kjeller.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer.
Det er skjult og åpent ledningsnett.
Boligens slukkemiddel er brannslukningsapparat.
Det ble registrert røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er grunnmursbeskyttelse. Materiale brukt til opparbeiding av tomt og fundament er ukjent. Fra årstall 1990.
Grunnmur av ukjent type.
Det er forholdsvis flatt terreng.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

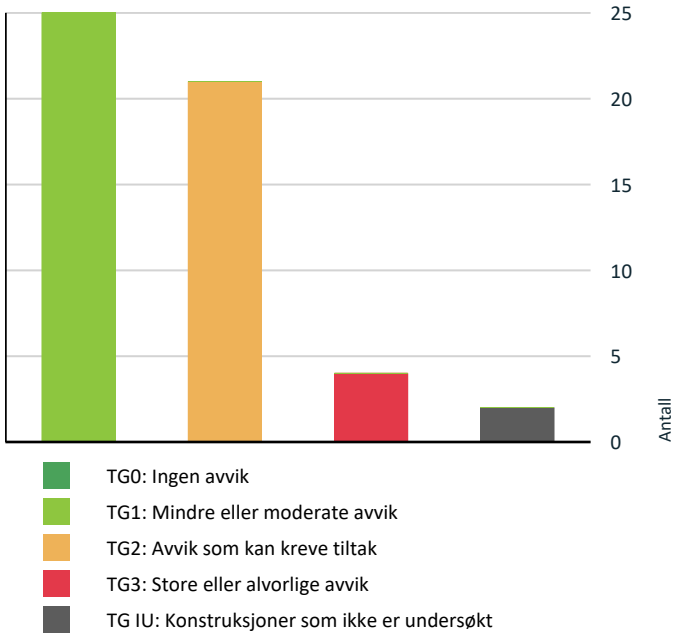
Enebolig

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

Det foreligger ikke plantegning av kjeller. Lovlighet av dagens bruk av kjeller (kjellerstue) er for meg ukjent og ikke vurdert av meg.

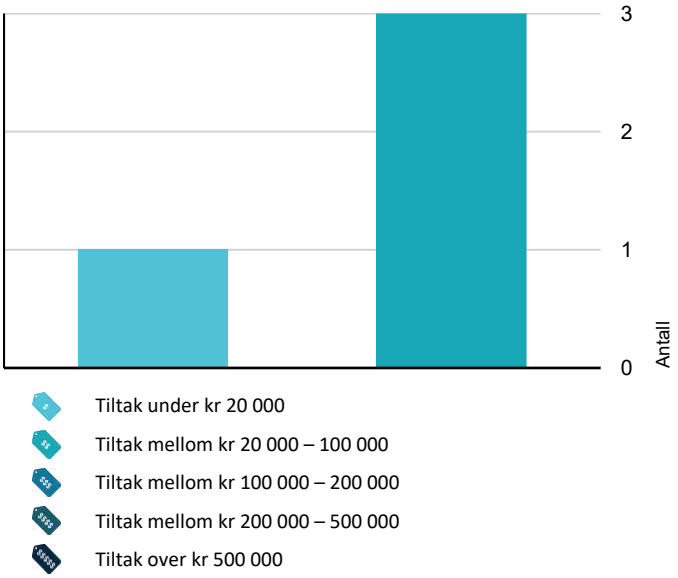
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Levegg** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmepumpe** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- 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.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1990

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering	
2013	Tilbygg

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, og undertakstekking er oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater eller liknende).
Over bod er det takpapp.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

Konsekvens/tiltak

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







TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, vindskibeslag, heltrukket pipebeslag samt takstige og snøfangere.

Vurdering av avvik:

- Enkelte beslag er slitt i overflater og har noe rustdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Slitte beslag med rustdannelser bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på takkonstruksjonen. Overvåk tilstanden jevnlig.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre og undertak av sutakplater eller liknende. Det er oppvarmet loftsrom.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist fuktskjolder i undertak.

• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene.

• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Ved skifte av kledning bør det etableres lufting.
konsekvensen av manglende lufting bak ytterkledning kan medføre fuktskader.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

Malte vinduer med 2-lags glass fra 2012 og 2016.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

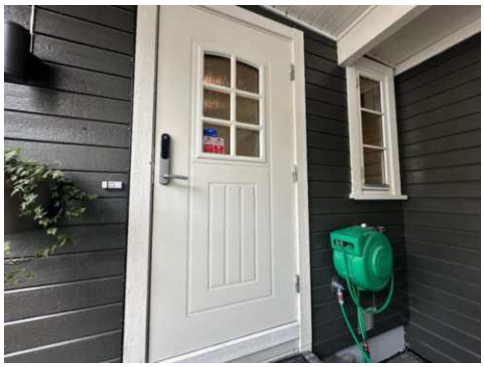
Boligens ytterdører er malt hovedddør og 2.stk verandadører samt boddør.
Dørene har normal slitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er i verandadør i stue montert katteluke.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens av ettermontert katteluke i dørblad med utette tetninger og uforseglede snittflater er trekk og økt varmetap. Fukt kan trenge inn i dørbladet og gi råte og deformasjon over tid.
Luken bør tettes og snittflatene forsegles, eventuelt bør luken eller døren skiftes.





TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda oppført i betong, tekket med flis. Rekkverk av tre med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Avvik som ble registrert er:
- fall inn mot vegg.
- 1.stk sprukket flis.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig fall bort fra vegg for å hindre vannansamling og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.





TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord.



TG 3 Levegg

Beskrivelse

Levegg av tre med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

• Leveggen har store skjevheter og det ble registrert råte i bunn av stolper.

Konsekvens/tiltak
• Leveggen bør rettes opp og råteskadede stolper bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for konstruksjonssvikt. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til ytterligere råteskader og redusert levetid på leveggen.

Kostnadsestimat er usikkert. Ifølge eier vil kostnaden også deles med naboen, da det er begge sin vegg

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





INNVENDIG

TG 1 Innvendige overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

1.etg:
Overflater på gulv er laminat og parkett.
På vegger er det panelplater og malt tapet.
I himlinger (tak) er det malt panel.

2.etg:
Overflater på gulv er teppe og laminat.
På vegger er det malt tapet og malt panel.
I himlinger (tak) er det malt panel.

Kjeller:
Overflater på gulv er tepper og betong.
På vegger er det malt panel, panelplater og åpne murkonstruksjoner.
I himlinger (tak) er det malt panel og MDF-panel.

Den generelle slitasjegraden er ikke større enn hva en kan forvente, alder tatt i betraktning.
Det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater da dette er en smakssak.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

Det ble ved stue/toalett målt lokal høydeforskjell på over 15mm.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• For å utbedre avviket bør høydeforskjellen rettes opp dersom dette anses nødvendig.

Radon

Beskrivelse

Bygningen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad og nært område med særlig høy aktsomhetsgrad ifølge kart fra NGU.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe med tilkoblet ildsted i 1.etg og i kjeller.



TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

• Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader i innforet vegg. Det er tatt hull i innforet yttervegg under terreng. Fuktmåling ga betydelig forhøyede verdier (over 28 vektprosent, målt med piggelektroder). Utskåret platemateriale fremstår bløtt og nedbrutt.

Konsekvens/tiltak

• Fukt- og råteskader i innforet vegg kan føre til skjult nedbrytning, svekket konstruksjon og dårlig inneklima.

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.

• Konsekvens: Fukt i organiske materialer kan gi muggvekst, råte og luktproblemer. Det kan også påvirke inneklimaet negativt. Skaden kan være større enn det som er synlig fra inspeksjonshullet.

Tiltak: Innforingen bør åpnes for å kartlegge omfanget. Fuktkilden må utbedres, og skadde materialer må fjernes. Veggen bør bygges opp igjen med fuktbestandige materialer og en løsning tilpasset vegg mot terreng.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• 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.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Trapp til kjeller

Beskrivelse

Det er malt tretrapp til kjeller fra 1.etg og til kjeller.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte furudører og formpressede dører. Dørene har normal slitasje.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater på vegger er flis. I himling (tak) er det malte slette flater med downlights.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk 1:100 i dusjsonen, ellers er det flatt gulv.

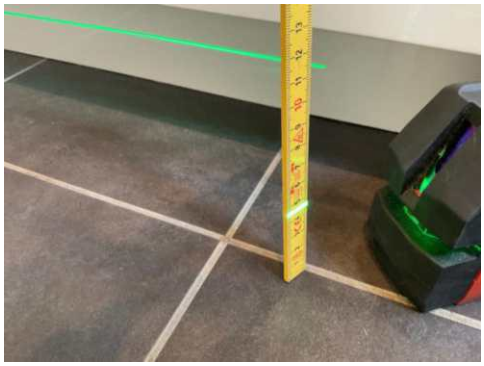
Vurdering av avvik:

• Det er målt fall mot sluk på ca. 1:100 i dusjsonen. Øvrig gulv er flatt. Dusjsonen har ikke nedsenk i forhold til øvrig gulv. Dagens anbefaling er minimum 10 mm nedsenk og/eller fall 1:50 innenfor dusjsonen, slik at vann holdes i dusjsonen og ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Med dagens utførelse er det risiko for at vann renner ut av dusjsonen og blir stående på gulvet utenfor, med økt belastning på membran og overganger.

Tilstandsrapport







2.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Slukrenne er plassert ved vegg i dusjsonen.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyr er håndkletørger, veggmontert toalett, glassdør mot dusjnisje samt dusjgarnityr. Det er også takdusj (regndusj).
Innredning med skap/skuffer og laminert benkeplate med frittstående servant samt blandebatteri montert på benkeplate.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Luftbehandling er elektrisk vifte.
Malt furudør med hull for tilluft.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt ved trapp.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater på vegger er panelplater (MDF). I himling (tak) er det MDF-panel.

Vurdering av avvik:

• Panelplater (MDF) er det produkt som ikke er anbefalt på et våtrom da det er ømfintlig for fukt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å bytte ut MDF-paneler med materialer som er egnet for bruk i våtsone (ved skyllekar), for å redusere risikoen for fuktskader og påfølgende skade på konstruksjonen.
Bruk av MDF-panel i våtrom medfører økt fare for oppsvelling, råte og redusert levetid på overflater og tilstøtende bygningsdeler.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har belegg på gulv.
På vegger er det malte panelplater (MDF).
Sluket er av plast.

Vurdering av avvik:

• Panelplater (MDF) er det produkt som ikke er anbefalt på et våtrom da det er ømfintlig for fukt.

Konsekvens/tiltak

• Panelplater (MDF) bør skiftes ut med fuktbestandige materialer som er egnet for bruk i våtrom, for å unngå risiko for fuktskader, oppsvelling og muggdannelse som kan oppstå ved eksponering for fukt.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyr er opplegg for vaskemaskin,.
Innredning med skap og benkeplate med nedfelt skyllekar og blandebatteri montert på benkeplate.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Luftbehandling er elektrisk vifte.
Malt furudør med hull for tilluft.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.
Det ble ved bruk av fuktindikator ikke registrert unormale fuktvariasjoner.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).





KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Overflater på vegger er panelplater (MDF). I himling (tak) er det malt panel.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Gulvflis er ikke fagmessig montert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

KJELLER > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på. På vegger er det panelplater (MDF). Sluket er av plast.

Vurdering av avvik:
• Panelplater (MDF) er ikke godkjent som membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Panelplater (MDF) bør fjernes og erstattes med godkjent membran/tettesjikt på vegger.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende skader og kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Utstyr er veggmontert toalett og dusjkabinett.
Innredning med skap og heldekkende servant. Det er også 1.stk vegghengt høyskap.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Luftbehandling er elektrisk vifte.
Formpresset dør med luftespalte.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt.
Det ble ved bruk av fuktindikator ikke registret unormale fuktvariasjoner.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).



Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Overflater på gulv er parkett, på vegger er det malt tapet og det er malt panel.
Det er montert glassplate på vegg med koketopp.

Kjøkkeninnredning (Systemkjøkken) med profilerte fronter og glass samt laminerte benkeplater.
Hvitevarer er integrert benkkjøleskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn samt nedfelt koketopp (induction).
Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Overflater på gulv er flis med varmekabler. På vegger er det panelplater og det er malt panel i himling (tak).

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr er toalett.
Innredning med skap og heldekkende servant.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilasjon. Kun vindu som kan åpnes.
Malt furudør med luftespalte.

Vurdering av avvik:

• Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon i toalettrom.

Konsekvens/tiltak

• Utilfredsstillende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.

• Det anbefales å etablere ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør (bøyelige med plasthylse).

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 1 Innvendige vannledninger - 1

Beskrivelse
Innvendige vannledninger for bad i 2.etg er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse
Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at varmepumpen vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller behov for reparasjon. Konsekvensen av usikker fremtidig funksjon er risiko for redusert oppvarming.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 300 liters varmtvannstank plassert på vaskerom i kjeller.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. tilsyn utført den 19.02.2026.

EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer.
Det er skjult og åpent ledningsnett.



Branntekniske forhold

Beskrivelse
Boligens slukkemiddel er brannslukningsapparat.
Det ble registrert røykvarslere.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår 1990. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller senere utbedringer. Utvendig fuktsikring av grunnmur er grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist skader på kantlist på fuktsikring (knotteplast).

Konsekvens/tiltak

• Drenering med alder over forventet brukstid kan ha redusert funksjon. Fukttilførsel til konstruksjoner under terreng kan gi fuktskader, råte og muggsopp.
Det er ikke påvist direkte sammenheng mellom registrerte fuktforhold og dreneringen, men alder tilsier at den kan være medvirkende årsak. Drenering og utvendig fuktsikring bør undersøkes nærmere, for eksempel ved filming av rør eller graving. Undersøkelsen bør ses i sammenheng med utbedring av fuktskade i rom under terreng. Utskifting/utbedring må påregnes.

• Kantlisten på fuktsikringen bør utbedres eller skiftes for å hindre at vann trenger inn bak knotteplasten og ned i grunnmuren.
Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktinntrengning og skader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av ukjent type.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er forholdsvis flatt terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Terrengjustering bør ses i sammenheng med skifte av drenering. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.
I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).



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

Vurdering av avvik:

• Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre PVC-ledninger har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

• 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.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

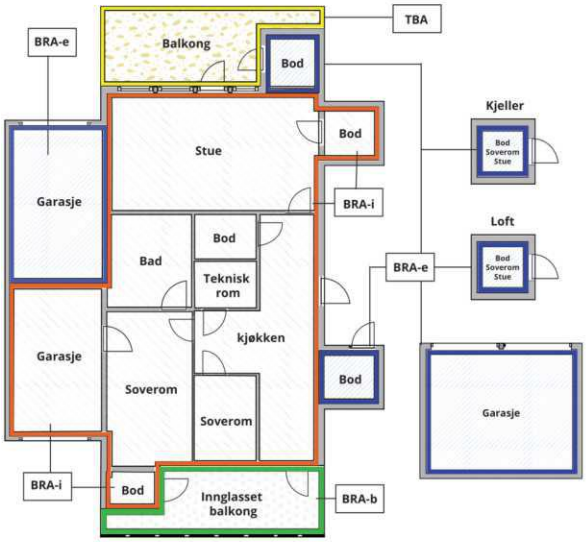
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	69	6		75	59
2.Etasje	40			40	
Kjeller	67			67	
SUM	**176**	**6**			**59**
SUM BRA	**182**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, toalettrom, soverom, stue/kjøkken	Bod med utvendig adkomst	
2.Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad		
Kjeller	Gang, vaskerom, kjellerstue, gang 2, bad, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke plantegning av kjeller. Lovlighet av dagens bruk av kjeller (kjellerstue) er for meg ukjent og ikke vurdert av meg.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Diverse el-arbeider.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er i kjellerstue mer enn en meter opp til vindu (rømningsvei).
Avstanden fra gulv til underkant av vinduåpningen må være maksimalt 1,0 meter. Vanlig tiltak er fast trinn eller en fastmontert benk eller lignende under vinduet. Løse møbler godtas ikke.

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2026	Tor André Strøm	Takstingeniør
	Andreas Trillo Larner	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	220	1663		0	239.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bedriftsvegen 59

Hjemmelshaver
Larner Andreas Trillo, Berge Sara

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	22.09.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	17.09.2026	Skien Kommune: Ferdigattest gjelder oppføring av boligen i 1990. Legger også ved tillatelsene til ny ark i 1994 og tilbygg i 2013.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.09.2026		Gjennomgått		Nei

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 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: 16.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Skien	Oppdragsnr.	201260133
Addresse	Bedriftsvegen 59		
Postnr.	3735	Sted	SKIEN
Selgers navn	Andreas Trillo Larner		
Selgers navn	Sara Berge		

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?

12.05.2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
A L
S B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og 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

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

Bygget nytt rekkverk på terrasse.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Satt inn nye sementplater på deler av sokkel til terrasse, og malearbeid på hele fasaden.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Har faktura på utført arbeid av faglært

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

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

Det har blitt satt inn lettvegg med dør og delt soverom i to. Hele loftet var innredet fra før.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tømrer Jacob Høvik, selvstendig

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Sensor ute som skrur av/på deler av utelys ved lys/mørke virker ikke, men lysene og dimmer og bryter virker som det skal.

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

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

Innstallert komfyrvakt, skiftet ut stikkontakter, byttet ujordet lampe til jordet. Endret kursliste i sikkringsskap.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Elektrikker som har utført arbeidet.

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

Av hvem?:

Lede

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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

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

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ 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.

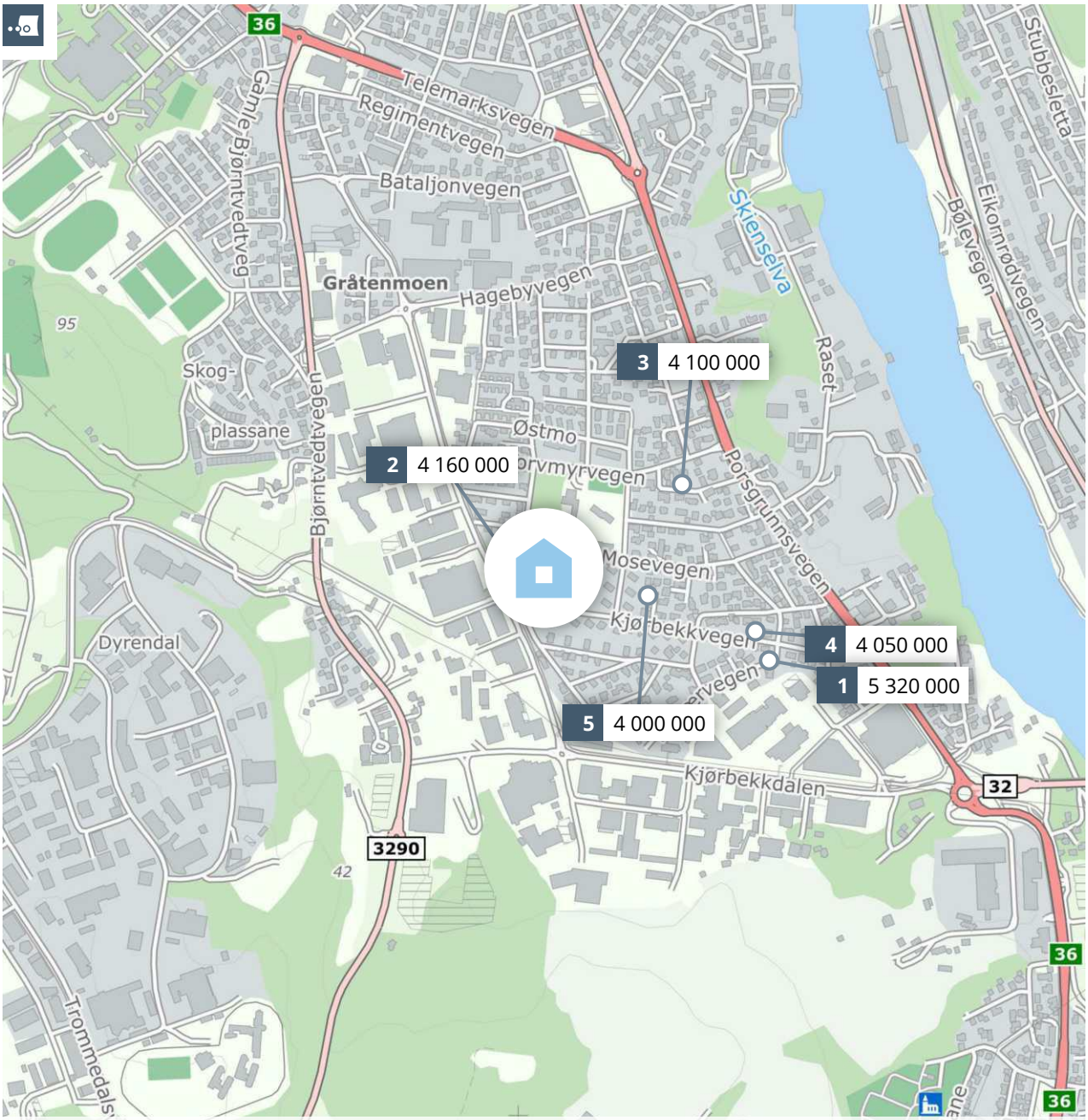
Dato 16.09.2026

Signert av *Andreas Trillo Larner*

Signert av *Sara Berge*

Initialer selger:
A L
S B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

BEDRIFTSVEGEN 59

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 09.09.2026

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: Carine Paasche Sivertsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bedriftsvegen 59, 3735 SKIEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1990

GNR 220 BNR 1663 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS KJØRBEKK

Verdivurdert til

4 500 000

-	4 500 000	26 471
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	170 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1990

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kjørbekkvegen 13 B				22.01.2026	4 500 000	**5 320 000**	0	5 320 000	**29 071**
	183 m²	1980	677 m²	5 sov						
2	Bedriftsvegen 67				03.10.2025	3 700 000	**4 160 000**	0	4 160 000	**24 327**
	171 m²	1990	693 m²	3 sov						
3	Blålyngvegen 3				29.04.2025	3 750 000	**4 100 000**	0	4 100 000	**20 918**
	196 m²	1966	740 m²	3 sov						
4	Kjørbekkvegen 16				19.02.2026	3 690 000	**4 050 000**	0	4 050 000	**19 660**
	206 m²	1980	542 m²	3 sov						
5	Kjørbekkvegen 32 B				17.07.2025	4 250 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**21 505**
	186 m²	1972	674 m²	3 sov						

Bedriftsvegen 59 - Innholdsrik og innbydende enebolig over tre plan. Familievennlig og populært boligområde på Kjørbekk.
Eiendommen har nydelige uteplasser, carport og fin plassering i en blindvei.
Innvendig har det blitt investert i flere oppgraderinger over tid. Eiendommen fremstår med en god og moderne standard.

Innhold
1.etg. Entré, stue, kjøkken, toalettrom og soverom.
2.etg. Stue, 2 soverom, bad og kott.
u.etg. Vaskerom, bad, soverom/ kjellerstue og romslig bod.

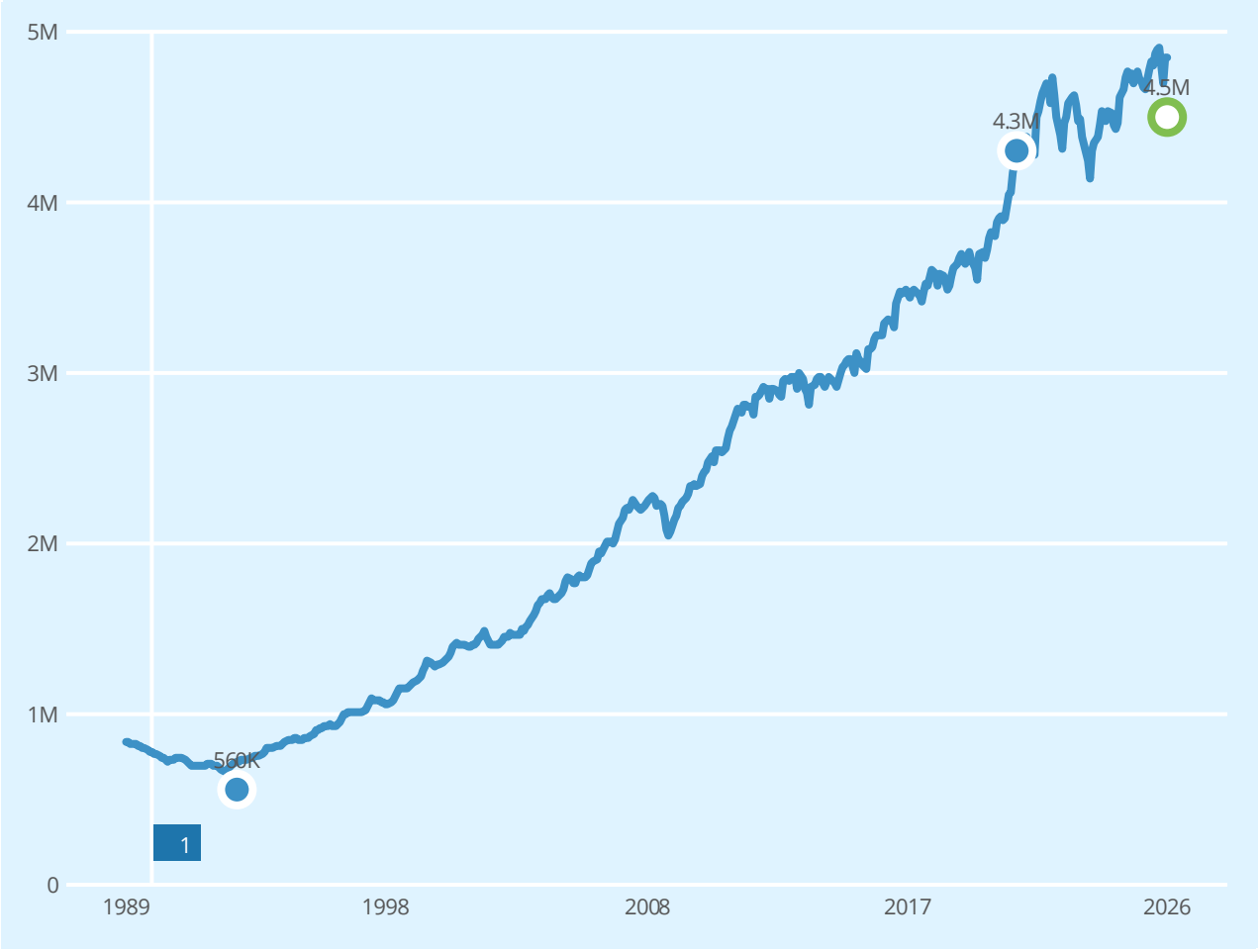
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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	
05.05.2021	12.05.2021	02.09.2021	3 490 000	4 300 000	0	4 300 000	
01.07.1993		01.07.1993	-	560 000	-	560 000	
08.06.1990		08.06.1990	-	145 000	-	145 000	2

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i SKIEN kommune nå

89
eneboliger til salgs

5.3M

5 037 000 Prisantydning i snitt

4.9M

4.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i

80
dager

Eneboliger solgt i SKIEN kommune siste 3 mnd

118
eneboliger solgt

4.2M

4 183 000 Prisantydning i snitt

4 169 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

50
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

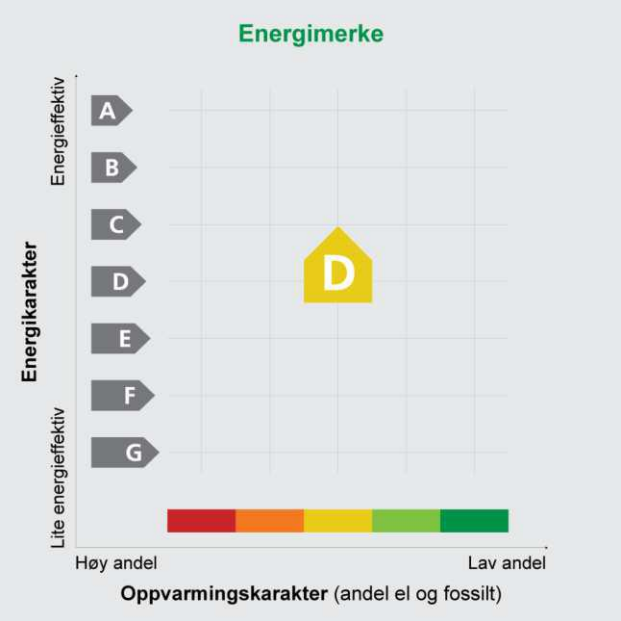
26 471 Bedriftsvegen 59 Totalpris 4 500 000

25 034 SKIEN kommune i snitt siste 3 mnd

22 950 Telemark fylke i snitt siste 3 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Bedriftsvegen 59
Postnr	3735
Sted	Skien
Leilighetsnr.	
Gnr.	220
Bnr.	1663
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1257238
Dato	30.04.2021



Innmeldt av	Arne Bjørndalen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av teknisk utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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 detaljert registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Enebolig	
Byggeår:	1990	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	175	
Ant. etg. med oppv. BRA:	3	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

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

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).

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.

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	TOMT 8	Beregnet areal	239.7
Etablert dato	09.03.1990	Historisk oppgitt areal	240
Oppdatert dato	23.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	220/1663
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	220/1663
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	09.03.1990	110-162		220/7 (-240), 220/1663 (240)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6559969.62	535099.04	0	Ja	239.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LARNER ANDREAS TRILLO F060289*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Bedriftsvegen 59 3735 SKIEN	Bosatt (B)
BERGE SARA F140490*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Bedriftsvegen 59 3735 SKIEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Bedriftsvegen 59

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3735 SKIEN	Kirkesogn	05100202 Gimsøy og Nensett
Grunnkrets	604 Kjørbekk	Tettsted	3005 Porsgrunn/Skien
Valgkrets	3 Gimsøy		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	8485291		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	27.11.1990

1: Bygning 8485291: Enebolig (111), Tatt i bruk 27.11.1990

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	175
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	175
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	19.04.1990	19.04.1990	
Igangsettingstillatelse	31.07.1990	31.07.1990	
Tatt i bruk	27.11.1990	27.11.1990	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bedriftsvegen 59	H0101	220/1663	175	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	40	0	40	0	0	0
H01	1	69	0	69	0	0	0
K01	0	66	0	66	0	0	0

Skien kommune

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien

Telefon: 35 58 10 00

E-post: servicesenteret@skien.kommune.no

Utskriftsdato: 16.09.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	4003	**Gårdsnr.**	220	**Bruksnr.**	1663	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Bedriftsvegen 59, 3735 SKIEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest:	☒	☐
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☐
Kommentarer:	Ferdigattest gjelder oppføring av boligen i 1990. Legger også ved tillatelsene til ny ark i 1994 og tilbygg i 2013.	

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.

Tekniske krav

OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

15. BF 87 kap. 12 — Brukes sentralt godkjente materialer og systemer? ☐ Ja ☐ Nei

Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ Ikke krav

		Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
16. Brann-vern	- branncelleinndeling	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	- arealgrenser/brannvegger	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	- rømningsveier	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	- brannalarm/røykvarsler	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
BF 87 Del 3	- slukningsredskap	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
	- brannventilasjon/sprinkler	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

17. BF 87		Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
Kap. 41	- rom	☒ Ja		☒ Ja	☐ Nei	
" 23:2, 41 og 43:2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 42	- grunn og fundamenter	☒ Ja		☒ Ja	☐ Nei	
" 43	- bygningsdeler	☒ Ja		☒ Ja	☐ Nei	
" 44	- trapp og rampe	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 45	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 46	- sanitæranlegg	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 47	- ventilasjonsanlegg	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 48	- elektriske installasjoner og antenner	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 49	- røykkanal og varmeanlegg	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 51	- bæreevne og sikkerhet	☒ Ja		☒ Ja	☐ Nei	
" 52	- lydforhold.	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 53	- varmeisolasjon og tetthet	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	
" 54	- tilfluktsrom	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei	

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal godtas i alle kommuner. BF 87 kap. 14:1

☒ **Søknad om byggetillatelse** for arbeid etter plan og bygningsloven, § 93 jf. § 84

Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven
- ☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
- ☑ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
- ☒ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a

SKIEN KOMMUNE BYGGESAKSAVD. MOTTATT: 11. 08. 94 SAKSNR.

Stempel

Ark.nr.
Sone
Ark. 11.8.94
Saksbehandler D.S.
Oversendt:

Til bygningsrådet i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)
SKIEN.

☐ **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke** etter Arbeidsmiljøloven (AML) § 17

Meldingen er kontrollert og funnet i orden.
Byggesaksavd.
31-8-94 Dag Skaug

Til Arbeidstilsynet i: (Søknad med vedlegg leveres i ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)

Søknaden/meldingen gjelder

Eiendom/ byggested
Gnr. 220 | Bnr. 1663 | Festenr. | Seksjonsnr.
Adresse: BEDRIFTSVN. 59

Arbeidets art
☐ Nybygg ☐ Endring ☒ Annet ☐ Påbygg/tilbygg ☐ Riving ☐ Masseuttak/fylling
- beskriv: NY ARK.

Byggets art
☒ Bolig ☐ Bygg med arbeidsplasser ☐ Annet ☐ Garasje ☐ Fritidsbolig ☐ Driftsbygning
- beskriv

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88) / AML
Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjonen gis på eget ark)
☐ Plan- og bygningslov ☐ Plan ☐ Byggeforskr. ☐ Forskrifter til AML ☐ Vedtekter
Dispensasjonen gjelder

Vedlegg til bygningsrådet

pbl § 94.3 BF 87 kap. 14
- ☒ Gjenpart av nabovarsel
- ☒ Situasjonsplan påført naboers/gjenboeres navn
- ☒ Fasadetegninger
- ☒ Etasjeplan m. romfunksjon
- ☒ Snitt
- ☐ Konstruksjonstegninger
- ☐ Statiske beregninger
- ☐ Rapport om grunnundersøkelser
- ☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter

Andre vedlegg

Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)

F. best nr 324
- ☐ Situasjonsplan
- ☐ Etasjeplan m. romfunksjon
- ☐ Snitt
- ☐ Fasader
- ☐ Dokumentasjon klima
- ☐ Dokumentasjon støy
- ☐ Uttalelse fra AMU/verneombud

Andre vedlegg

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

Byggherre	**Søker/melder**
Navn: BÅRD NARVE SVENDSEN.	Navn: BÅRD NARVE SVENDSEN.
Adresse: BEDRIFTSVN. 59	Adresse: BEDRIFTSVN. 59
Postnr.: 3735 Poststed: SKIEN. Tlf.: 35596570	Postnr.: 3735 Poststed: SKIEN.
☒ Enkeltperson ☐ Offentlig virksomhet ☐ Selskap/lag/sameie	Tlf.: PRIV. 35596570 ARB. 35595466
Dato / Underskrift	Dato / Underskrift

Opplysninger til søknaden/meldingen

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

1. Regulert område — ☐ Ja ☐ Nei — Tillatt grad av utnytting

2. Oppmålt tomt — ☐ Ja ☐ Nei — Tomteareal

3. Avstander
pbl § 70
BF 87 kap. 30
Vegloven

Minste avstand fra det plantegte bygg til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning

Avstanden er målsatt på situasjonsplan ☐ Ja ☐ Nei

Går det høyspent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomta? ☐ Ja ☐ Nei

4. Atkomst
Vegloven
pbl §§ 66, 67

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

				Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold?
☐ Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei
☐ Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei	
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☐ Nei	

5. Byggegrunn — ☐ Fjell ☐ Sand ☐ Annet ..... ☐ Grus ☐ Leire ☐ Rasfare? — beskriv

6. Fundament — ☐ Grunnmur ☐ Peler ☐ Annet ..... ☐ Bankett/såle — beskriv

7. Vannforsyning
pbl §§ 65, 67

Tilknyttet
☐ offentlig vannverk ☐ privat vannverk ☐ annen privat vannforsyning, innlagt vann
☐ annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann
beskriv

8. Avløp
pbl §§ 66, 67

☐ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei

Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

9. Drenering
BF 87 kap. 42

☐ Selvdrenering ☐ Kultgrøft ☐ Rør

Drensvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng

10. Overvann

Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng

11. Miljø
pbl § 68

Trafikkstøyproblemer? ☐ Ja ☐ Nei

Flystøyproblemer? ☐ Ja ☐ Nei

Konferer med de kommunale bygningsmyndigheter

12. Heis/Rulletrapp
pbl § 106a
BF 87 kap. 18

Skal bygningen ha heis/rulletrapp? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom ja, kreves egen søknad

13. Bebyggelsen
pbl §§ 70-77
BF 87 kap. 23
BF 87 kap. 30-39

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer			
Antall bruksenheter (NS 3940)			
Bruksareal (NS 3940)	m2	ca. 8 m2	m2
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m2	m2	m2

14. Byggematerialer

	Materialer i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen) – vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	Materialer i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen) – horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.) (maks. 3 kryss)	Oppvarming (maks. 1 kryss)
Oppvarming	1 Tre, 2 Lettbetong, 3 Betong, 4 Metall, 5 Tegl, 9 Annet	1 Tre, 2 Lettbetong, 3 Betong, 4 Metall, 9 Annet	1 Tre, 2 Lettbetong, 3 Betong, 4 Metall, 5 Tegl, 9 Annet	0 Ved, 1 Oljefyr anlegg, 2 Oljefyr ildsted, 3 El., 4 Oljefyr anl./el., 5 Oljefyr anl./ved, 6 Oljefyr ildst./el., 7 Oljefyr ildst./ved, 8 El./ved, 9 Annet

Byggebeskrivelse

Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14:11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt.
Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives innenfra og ut/nedenfra og opp.

Gulv på grunn
Gulv over kryperom
BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

Kjelleryttervegger
BF 87 kap. 43:1, 53
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

Yttervegger
BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

GIPSPLATER 12,5 MM
0,15 MM PLASTFOLIE
15 CM GLAVA
9 MM UTVENDIG GIPSPLATER
UTLEKTING OG LIGGENDE PANEL

Vinduer
BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53
Materialer, konstruksjoner

2 LAGS ISOLERGLASS.

Innvendige vegger
BF 87 kap. 30:511, 52
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller)

GIPSPLATER 12,5 MM
STENDERE AV (36 x 98) 1½ x 4"
GIPSPLATER.

Etasjeskille
BF 87 kap. 30:41, 52
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom leiligheter/brannceller)

20 CM GLAVA.
22 MM SPONPLATER.

Tak
BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53
Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims

TAK ESS
0,15 MM PLASTFOLIE
48 x 198 TAKSPERER.
20 CM GLAVA.

Takets, loftets ventilasjon m.v.

Taktekking
☒ Takstein ☐ Takpapp ☐ Naturskifer ☐ Metallplater

OBS! Side 4 (på baksiden, etter side A1 og A2) skal også utfylles.

Skien kommune
Plan og forvaltning

Byggesak og eiendomsskatt

Kontoradresse : **H. Ibsens gt 2**
Postadresse : **Pb. 158, 3701 SKIEN**

Telefon : **35 58 10 00**
Telefaks : **35 58 11 08**
Bankkonto : **2680.07.01049**
Org nr : **938 759 839**

KOPI

Bente Melum Svendsen og Bård Narve Svendsen
Bedriftsvegen 59

3735 SKIEN

Arkivkode	Deres ref.	Vår ref.	Dato
GNR 220/1663		13/1896- 4/FJEVEGA	08.05.2013

TILLATELSE TIL TILTAK FORESTÅTT AV TILTAKSHAVER
etter plan- og bygningsloven § 20-2

Saken er behandlet 08.05.2013 i sak 400/13

Gårds- og bruksnummer:	220/1663
Byggested (adresse):	Bedriftsvegen 59
Tiltakets art:	Tilbygg/overbygg
Byggets art:	Enebolig i rekke
Bruksareal (BRA):	-

Saksopplysninger;

Søknad mottatt dato:	03.05.2013
Situasjonskart:	08.03.2013
Byggetegninger:	22.04.2013

Beskrivelse av søknaden og tiltaket:
Det søkes om oppføring av glasstak over uteplass.

Det er ikke innkommet merknader fra varslede naboer.

Planstatus:
Området omfattes av reguleringsplan for gnr.220, bnr.7 og 1644, vedtatt 10.10.1989. Eiendommen er regulert til boligformål.

Vurderinger:
Tiltaket er i samsvar med arealplanens formål og bestemmelser, 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 omsøkte tiltak.

Med hilsen

Åse B. Otterdahl Møller
enhetsleder

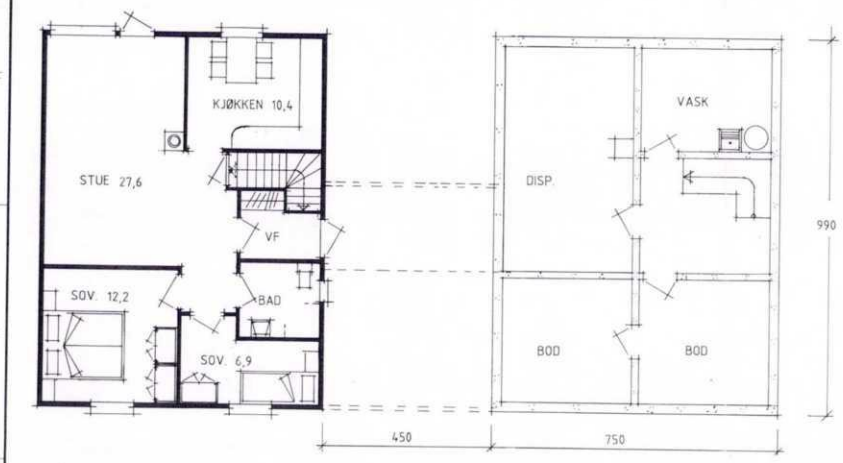
Vegard Fjeld
byggesaksbehandler

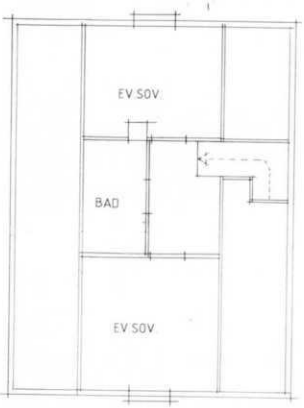
Vedlegg: Situasjonskart
Ferdigmelding (skjema)

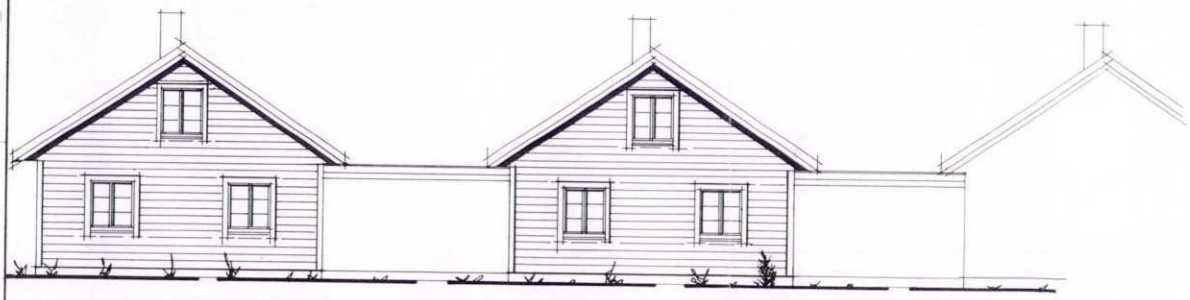
Vedtaket kan påklages i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28.
En eventuell klage må innsendes skriftlig senest innen 3 uker etter at vedtak er mottatt.

Generelle vilkår:

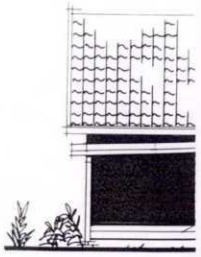
- I byggesøknader etter pbl § 20-2 er tiltakshaver personlig ansvarlig for at søknad, prosjektering og utførelse er i samsvar med krav gitt i plan- og bygningslovgivningen. Ansvaret omfatter blant annet ansvar for å varsle naboer, motta og redegjøre for nabomerknader, søknadens innhold, ansvar for plassering, og for søknad om ferdigattest, jf. forskrift om byggesak (SAK10) § 12-1.
- Tilknytningsavgift for vann og kloakk skal betales ved nybygg eller utvidelse av eksisterende bygg. Avgiften må være betalt før byggearbeidet igangsettes.
- Før graving påbegynnes må gravetillatelse innhentes av ansvarlig entreprenør. Før gravetillatelse blir gitt skal følgende enheter varsles: Skagerak, Telenor, Telenor Avidi, Politiet, og eventuelt Statkraft, NSB og Riksantikvaren. Disse etaters kommentarer/betingelser skal vedlegges søknaden om gravetillatelse.
- Alt bygge- og rivingsavfall må leveres til godkjent avfallsmottak.
- 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.
- 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 justeringer i forhold til tillatelsen, som ikke krever endringssøknad, skal søker senest ved søknad om ferdigattest eller 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.

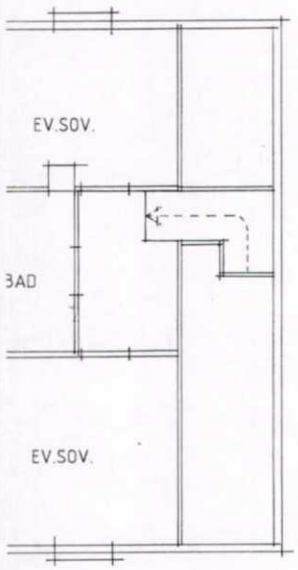


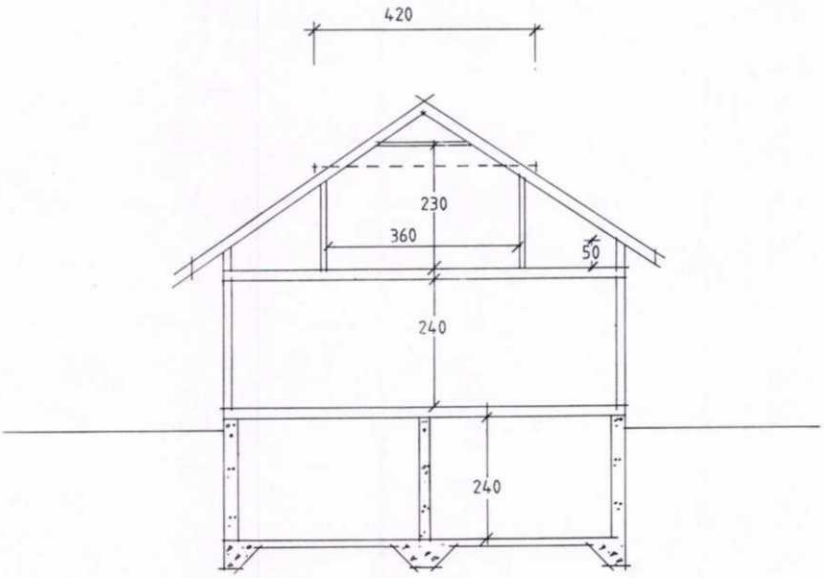




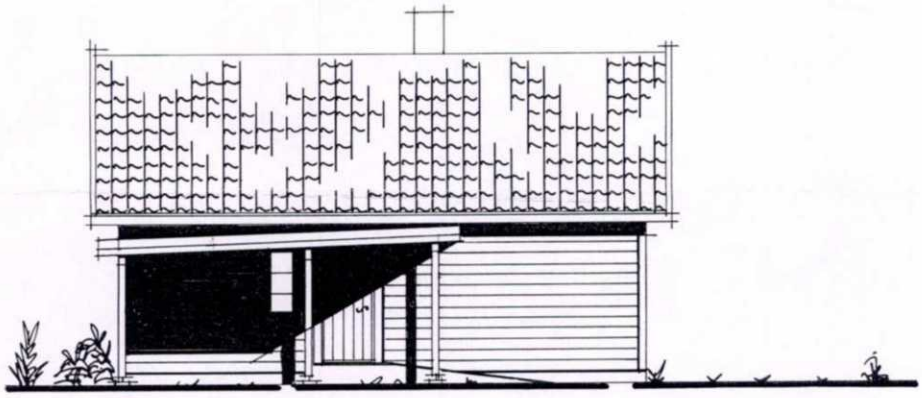
FASADE MOT NORD



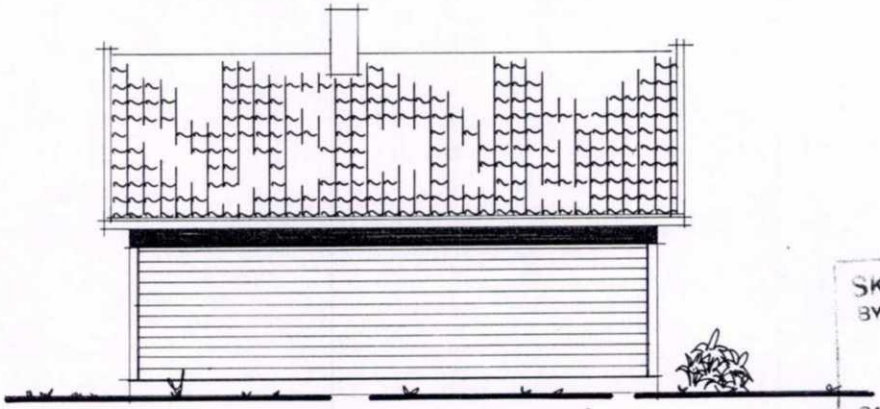




SNITT



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST Slannveien

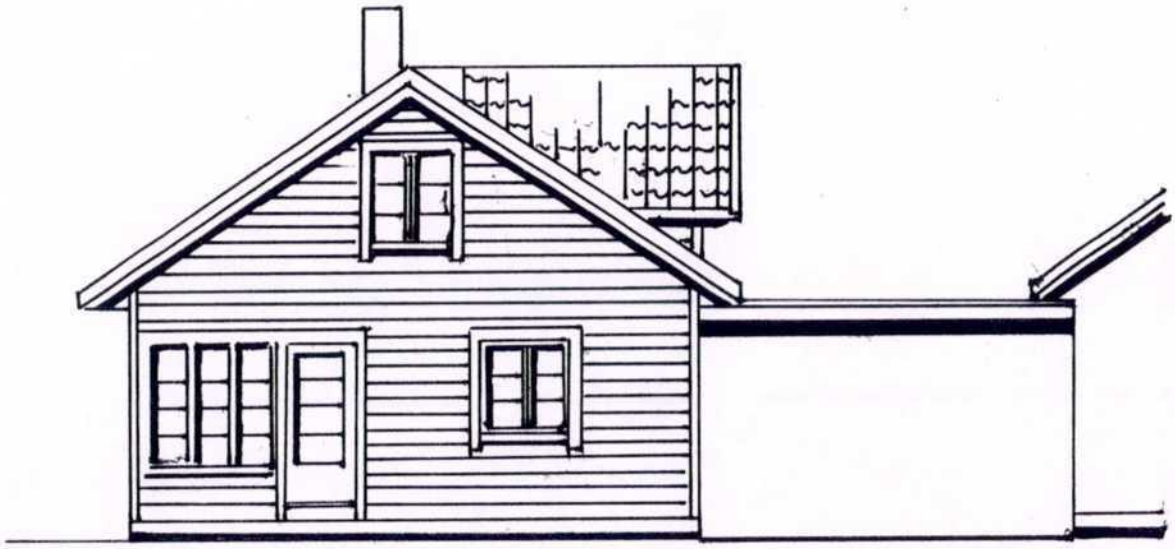
SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
MOTTATT
13. 02. 90
SAKSNR.

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
5.2.90	T.SIMONSEN		1:100	

VIKTORIA-HUS
TEGNESELSKAP AS

Erstatning for	Erstattet av

Revisjoner | Beregning

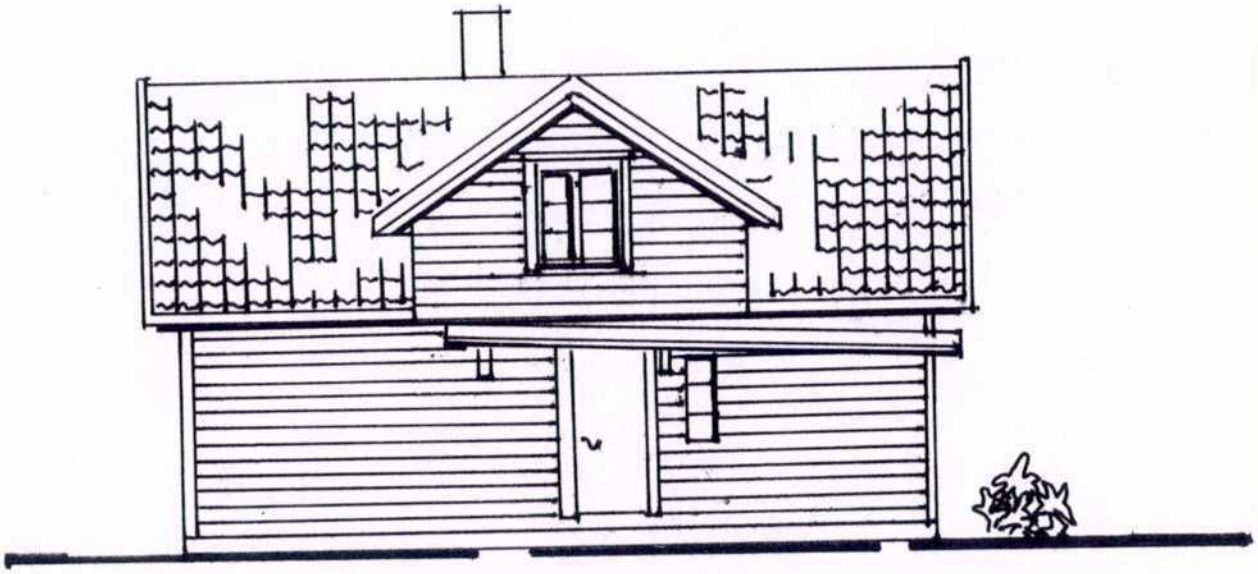


FASADE MOT NORD

SKIEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVD.
MOTTATT:
11. 08. 94
SAKSNR.:

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
7.7.94	B.N. SVENDEN		1:100	
				Erstatning for: / Erstattet av:
Henvisning:	Beregning:			

A. nr. 1446. NS 1402, NS 1417.

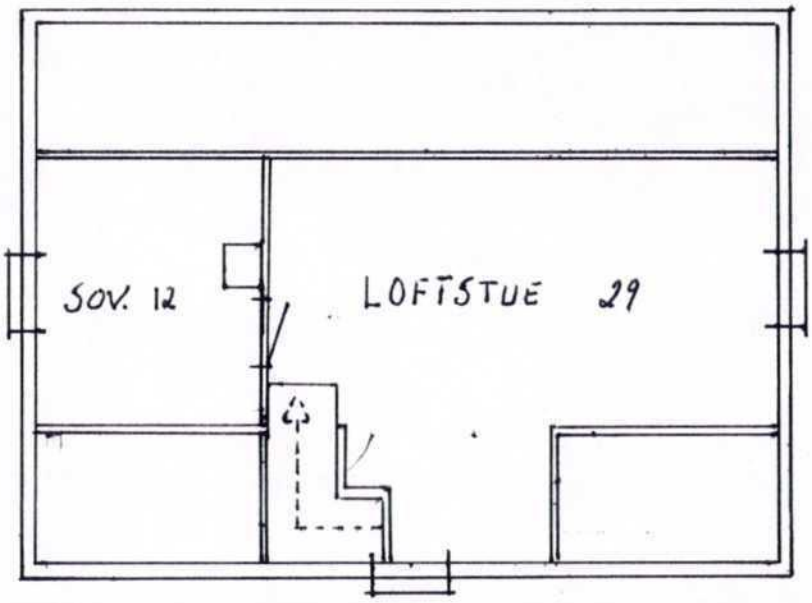


FASADE MOT VEST

SKIEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVD.
MOTTATT:
11. 08. 94
SAKSNR.:

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
7.7.94	B.N. SVENDSEN		1:100	
			Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:		Beregning:		

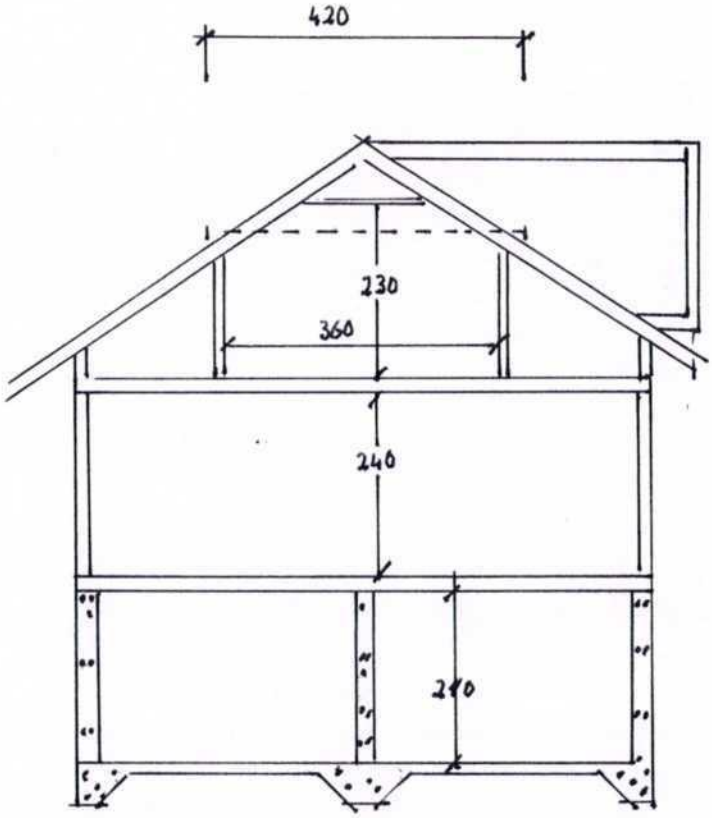
R. A. nr. 1446. NS 1402, NS 1417.



ETASJEPLAN M. ROMFUKSJON.

SKIEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVD.
MOTTATT
11. 08. 94
SAKSNR.:

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
7.7.94	B.N. SVENDSEN		1:100	
			Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:	Beregning:			

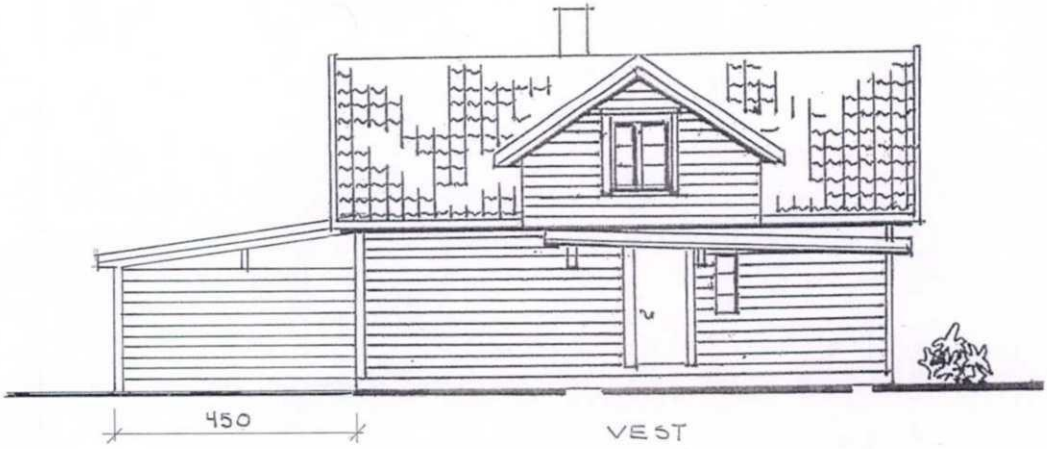


SNITT

SKIEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVD.
MOTTATT:
11. 08. 94
SAKSNR.:

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
7.7.94	B.N. SVENDSEN		1:100	
				Erstatning for: / Erstattet av:
Henvisning:	Beregning:			

R. A. nr. 1446. NS 1402, NS 1417.





E1

GLASSTAK 19,3 M2

Tiltak: Gnr. 220 bnr. 1663
Bedriftsvegen 59
3735 Skien

Tiltakshaver: Bente Melum Svendsen og
Bård Narve Svendsen

Tegn. 22.04.2013 * B.N. Svendsen
M = 1:100

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KVELLAND & PARTNERE
POSTBOKS 1003 (NORDEA)
3905 PORSGRUNN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 103-20-0323 (Lisa Maria Kvelland)
Vår referanse: 2333211/14149376
Bestilling: C3 2020-11-12 (4) 42

Dato
12.11.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
16553	101	30.10.1990	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3807 SKIEN	220	1664	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfyles.

REGISTRERT
30 OKT 1990
Tinglysingsmyndigheten i Skien
Dagbokn.: 16553

Skjøte [1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer [2] (gnr., bnr., festenr.)	Kommune
Gnr.220 bnr.1664	SKIEN

Eiendommens beskaffenhet
☐ Ubebygget ☐ Bebygget

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr
Viktoria Hus Tomteselskap A/S	

Slektskapsforhold

TIL

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr
Dag Sørbø	31 03 62 39959

KJØPESUMMEN KR 145.000,- **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

Tomten skal bebygges av Viktoria Hus A/S

Eier av gnr.220 bnr.1664 i Skien kommune forplikter seg til å vedlikeholde felles adkomstvei fra Bedriftsveien til tomten. Den samme eier forplikter seg til å delta i vedlikehold av felles vann, overvann og spillvannsledninger med tilhørende kummer fra tilkoblingspunktet til kommunale ledninger og fram til avgrening for egne stikkledninger. Omkostninger deles likt mellom brukerene.
Ansvar for skader på annen manns eiendom som skyldes de private teknsike anleggene fordeles likt på tilsvarende måte.

Dokn: 16553 Tinglyst: 30.10.1990 Emb. 10:
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Fast kopi bekreftes
Grete Larsen

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-87

Fortsatt

Vi bekrefter at nærværende gjenpart er en korrekt gjengivelse av det dokument eller den del av dokumentet som blir tinglyst.

pp. FOKUS BANK A.S

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☒ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Oslo
Sted

5/9-96
Dato

Viktoria-Hus Tomteselskap A/S

Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift[5]

Fødselsnr.[6]

~~Jeg~~/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i ~~mitt~~/vårt[x] nærvær. ~~Jeg~~/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift

Thor Simonsen
Vitneunderskrift

ÅSE ANDERSEN
Gjentas med blokkbokstaver

THOR SIMONSEN
Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes: .....

KARTVERK STATENS

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KVELLAND & PARTNERE
POSTBOKS 1003 (NORDEA)
3905 PORSGRUNN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 103-20-0323 (Lisa Maria Kvelland)
Vår referanse: 2333214/14149390
Bestilling: C3 2020-11-12 (4) 38

Dato
12.11.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8659	101	8.6.1990	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3807 SKIEN	220	1663	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT

Skjøte [1]

BYFOGDEN I PORSGRUNN OG SKIEN

EIENDOMMEN(E)

Registernummer [2] (gnr., bnr., festenr.)	Kommune
Gnr.220 bnr.1663	SKIEN

Eiendommens beskaffenhet

☐ Ubebygget ☐ Bebygget

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr
Viktoria Hus Tomteselskap A/S	

Slektskapsforhold

TIL

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr
Sølvi Halvorsen	19 02 56 32462

KJØPESUMMEN KR 145.000,- **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

Tomten skal bebygges av Viktoria Hus A/S.
Eier av gnr.220 bnr.1663 i Skien kommune forplikter seg til å vedlikeholde felles adkomstvei fra Bedriftsveien til tomten. Den samme eier forplikter seg til å delta i vedlikehold av felles vann, overvann og spillvannsledninger med tilhørende kummer fra tilkoblingspunktet til kommunale ledninger og fram til avgrening for egne stikkledninger. Omkostninger deles likt mellom brukerene. Ansvar for skade på annen manns eiendom som skyldes de private tekniske anleggene fordeles likt på tilsvarende måte.
Eieren av gnr.220 bnr.1664 har rett til framføring og nødvendig vedlikehold av alle ledninger og kabler for vann, spillvann, overvann, strøm, telefon og kabeltv over over eiendommen.

Rett kopi bekreftes
Grethe Larsen

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen A/S Oslo 12-87

Fortsett

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Oslo — Sted

26/3-90 — Dato

VIKTORIA-HUS BOLIGSELSKAP A/S

Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift[5]

Fødselsnr.[6]

~~Jeg~~/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i ~~mitt~~/vårt[x] nærvær. ~~Jeg~~/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift

Vitneunderskrift

ÅSE ANDERSEN

Gjentas med blokkbokstaver

HENRIK GILBRANDSEN

Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes: .....

Bedriftsvegen 59

Nabolaget Kjørbekk - vurdert av 46 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.) 318 elever, 18 klasser	3 min 0.2 km
Moflata skole (1-7 kl.) 447 elever, 22 klasser	22 min 1.9 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 367 elever, 19 klasser	6 min 2.7 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.) 297 elever, 20 klasser	7 min 3.3 km
Kongerød ungdomsskole (8-10 kl.) 204 elever, 11 klasser	7 min 5.1 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	10 min 0.9 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	19 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjørbekkvegen Linje R 1, M3, M3N, P10	2 min 0.2 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	12 min 6.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	47 min

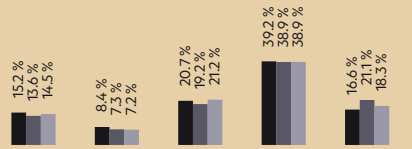
BARNEHAGER

Skogmusa barnehage (1-5 år) 55 barn	6 min 0.5 km
Gråtenmoen barnehage (1-5 år) 55 barn	7 min 0.7 km
Troens Liv barnehage (1-5 år) 41 barn	4 min 2.3 km

DAGLIGVARE

Spar Kjørbekk	2 min
Rema 1000 Kjørbekk	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kjørbekk	1 625	729
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Kjørbekkhøgda skole	3 min
Herkules idrettspark	13 min
Pro Gym Grenland	10 min
HEIA Treningssenter	19 min

«Jeg liker dette nabolaget for det er mange greie folk.»

— Sitat fra en lokalkjent

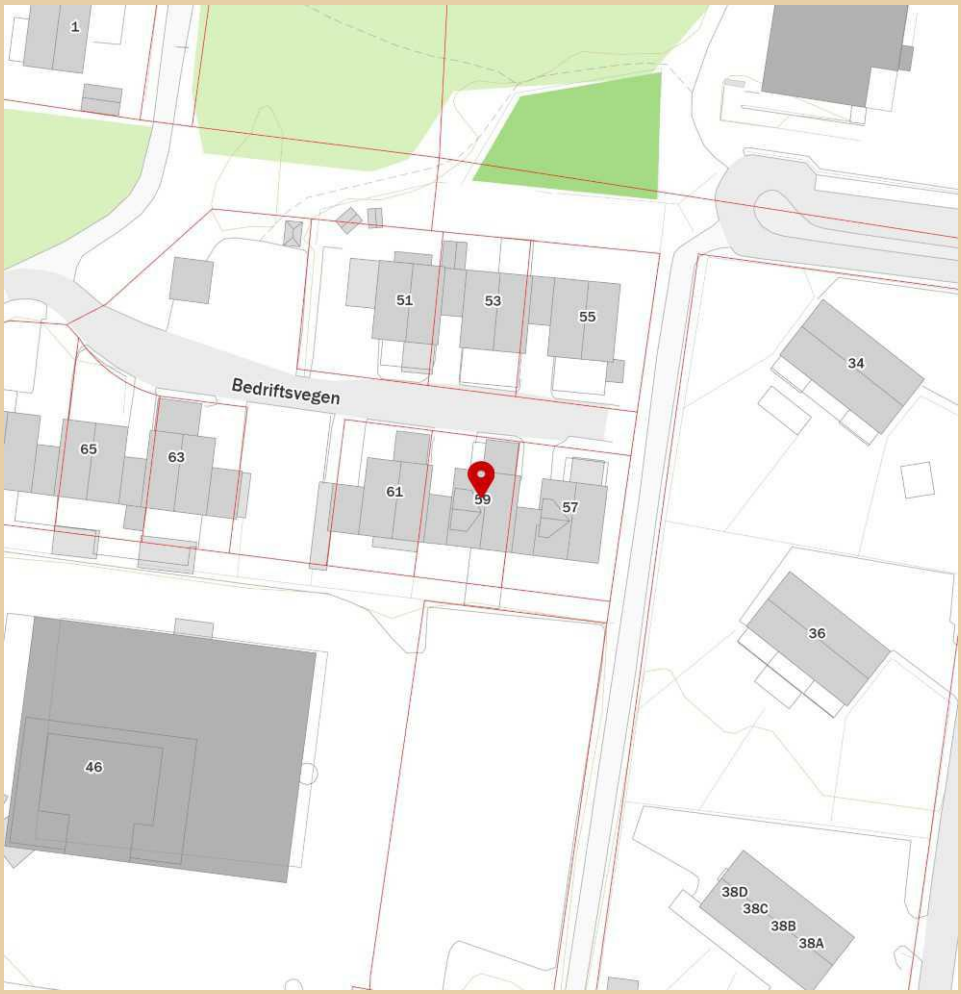
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

—

Gateparkering
Lett 83/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100



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

Bedriftsvegen 59

Nabolaget Kjørbekk - vurdert av 46 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.) 318 elever, 18 klasser	3 min 0.2 km
Moflata skole (1-7 kl.) 447 elever, 22 klasser	22 min 1.9 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 367 elever, 19 klasser	6 min 2.7 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.) 297 elever, 20 klasser	7 min 3.3 km
Kongerød ungdomsskole (8-10 kl.) 204 elever, 11 klasser	7 min 5.1 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	10 min 0.9 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	19 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjørbekkvegen Linje R 1, M3, M3N, P10	2 min 0.2 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	12 min 6.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	47 min

BARNEHAGER

Skogmusa barnehage (1-5 år) 55 barn	6 min 0.5 km
Gråtenmoen barnehage (1-5 år) 55 barn	7 min 0.7 km
Troens Liv barnehage (1-5 år) 41 barn	4 min 2.3 km

DAGLIGVARE

Spar Kjørbekk	2 min
Rema 1000 Kjørbekk	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Herkules	7 min
Apotek 1 Gråtenmoen	14 min
Skien Vinmonopol	9 min

SPORT

Kjørbekkhøgda skole	3 min
Herkules idrettspark	13 min
Pro Gym Grenland	10 min
HEIA Treningssenter	19 min

«Jeg liker dette nabolaget for det er mange greie folk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

—

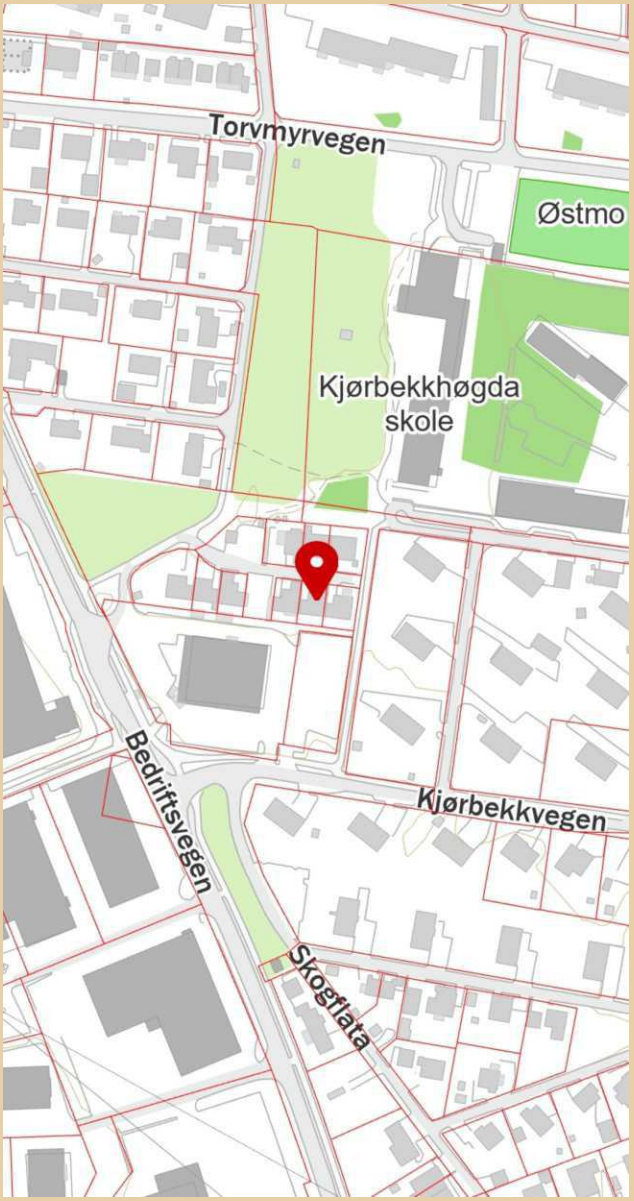
Gateparkering
Lett 83/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bedriftsvegen 59, 3735 Skien
Gnr. 220, Bnr. 1663, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
201260133

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Saksbehandler: Carine Paasche Sivertsen

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

E-post: carine.p.sivertsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
