PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

VEDLEGG
SØRJORDET 11

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Godkjente bygningstegninger

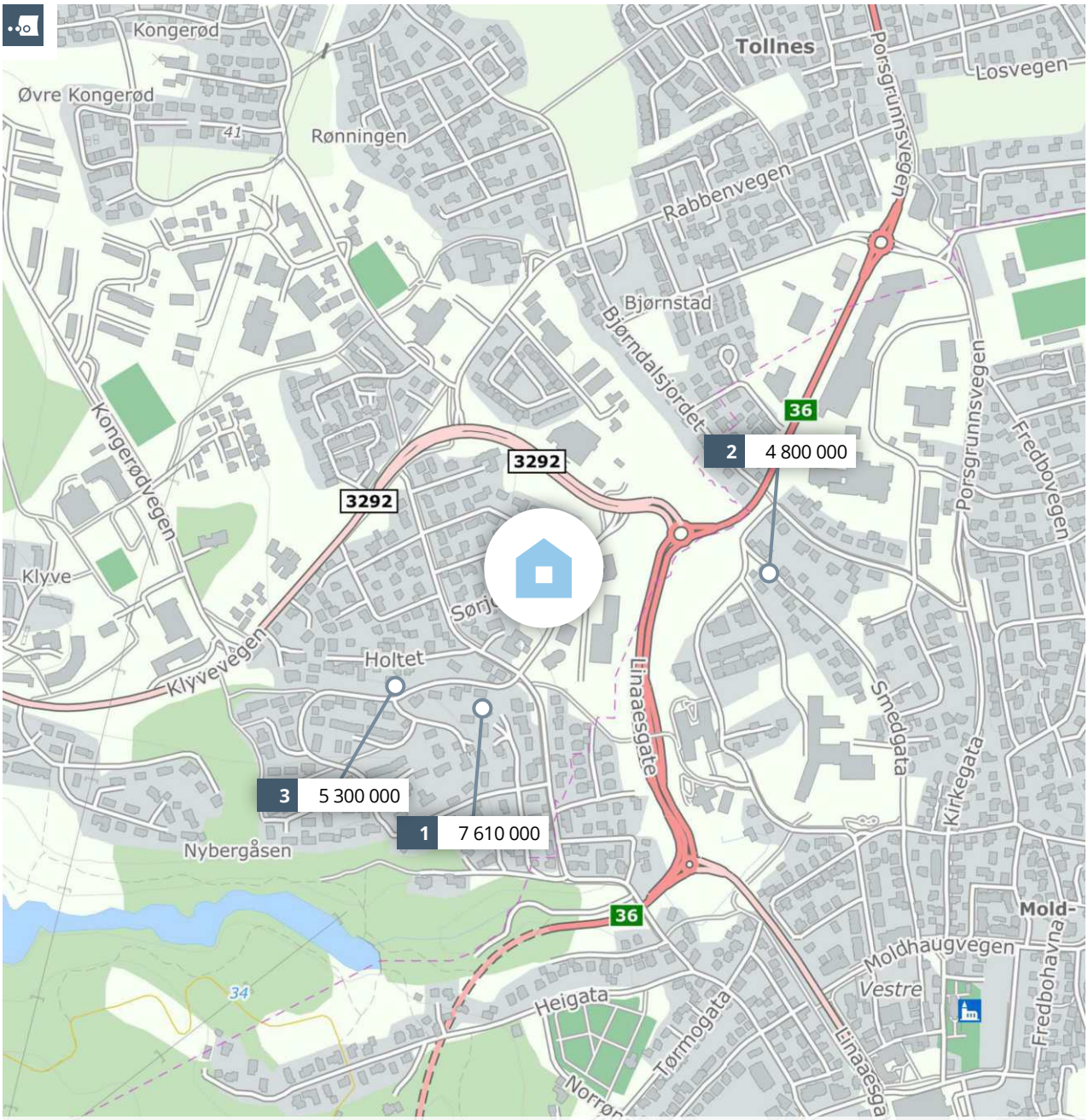
Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SØRJORDET 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 10.04.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sørjordet 11, 3737 SKIEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1963

GNR 223 BNR 366 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS NYBERG

Verdivurdert til

5 800 000

-	5 800 000	19 728
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	294 m²	0 m²	- m²	24 m²	314 m²	20 m²
Tomt						700 m²
Byggeår						1963

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

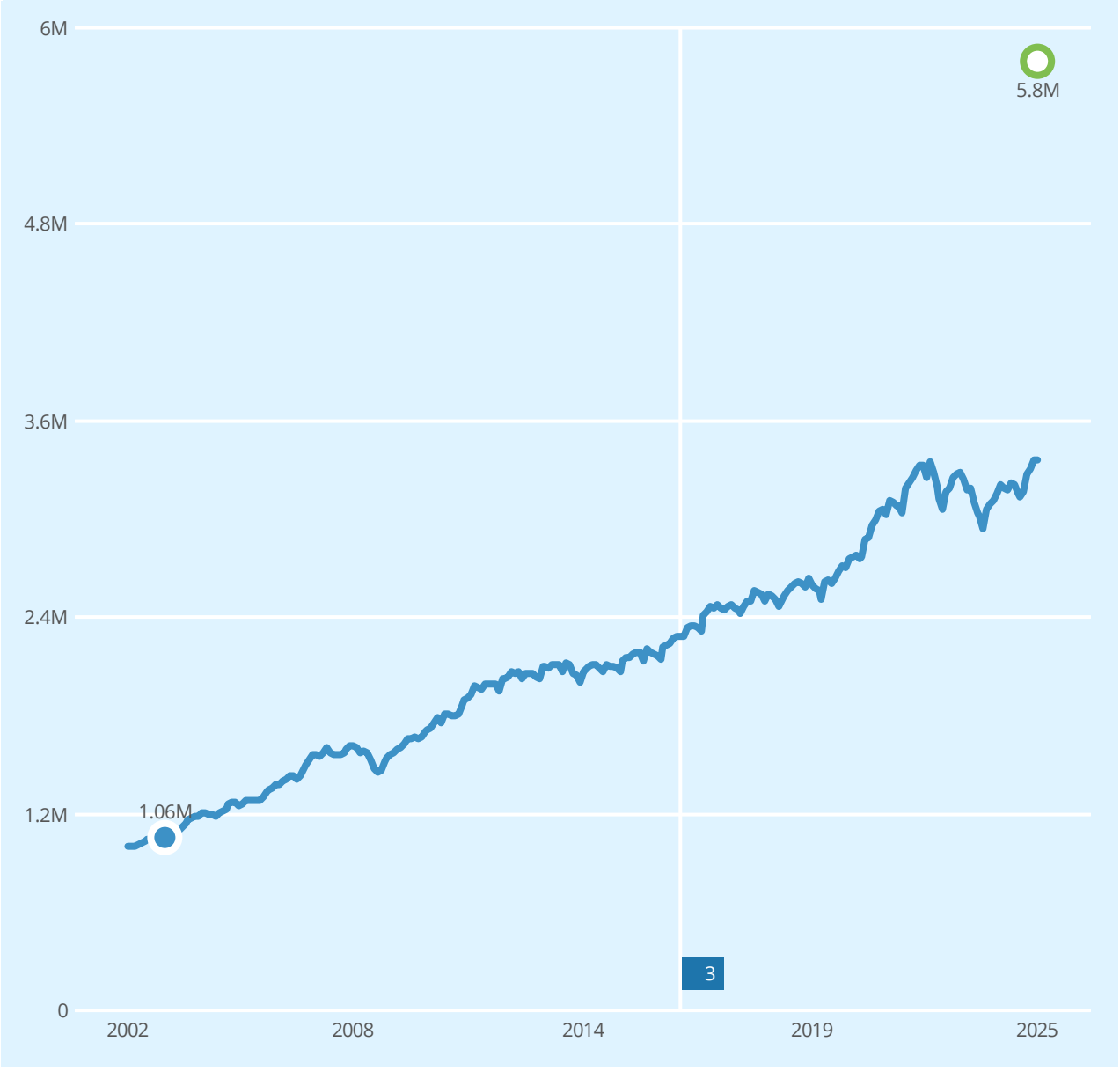
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nybergåsen sør 2 C 257 m² 1964 1 248 m² 4 sov				08.10.2021	7 500 000	**7 610 000**	0	7 610 000	**29 611**
2	Smedgata 54 A 230 m² 1880 579 m² 7 sov				22.09.2022	4 990 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**20 870**
3	Nybergåsen nord 45 209 m² 2014 669 m² 4 sov				29.02.2020	5 500 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**25 359**

Vurdert eiendom er en meget romslig og innholdsrik enebolig beliggende innerst i blindgate, i et populært område på Nybergflata. Det er gode solforhold på eiendommen og eiendommen ligger relativt alene inne i et boligstrøk. Boligen gikk gjennom en større renovasjon i 2016/17 hvor blant annet nytt tak, ny kledning, nye vinduer, samt det ble påbygget ca 200 kvm. Boligen fremstår meget spesiell med halvetasjer og meget god takhøyde i deler av boligen. Slik boligen fremstår idag inneholder den blant annet 2 stuer, bad, vaskerom/bad, 8 soverom, kjøkken og diverse bodrom. 2 rom er gjort klare for å etablere nytt bad og vaskerom, men ikke ferdig innredet. Overflater er oppusset i større deler av boligen, med noe gjenstående arbeider på stue og kjøkken. Når stue og kjøkken er ferdigstilt forventes det verdi på boligen rett over 6 millioner i dagens marked.

Salgssummen på din eiendom er avgjørende også for oss. Derfor bruker vi mye tid på å avklare hvor mye kjøpere er villig til å betale for den aktuelle eiendommen. Vi skal presentere et hjem til alle de som kan være interessert i å kjøpe det. Derfor er det avgjørende for oss å ha grunnleggende kunnskap og tilgang til informasjon som vil kunne bidra til høyest oppnåelig salgssum. PrivatMegleren utarbeider etakst som verdivurdering/takst. Etakst er en samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Produktet er utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av din eiendom reflekteres ut ifra samlingen av ulik informasjon i etakst dokumentet. I tillegg til standardisert verktøy, har PrivatMegleren flere nyvinnende løsninger. Vi har enerett på teknologien KLiKK, som finner veien til potensielle kjøpere i sosiale medier. Vi har også sikret oss en digital medhjelper – et verktøy som gir oss full kontroll på alle potensielle kjøpere til din eiendom i vår database, som oppdateres i sanntid. Ikke legg eiendommen din ut for salg før du har blitt presentert hvordan den vil fremstå gjennom PrivatMegleren. PrivatMegleren er heleid av Nordea. Dette gjør at vi kan bistå med hele prosessen, blant annet kjøp, salg, lån og økonomisk rådgivning.

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Garasje, anneks
3 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.08.2003	11.09.2003	02.10.2003	1 025 000	1 060 000	-	1 060 000	4

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Bygget på ca 200 kvm i 2016/2017

Eneboliger til salgs i SKIEN kommune nå

66
eneboliger til salgs

5.0M
4.8M
4 678 000 Prisantydning i snitt
4.6M
4.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
100
dager

Eneboliger solgt i SKIEN kommune siste 3 mnd

85
eneboliger solgt

3 932 000 Prisantydning i snitt
3 922 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
78
dager

for 0% under prisantydning

Analyse m²-priser

23 068 SKIEN kommune i snitt siste 3 mnd
21 646 Telemark fylke i snitt siste 3 mnd
19 728 Sørjordet 11 Totalpris 5 800 000

Tilstandsrapport

Enebolig

Sørjordet 11 , 3737 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 223, bnr. 366

Sum areal alle bygg: BRA: 294 m² BRA-i: 294 m²



Befaringsdato: 03.04.2025 **Rapportdato:** 12.11.2025 **Oppdragsnr.:** 21816-1214 **Referansenummer:** UJ1276

Foretak: Sør-Øst Taksering AS **Takstingeniør:** Audun Vesterdal

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

sør-øst taksering A/S

Sør-Øst Taksering ble etablert i 2022 og leverer profesjonelle tjenester innen tilstandsrapporter, skadetakst, verditakst, 3D-skanning og teknisk rådgivning.
Firmaet drives av Audun Vesterdal, som har over 20 års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Bakgrunnen omfatter fagbrev, ingeniørutdanning og fagskole, kombinert med omfattende erfaring fra både små og store prosjekter der han har bistått byggherrer med prosjektledelse, anleggsledelse og driftskoordinering.
I tillegg til solid praksis har han fullført en treårig utdanning ved NEAK Fagskole – en spesialisert utdanning for bygningssakkyndige etablert i samarbeid med Norsk takst og NEAK. Han har også gjennomført sertifisert våtromskurs (BVN) og innehar ADK-sertifikat, noe som gir særskilt kompetanse innen både våtrom og vann- og avløpsanlegg.
Hos Sør-Øst Taksering står kvalitet, grundighet og åpen kommunikasjon i sentrum. Målet er å levere rapporter og tekniske vurderinger som gir trygghet, oversikt og et godt beslutningsgrunnlag.

SØR-ØST TAKSERING

Rapportansvarlig

Audun Vesterdal

Audun Vesterdal
Uavhengig Takstingeniør
sor-ost@taksering.org
907 49 270

SENTRALT GODKJENT

BVN BYGGEBRANSJENS VÅTROMSNORM
GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

SØR-ØST TAKSERING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på 294m² fra år 1966 med tre etg. påbygget og renovert i år 2005 til 2025.
Boligen fremstår normalt vedlikeholdt samtidig som enkelte utskiftinger bør påregnes grunnet naturlig elde og slitasje.
Boligen har to bad og et bad og et vaskerom som er påbegynne men ikke ferdig.

Eiendommen ligger i et veletablert og populært boligområde bestående av eneboliger.
Det er gangavstand til skoler og bussholdeplass. For den friluftsinteresserte byr nærområdet flere turmuligheter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

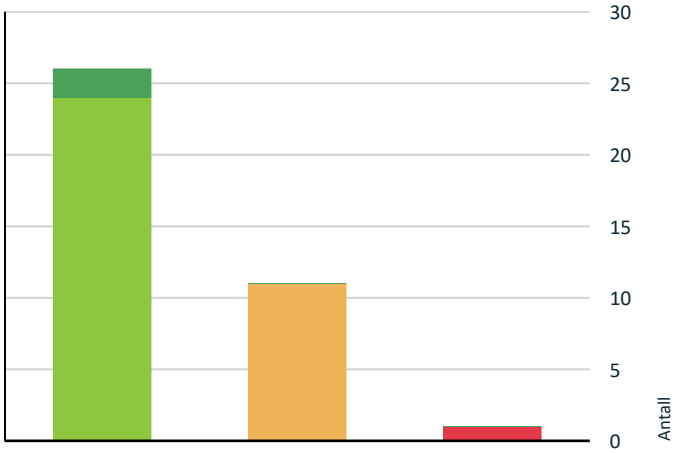
Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

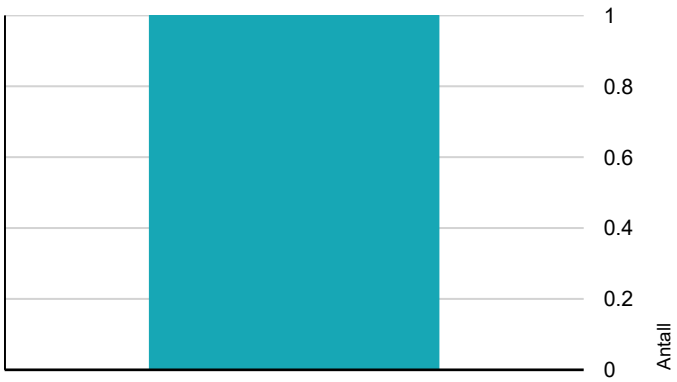
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Utvendige beslag har utettheter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er enkelte knekte taksten.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Mangler stedvis listverk og dørterskel.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det forekommer radonsperre kun på nye tilbygget.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er konstatert brudd på dampsperre mot kald sone.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Anlegget er kontrollert av DLE , ref eier.

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Første Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Første Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > Under etg > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Under etg > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1966

Kommentar
Ref matrikkel.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Normalt vedlikeholdt, noe utskiftninger bør foretas grunnet naturlig elde og slitasje.

Tilbygg / modernisering

2016	Tilbygg	Bygging av tilbygg og utvidet boligene med en helt ny 2. etasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er enkelte knekte taksten.

Konsekvens/tiltak
• Knekte takstein må skiftes.

Tilstandsrapport






TG 3 Nedløp og beslag

Taknedløp og takrenner er av metall. Rør går rett til rør i grunnen som igjen fører vannet vekk fra eiendommen.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Utvendige beslag har utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Beslag må skiftes ut.

Dersom ikke snøstoppere på tak ikke blir montert kan dette forårsake skade på folk/dyr eller materiell.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport






TG 1 Veggkonstruksjon

Stedvis fuktsøk i kledning uten å avdekke unormale forhold. god lufting samt påmontert musebånd.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier






TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det finnes ikke loft. Takkonstruksjonen er fra år2016 og det er en gjennomgående drager i mønet.Det er søkt med fuktsøker i drager og overgang til pipe uten å finne noen unormale fuktverdier, gjelder det som er visuelt innvendig. ikke funnet noen unormale fuktverdier.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

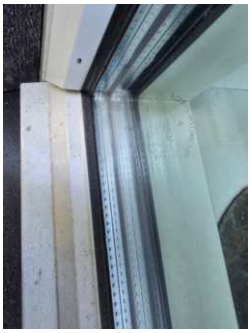


TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er funksjon testet, ikke funnet noe feil eller mangler ved befaring (di som er skiftet ut nye). Vinduene som er fra byggeår og må påregnes byttes ut etter vert, vanskelig å si noe om når, det kommer helt an på bruken og ytre og indre påkjenninger.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier







TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Dører er funksjonstestet og funnet i orden, kontrollert innfestnings detaljer og eventuelle skjevheter.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er tilkomst fra hoved etg byggemateriale er tre med tilhørende rekkverk.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper er av tre, det er kun trapp opp til inngangsdør. Det er ubehandlet trevirke.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og teppe. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Det er observert stedvis slitasje på overflatene, men dette anses som normal slitasje gitt bygningens alder og den påfølgende bruken. Slitasjen er innenfor forventede nivåer for et bygg av denne typen og alderen, og det er ikke indikasjoner på behov for umiddelbare tiltak. Det er registrert lokale skjevheter på overflatene som når opptil 0,5%. Dette er en vanlig forekomst i trebygninger, men det er viktig å kontinuerlig overvåke utviklingen for å sikre at eventuelle endringer forblir innenfor akseptable nivåer
Et bad og et vaskerom er påbegynt men ikke ferdig , dette blir brukt som bod. Mye
nytt i år 2016, men noe er fremdeles fra byggeår.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mangler stedvis listverk og dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater kan brukes slik di er i dag, dette må ny eier eventuelt ta stilling til.

Tilstandsrapport









TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i tre og noe betong. Gulv under etg har betong.
Det er stedvis målt ca 1,7% høydeforskjell på gulv/etg skille, mest merkbart er dette ved inngang kjøkken og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.





TG 2 Radon

Radon er en naturlig forekommende gass som dannes når radium i jorden brytes ned. Den kan trenge inn i bygninger gjennom sprekker i fundamenter og gulv, spesielt i bygninger som er bygget på bakkenivå eller under bakken. Bygg over bakkenivå har derimot færre muligheter for radon å trenge inn, fordi det er mindre kontakt med jordens radonholdige områder. I tillegg er bygninger over bakkenivå mer utsatt for ventilasjon, som kan bidra til å redusere radoninnholdet innendørs. Det er ikke foretatt radonmålinger, og det forekommer radonsperre kun på nye tilbygget.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det forekommer radonsperre kun på nye tilbygget.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett og flis. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i ved gang og tilkomst ved stue. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16.

Vurdering av avvik:
• Det er konstatert brudd på dampsperre mot kald sone.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas ytterligere undersøkelser.







TG 2 Innvendige trapper

En innvendig tretrapp mellom etasjene,

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.







TG 1 Innvendige dører

Dørene har blitt grundig testet, og funksjonene er kontrollert. I tillegg har de blitt målt med vater for å sikre korrekt installasjon og at alle detaljer ved montering er i samsvar med kravene. Alt ble vurdert som i orden på tidspunktet for befaringen.





VÅTROM

FØRSTE ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



FØRSTE ETASJE > BAD

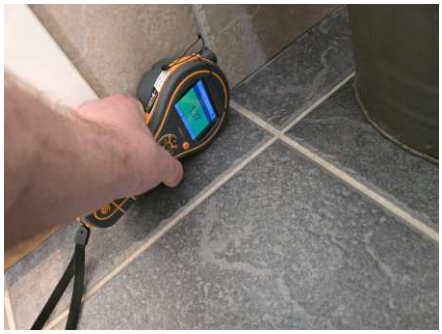
TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er stedvis søkt etter fukt med fuktsøker på veggen nede mot gulv for å finne eventuelt fukt, det ble ikke funnet fukt ved fukt søk.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier









FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er stedvis søkt etter fukt med fuktsøker på gulv for å finne eventuelt fukt, det ble ikke funnet fukt ved fukt søk.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport









FØRSTE ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



FØRSTE ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport







FØRSTE ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon er elektrisk vifte som suger ut damp fra våtrommet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



FØRSTE ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i ved stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



UNDER ETG > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



UNDER ETG > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Det er stedvis søkt etter fukt med fuktsøker på veggen nede mot gulv for å finne eventuelt fukt, det ble ikke funnet fukt ved fukt søk.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



UNDER ETG > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er stedvis søkt etter fukt med fuktsøker på gulv for å finne eventuelt fukt, det ble ikke funnet fukt ved fukt søk.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Fuger bør skiftes ut.






UNDER ETG > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke visuelt smøremembran, Det er foretatt fuktsøk stedvis på bad og rundt sluk uten å vise til forhøyet fukt verdier.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.




Tilstandsrapport

UNDER ETG > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier









UNDER ETG > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon er elektrisk vifte som suger ut damp fra våtrommet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



UNDER ETG > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i ved gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



KJØKKEN

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, keramisk steketopp og stekeovn.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier



FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilasjon med avsug ut til det fri gjennom yttervegg, Testet og funksjon kontrollert. Alt i orden på befarings tidspunktet.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Det er 110 mm PVC/PP plast rør går gjennom gulvet og leder avløpsvannet til kloakken. Røret er utstyrt med en kontrollert tilkomst, som gir tilgang til rørsystemet via en stakeluke for vedlikehold og inspeksjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med stedvis luker i boligen, utsug fra kjøkken og bad.





TG 1 Varmesentral

Det er varmepumpe plassert i stue første etg , (luft til luft)

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank står i under etg, Dette er en høiax tank, denne er på ca 200liter. avrenning er tilknyttet mellom sluk og sikkerhetsventil.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Anlegget er kontrollert av DLE , ref eier.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja For å sikre at systemet fungerer optimalt og i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og tekniske standarder, bør det utføres service av en kvalifisert fagperson som har nødvendig kompetanse og erfaring på området. Etter at servicen er gjennomført, må det utarbeides en samsvarserklæring som bekrefter at produktet eller systemet fortsatt oppfyller de nødvendige kravene og standardene. Samsvarserklæringen fungerer som et dokumentert bevis på at produktet eller systemet er i orden og kan brukes trygt, og det er viktig for både å oppfylle lovpålagte krav og for å dokumentere at eventuelle vedlikeholds- eller reparasjonsarbeid er utført korrekt og i tråd med gjeldende normer.

Generell kommentar

Byggsakkyndig har ikke bakgrunn eller kompetanse innen elektro, og derfor har det kun blitt utført en overfladisk/forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Dette innebærer blant annet en sjekk for å forsikre seg om at alle sikringer er intakte og ikke har løst ut, samt at samsvarserklæring er til stede. Videre er det gjennomført en visuell inspeksjon av el-skapet, kabler, stikkontakter og koblingsbokser for å avdekke eventuelle tegn på deformasjon, svimerker eller andre synlige skader på elanlegget. I tillegg har det blitt kontrollert at alle kurser i el-skapet samsvarer med skjemaet som er plassert i el-skapet og som er undertegnet av et autorisert elselskap







TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Slukkeutstyr: Takstmannen sjekket alle tilgjengelige brannslukkingsapparater i boligen. Det ble bekreftet at disse var plassert på lett tilgjengelige steder, og at de var innenfor anbefalt holdbarhetsperiode. Alle apparater hadde synlig inspeksjonsmerke, og det ble ikke funnet noen tegn på mangler eller feil. Brannvarslere: Det ble også gjennomført en grundig kontroll av brannvarslere i boligen. Alle varslere ble testet for funksjonalitet, og det ble bekreftet at de var plassert i samsvar med gjeldende retningslinjer for boliger. Batteriene i varslene ble kontrollert, og det ble påvist at alle var i god stand og innenfor anbefalt levetid.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Konklusjon: Takstperson konkluderte med at både slukkeutstyret og brannvarslene i boligen var i god stand og fungerte som de skulle. Det ble ikke funnet noen avvik, og boligen er dermed godt forberedt på eventuelle nødsituasjoner knyttet til brann. Det anbefales å fortsette med regelmessig vedlikehold og testing av disse enhetene for å opprettholde sikkerheten i hjemmet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Stedlige masser på tomten består hovedsakelig av plen, jord, samt noen steinpartikler. I de øvre jordlagene er det også ukjent jordsmonn, og det er usikkerhet knyttet til sammensetningen av massene som finnes dypere i grunnen. Dette innebærer at det er behov for videre undersøkelse for å avklare de geotekniske forholdene på tomten, spesielt med tanke på mulige variasjoner i jordens stabilitet og bæreevne.

For å få en mer presis vurdering av jordforholdene og eventuelle utfordringer som kan oppstå ved bygging eller annen bruk av tomten, anbefales det på det sterkeste å kontakte en kvalifisert geolog. En geolog kan utføre nødvendige geotekniske undersøkelser og utarbeide en detaljert rapport som gir innsikt i grunnen under og rundt tomten. Rapporten kan inkludere informasjon om jordens sammensetning, vanninnhold, eventuelle risikoer knyttet til fundamentering, samt anbefalinger for tiltak som kan være nødvendige for å sikre stabilitet og sikkerhet ved eventuell bygging eller annen utvikling av eiendommen.

Det er viktig å merke seg at en grundig geoteknisk vurdering kan bidra til å identifisere potensielle utfordringer tidlig i planleggingsprosessen og dermed redusere risikoen for uforutsette problemer under byggefasen.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er skiftet og lagt nytt i følge bilder og eier det er lagdt nye rør og drenerende masser 8-16 fraksjon. Dersom leggeanvisning for rør er fulgt så har rør en levealder på 100 år.

Tilstandsrapport





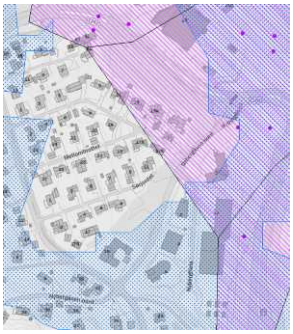


TG 1 Grunnmur og fundamenter

støpt heldekkende betong fundament på stedlige masser. Ukjent masseutskiftning og komprimering i grunn.

TG 0 Terrengforhold

Ingen registrerte markeringer i NVE sine kartdata.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2016. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2016. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

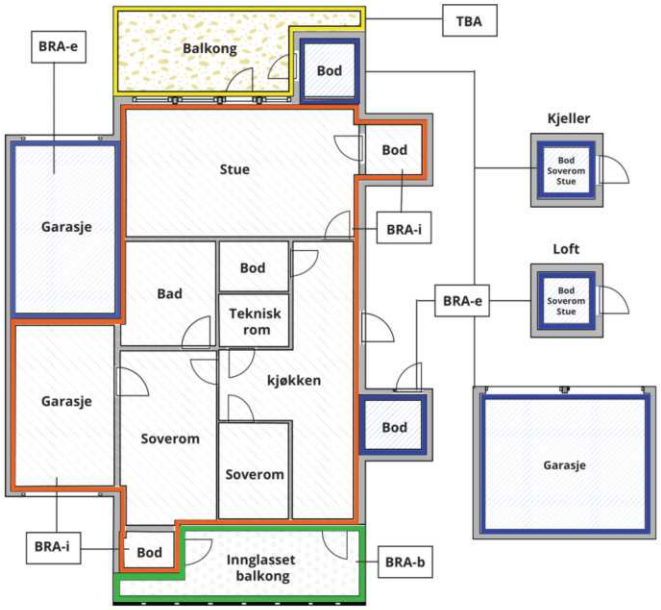
Hva er måleverdig areal?

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.

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Andre Etasje	92			92		20	112
Første Etasje	130			130	24		130
Under etg	72			72			72
SUM	**294**				**24**	**20**	**314**
SUM BRA	**294**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Andre Etasje	Bod/bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, soverom 4, soverom 5		
Første Etasje	Bod/uinredet bad, kjøkken, stue, spisestue, bod 2, bod 3, gang, kontor, bad		
Under etg	Soverom, kjellerstue, bad/vaskerom, gang		

Kommentar

Her er det flere trinn med etg , såkaldte mellom etg med ca 1 meter imellom di mellom etg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ref egenerklæring samt liste under.
2003 Kjøp av bolig
2003Nytt kjøkken
2004 Nytt stort bad i kjeller og lite bad 1. etg
2004Gjorde kaldkjeller om til stue og soverom
2004 Utvidet Terrasse utenfor stue
2016Grunnarbeidet for tilbygg samt drenering rundt huset (ikke drenert under terrassene)
2016Bygging av tilbygg og utvidet boligene med en helt ny 2. etasje.
2019Ny balkong utenfor et av soverommene i 2. etg
2019Nytt rekkverk til terrassen utenfor stua
2023Ny stor terrassetrapp
2025Grunnarbeid for dobbelt garasje
2025Ny singel rundt huset

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: På enkelte permanente oppholdsrom fraviker det krav til dagslysflate på 10% av BRA. (gjelder flere rom i under etg)
Det er stedvis lavere enn 240cm høyde i under etg.
Himling i andre etg har (skråtak)

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	202	92

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2025	Audun Vesterdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	223	366		0	699.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sørjordet 11

Hjemmelshaver
Valle Ingvild Backlund, Valle Kjell

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenheten er i et boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg med privat stikkvei til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, treterrasser, Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Ingen fremlagte dokumenter.

Siste hjemmelsovergang

År
2003

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Lest og Gjennomgått.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2025	
2	10.04.2025	
3	12.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103250049

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingvild Backlund Valle	Kjell Valle

Gateadresse
Sørjordet 11

Poststed	Postnr
SKIEN	3737

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 21

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende Forsikring AS

Polise/avtalenr.: 1690241

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 103250049

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja i desember 2025 ble det en lekasje i Rør-i-rør-skaper på badet i kjelleren. Dette har ført til at det til slutt har gått ut i veggene og kanskje det støptegulvet. Forsikringen vår dekker hele skaden og godkjent firma skal utbedre dette slik at alt blir 100% bra igjen. Dette vil skje i starten av 2026.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Aktiv Røapartner la alt av vann og avløp. Helt nytt rør i rør system med egne tavler.

Arbeid utført av: Aktiv Rørpartner AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tettesjikt, membran og sluk ble fornyet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet ut avløp inne og utenfor huset frem til kommunens tilkobling. juni 2016.

Arbeid utført av: Aktiv Rørpartner AS

Filer

a89f7f25-9ab9-9649-069b-000edf805f3e

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjeve gulv i stue og kjøkken. Gangen er allerede blitt rettet opp.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Har byttet ut hele sikringsskapet, lagt varme i gulvene, trekk nye ledninger i hele huset.

Arbeid utført av: Elektro 4 AS

Filer

6f7ecaf1-d2bd-065b-0a65-000edf6b66cf

Document reference: 103250049

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll av el-anlegg, men husker ikke av hvem.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elektro4 har lagt opp egen kurs for ladeboks.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Murerarbeid i forbindelse med trapp fra kjeller til 1. etg. Da måtte vi mure opp en trappesjakt før sålen på tilbygget ble laget.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vi har selv utvidet terrassen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er bygget en 2. etg samt et tilbygg på det originale huset. Hele kjeller er pusset opp til oppholdsrom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skien kommune har godkjent byggeprosjektet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250049

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250049

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 103250049

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingvild Valle	2778dae6d84669fbed48a775a24976ab9af9fbd9	21.01.2026 17:00:43 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Valle	a58acd0e4b5d530c8a864ae084768b409368f8c4	21.01.2026 15:22:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103250049

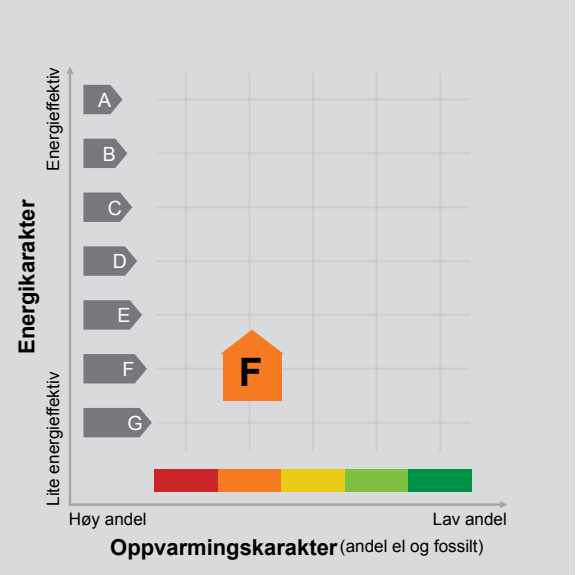
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Sørjordet 11
Postnummer	3737
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	223
Bruksnummer	366
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164537064
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-105370
Dato	10.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Etterisolering av yttervegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	294
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

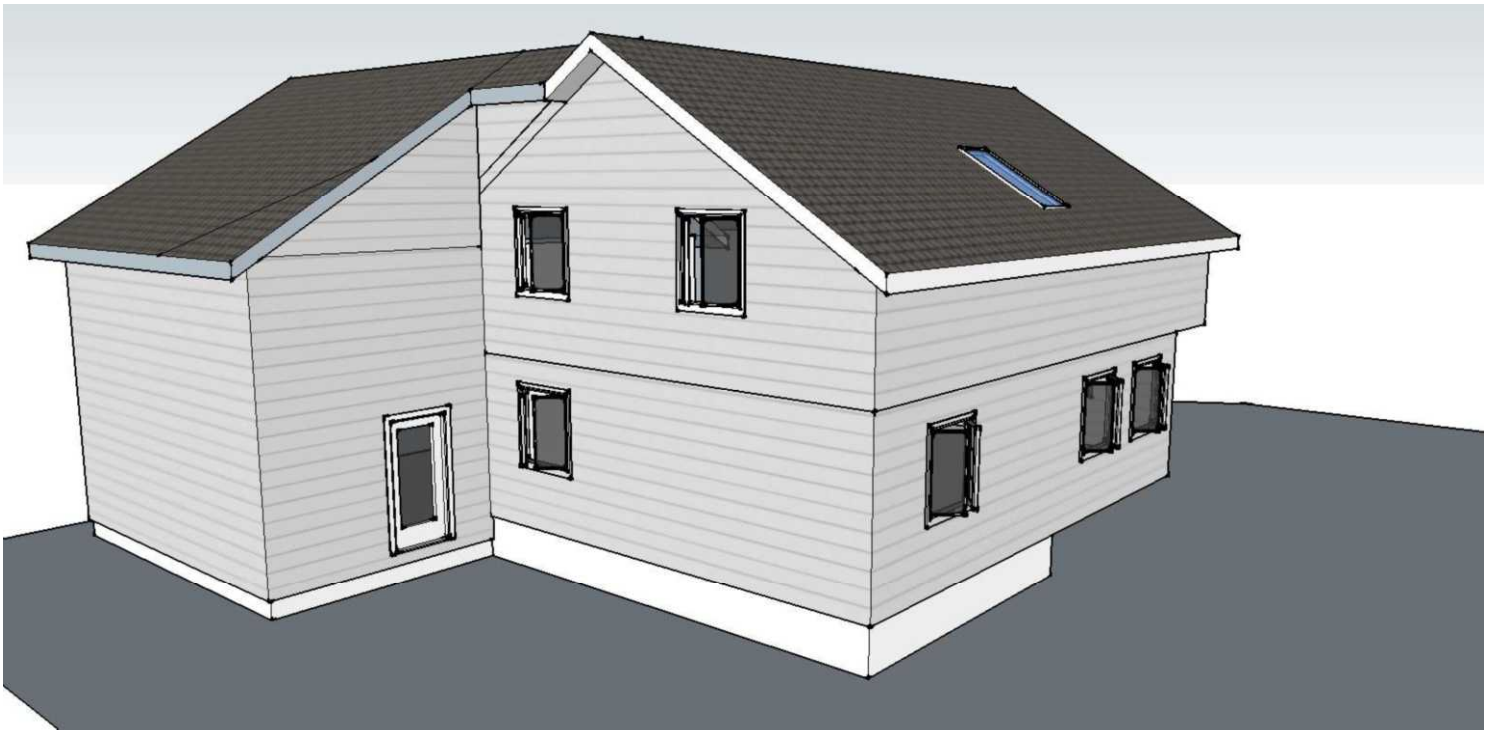
Tiltak på elektriske anlegg

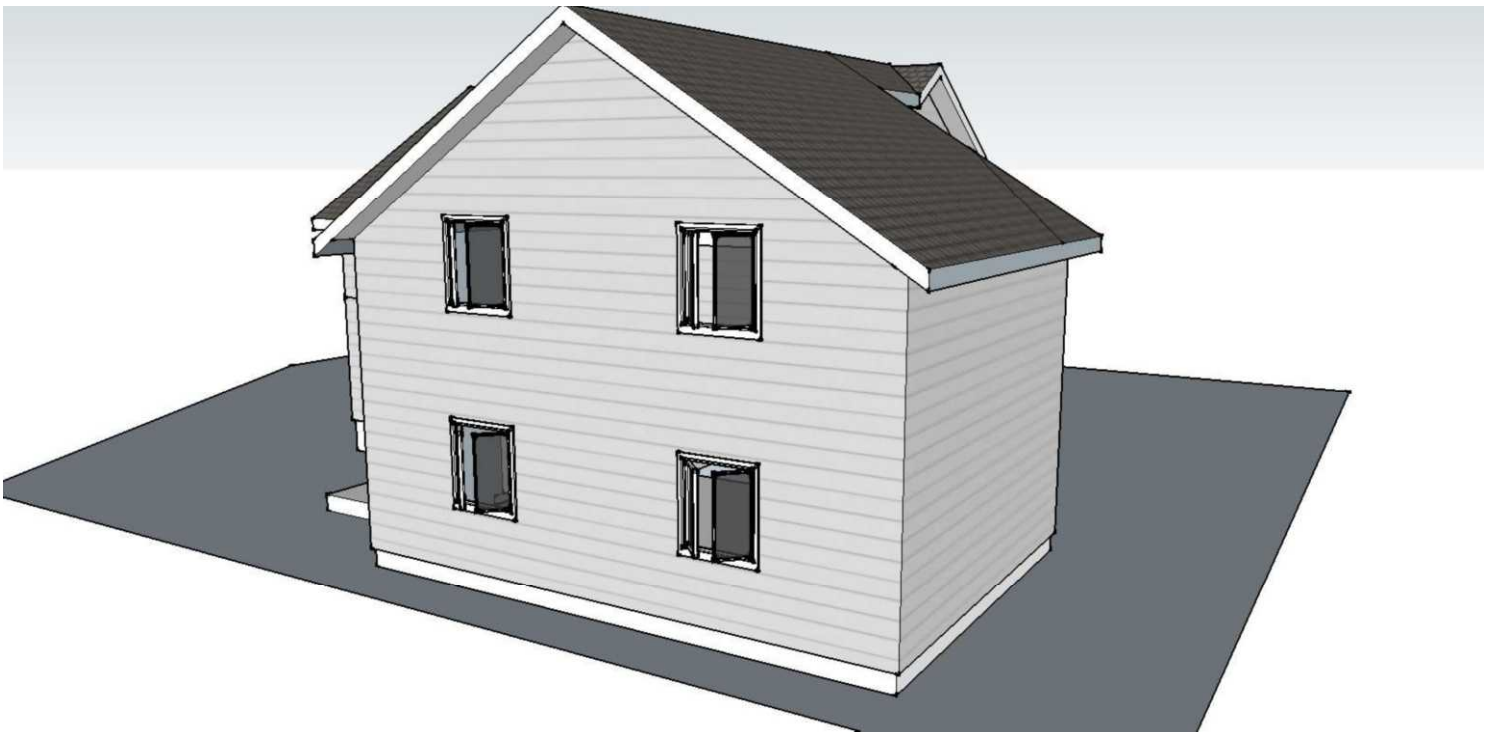
Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

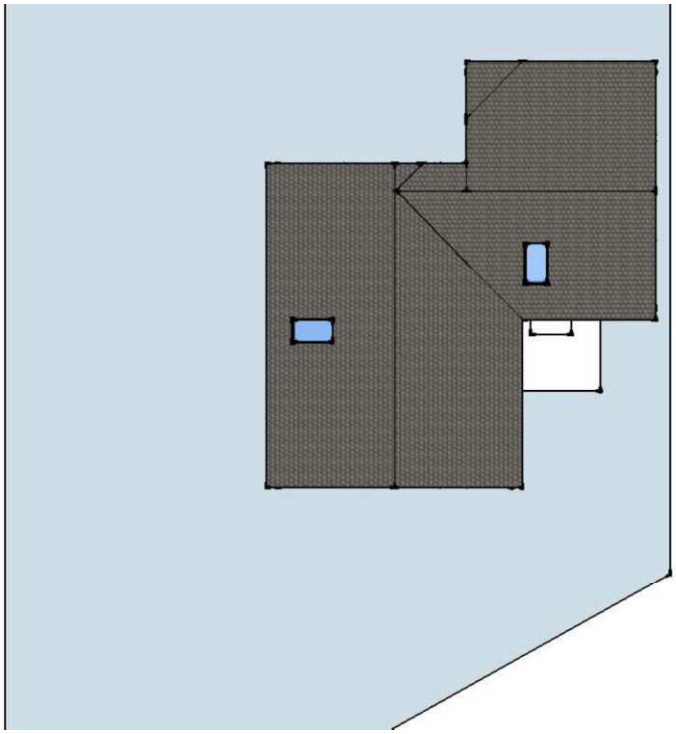
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

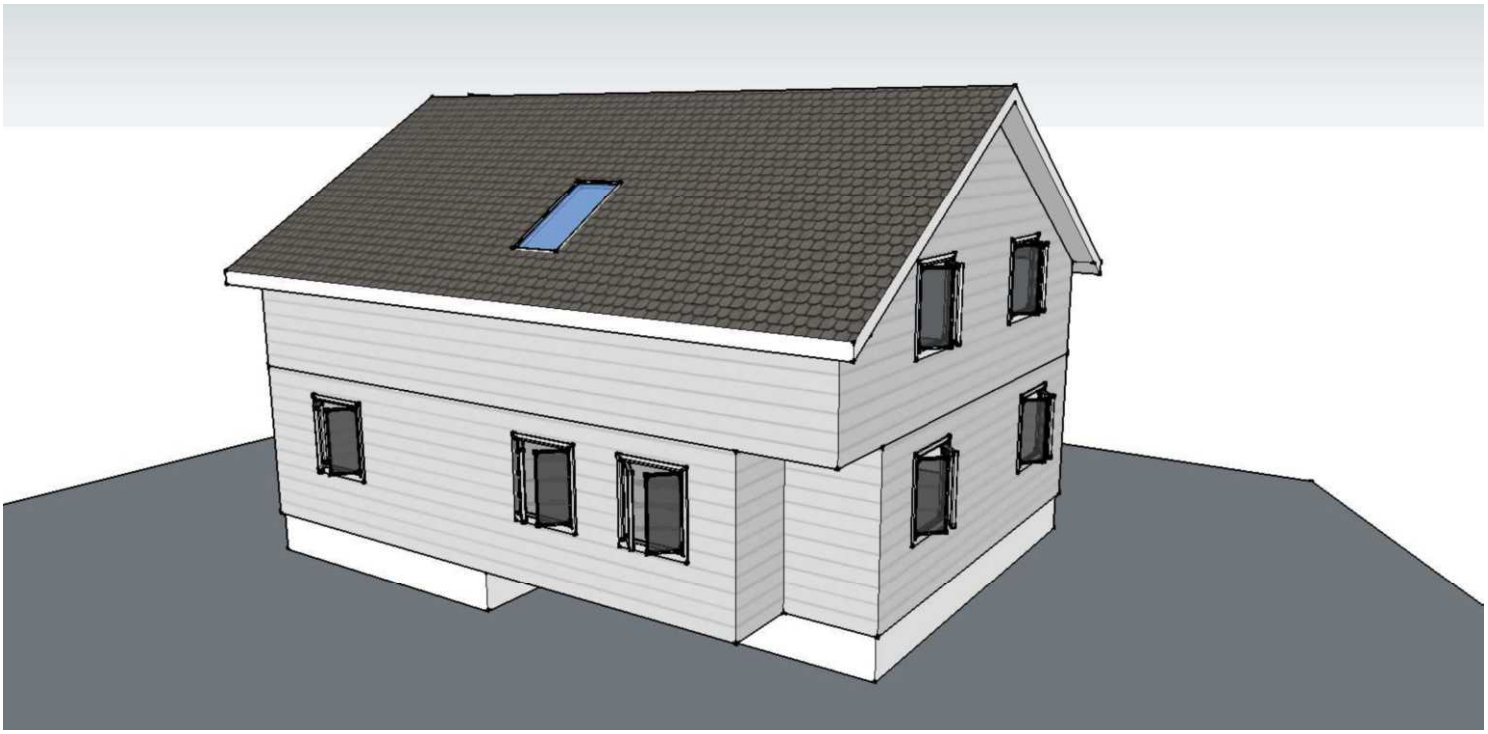
Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

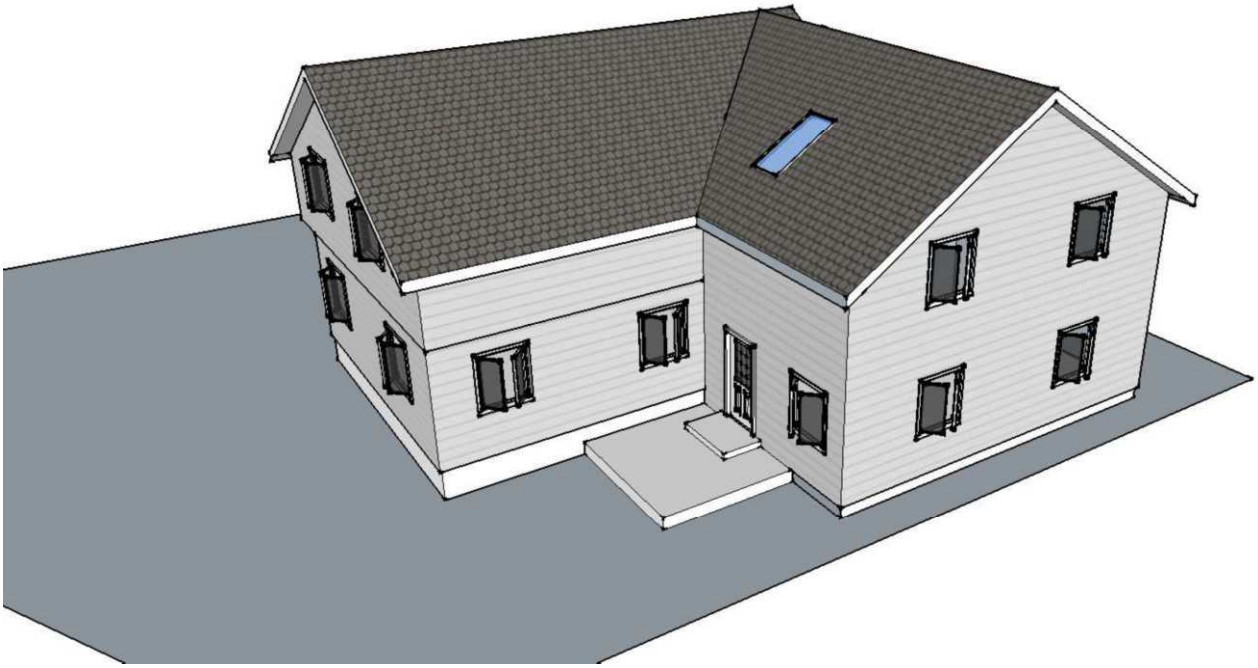
For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.












782
30
630
750


782
30
760
880
500


385
1140


1216
739
70
630
890

SKIEN KOMMUNE

Arkitektkontoret Henning Karlsen AS

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	15/16237-10	21.02.2017

Gbnr 223/366 - Sørjordet 11 - tilbygg til enebolig - midlertidig brukstillatelse

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til tiltaket er gitt:	12.04.2016 i sak 208/16
Gårds- og bruksnummer:	223/366
Byggested (adresse):	Sørjordet 11
Tiltakstype:	Tilbygg
Bygningstype:	Enebolig
Bygningsnummer:	164537064-1
Bruksareal (BRA)	216m^2 totalt – 131m^2 nytt
Tilknyttet off. vann og avløp:	Ja

Søknad om midlertidig brukstillatelse med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt her 20.02.2017

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 gis det herved midlertidig brukstillatelse for nevnte tiltak. Tillatelsen forutsetter at arbeidene er utført i samsvar med gitte tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Vi gjør oppmerksom på at tiltaket ikke har nødvendig godkjenning dersom fristen oversittes og at dette medfører et straffeansvar (pbl. § 32-9).

Med hilsen

Hallstein Bast
Byggesakssjef

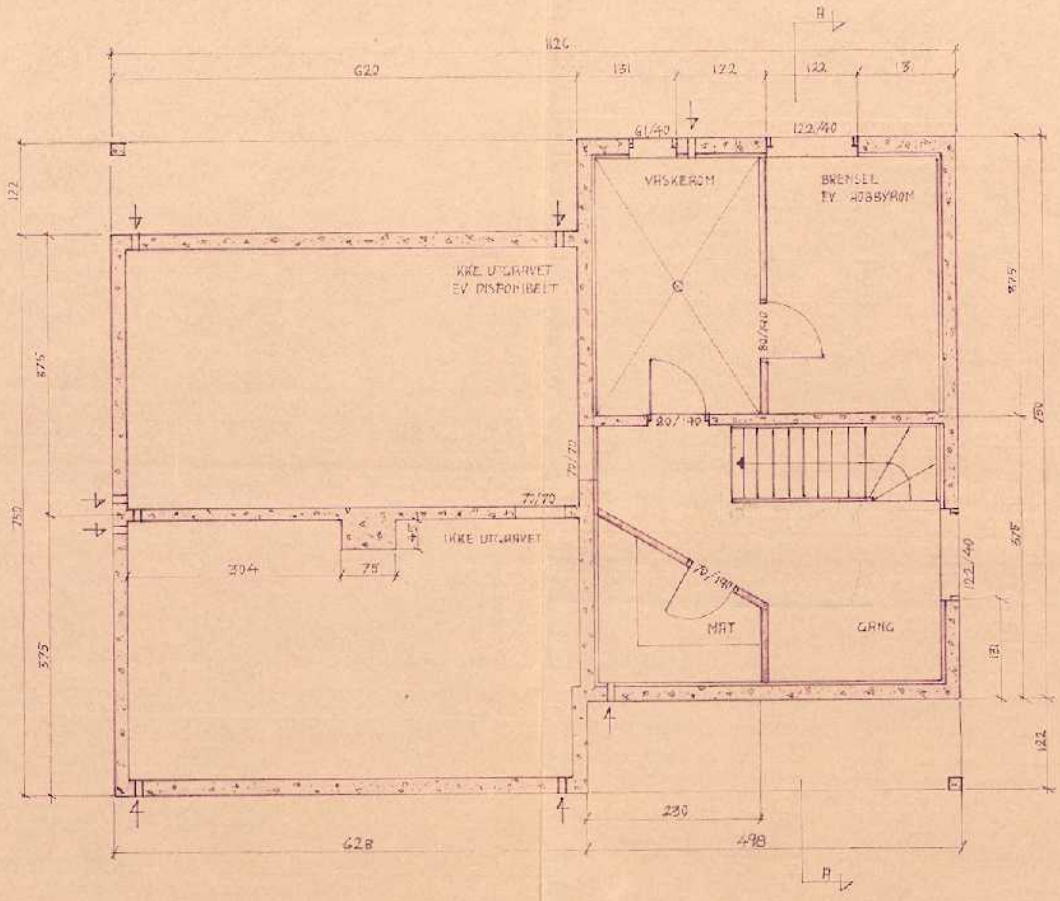
Frode Johannessen
byggesaksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

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

www.skien.kommune.no

Kopi til: Kjell Valle
Administrasjonsavdelingen, Lise Lotte Svanberg, Postboks 158, 3701 SKIEN
Skien brann- og feievesen, Postboks 158, 3701 SKIEN
Byggesak og eiendomsskatt, Kirsten Halvorsen, Postboks 158,, 3701 SKIEN
Byggesak og eiendomsskatt, Barbro Helen Aasland, Postboks 158,, 3701 SKIEN

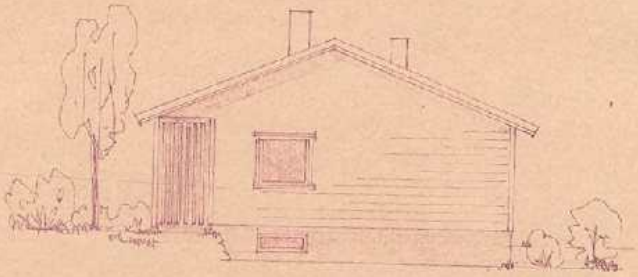


BYGNINGSRADET I SOLUM
183/63

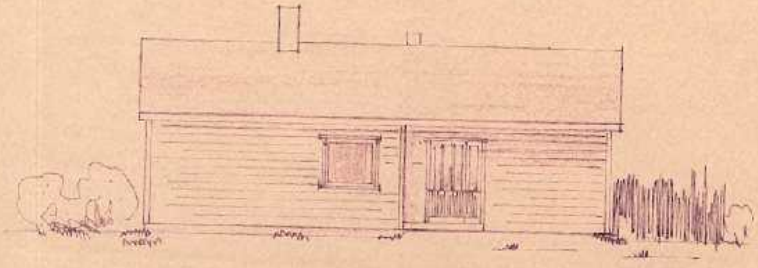
Type 585 A +	Tegning	Mål	Dato
Grunnflate 85 m²	KJELLERPLAN	1:50	13/9 62
Arkitekt W. Riom G. Pedersen	Rømundal Bygg & Trevare Larvik – Telemark		



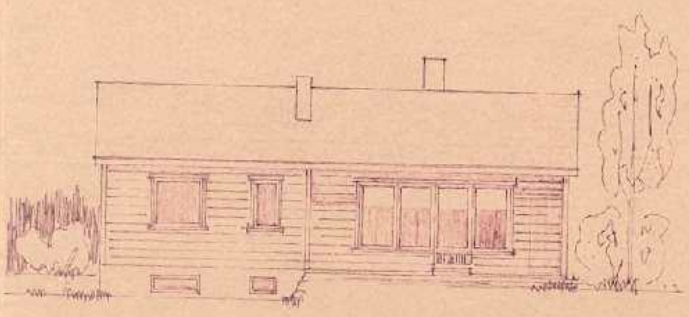
FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST



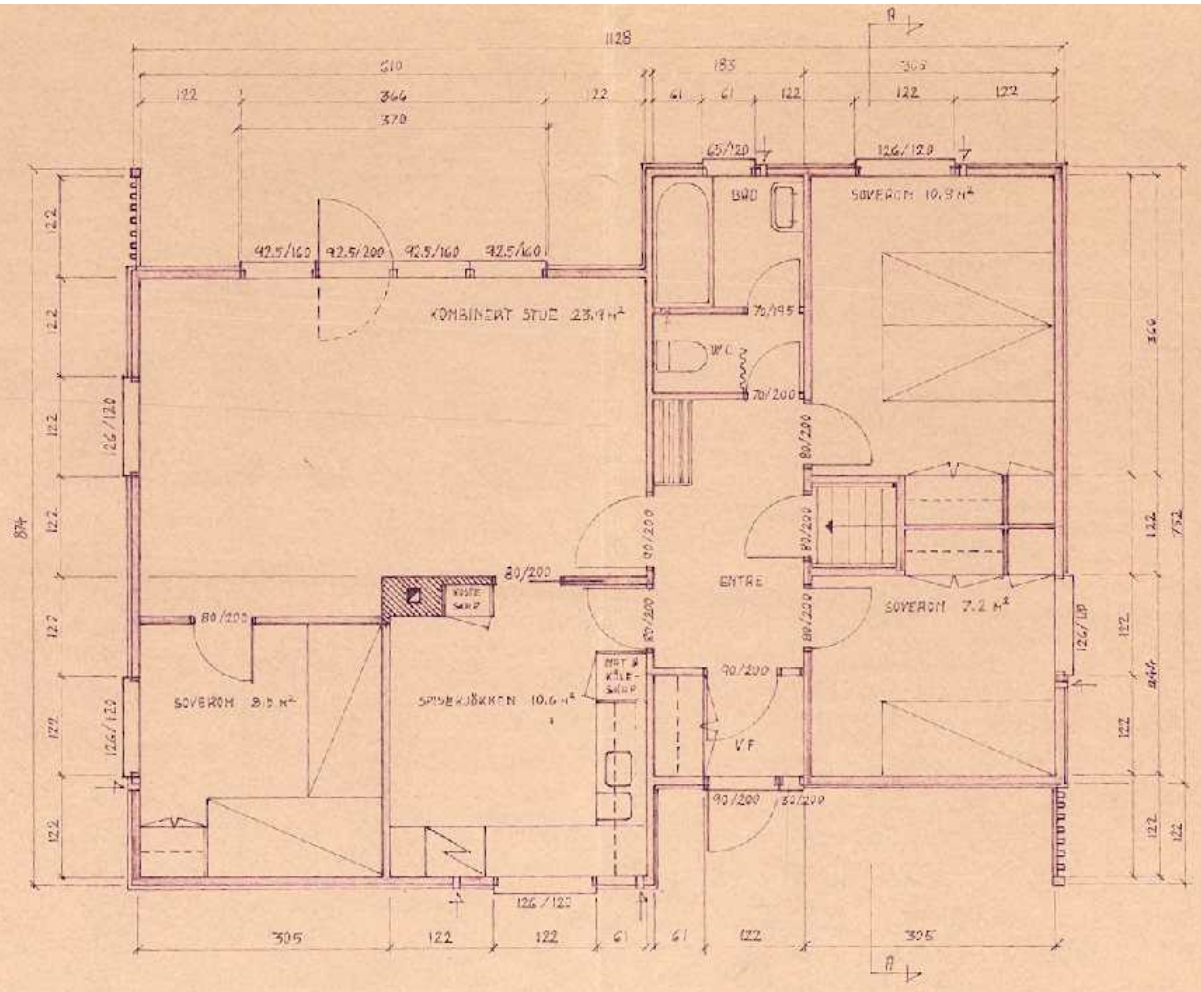
FASADE MOT NORD

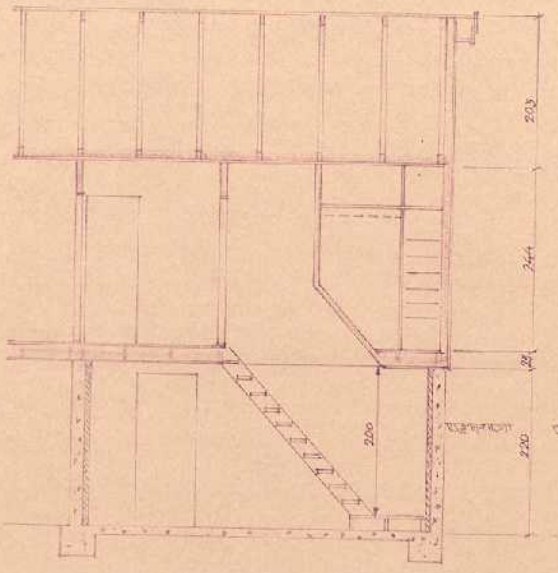


FASADE MOT SYD

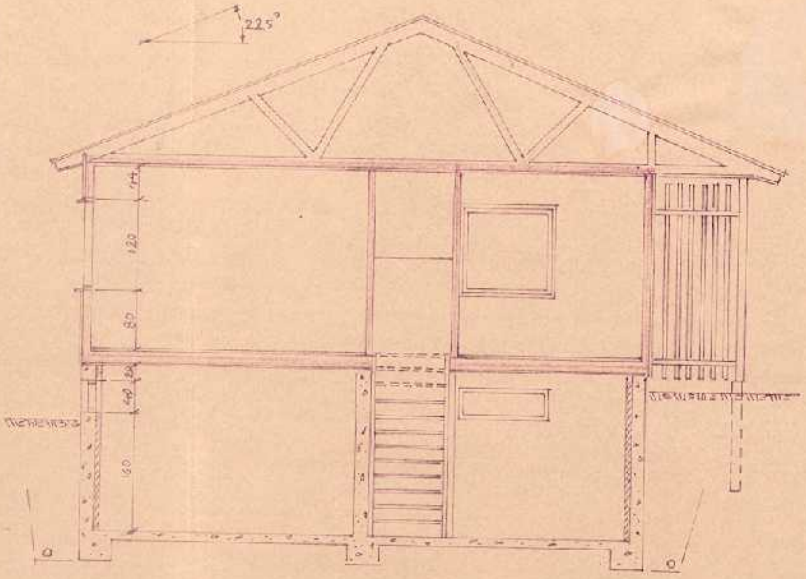
BYGNINGSRADET I SOLUM
153/63.

Tegn. 585– Grunnfl. 85 m²	Tegning: FASADER	Målt: 1:100	Dato: 25.63
Tegnenr.	Romavdal Bygg & Tømrer		


1128
610
183
305
122
366
22
61
61
122
122
122
370
65/120
126/120
BAD
SOVEROM 10.9 M²
42.5/160
92.5/200
92.5/160
92.5/160
KOMBINERT STUE 23.9 M²
70/195
WC
70/200
80/200
80/200
80/200
80/200
80/200
KJØLE SKAP
ENTRE
SOVEROM 7.2 M²
SOVEROM 8.8 M²
SPISEKJØKKEN 10.6 M²
MAT & KJØLE-SKAP
90/200
VF
90/200
80/200
126/120
126/120
874
122
122
122



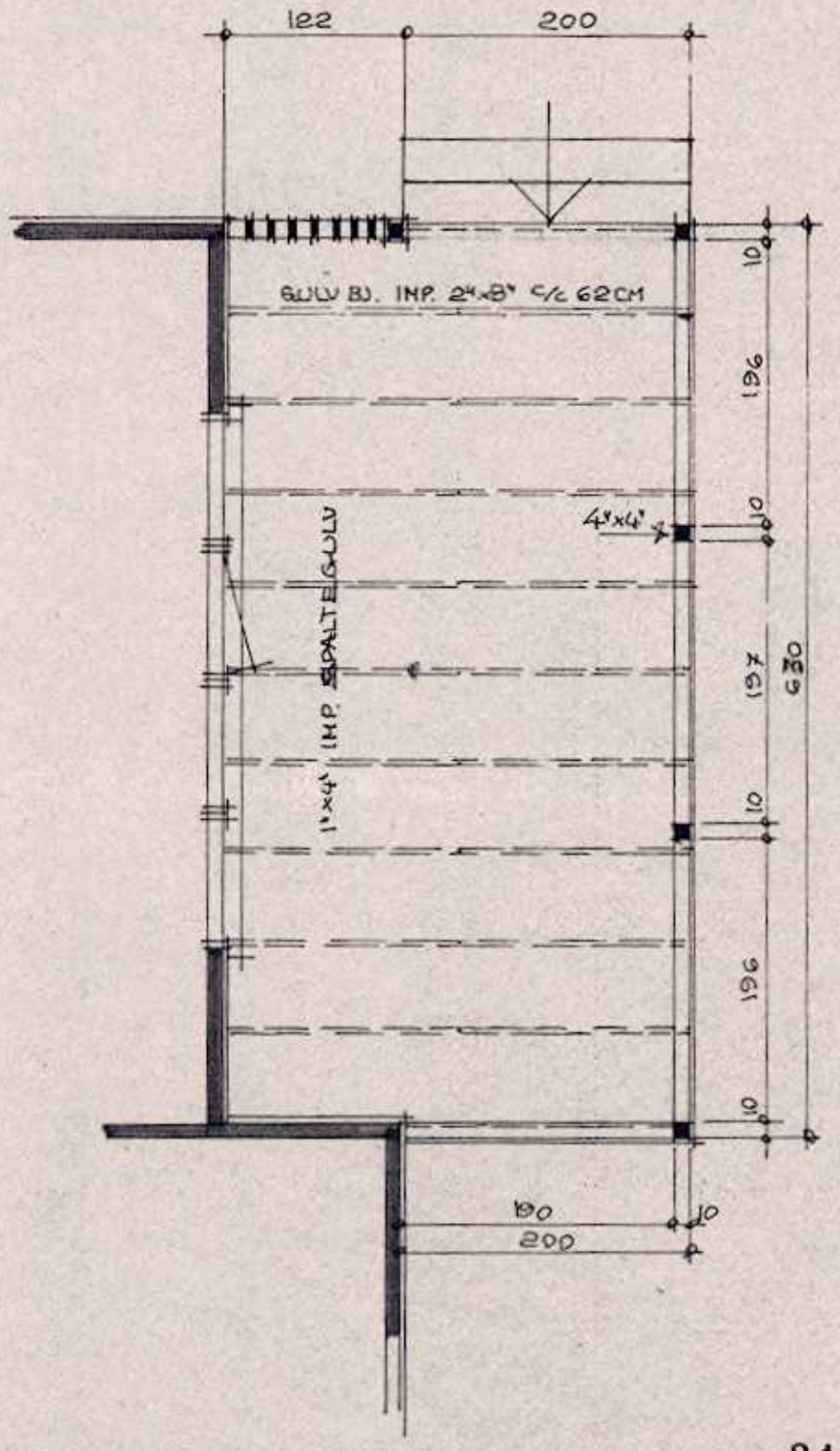
SNITT B–B



SNITT A–A

BYGNINGSRADET I SOLUM
185/63

TYPE 585 –	Tegning:	Mått:	Datum:
Grundyta: 85 m²	SNITT	1:50	2.5.63
Projekterad:	Rämundåal Bygg & Trevaru		

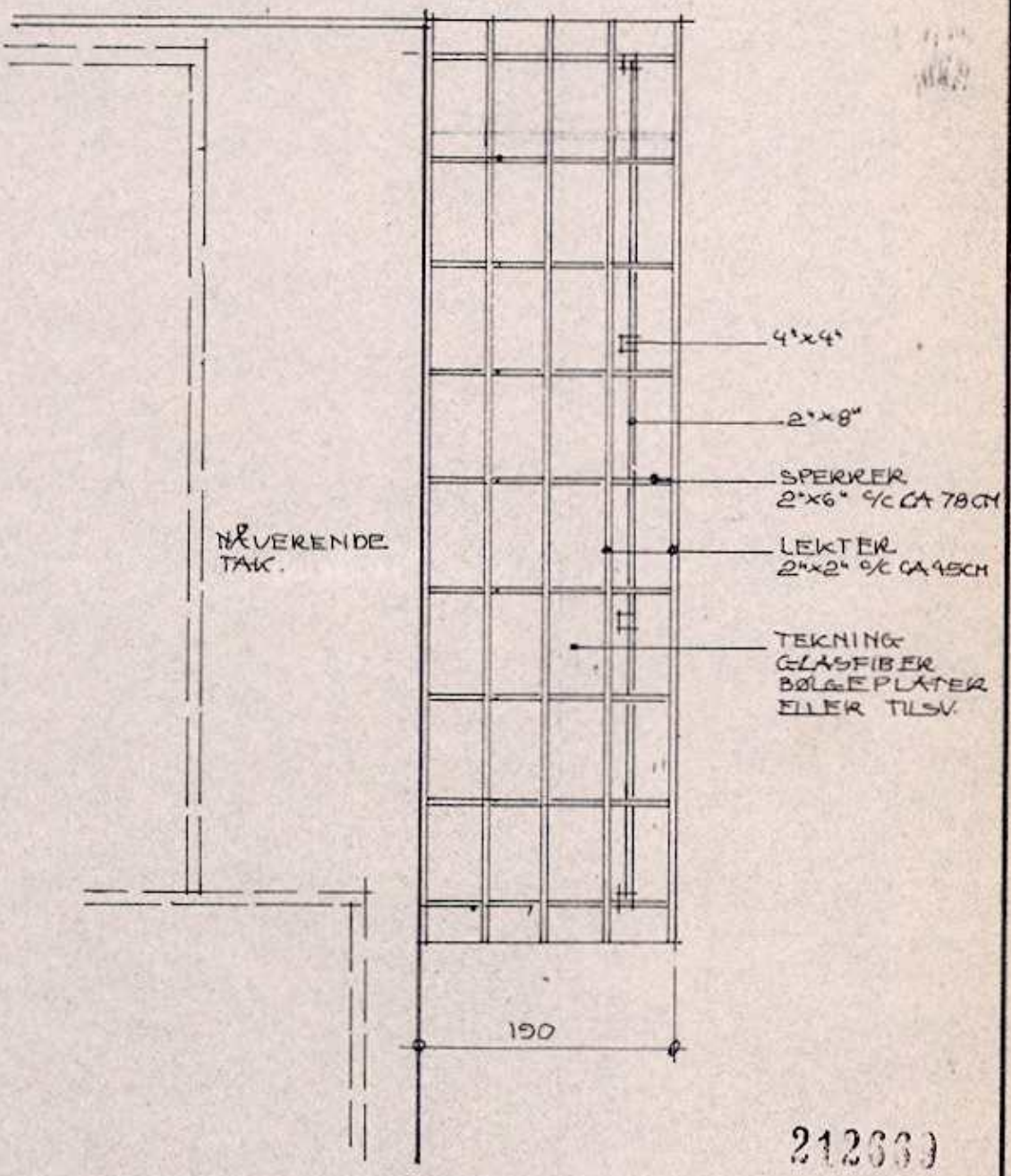


212663

18 JAN. 1969

TYPE 585 A ÷	BYGGHERRE W.G. PEDERSEN	TEGN. NR.
BALKONG PLAN		DATO 22.3.69
		MÅL 1:50
		REV.
RÅMUNDDAL BYGG & TREVARE		SIGN.

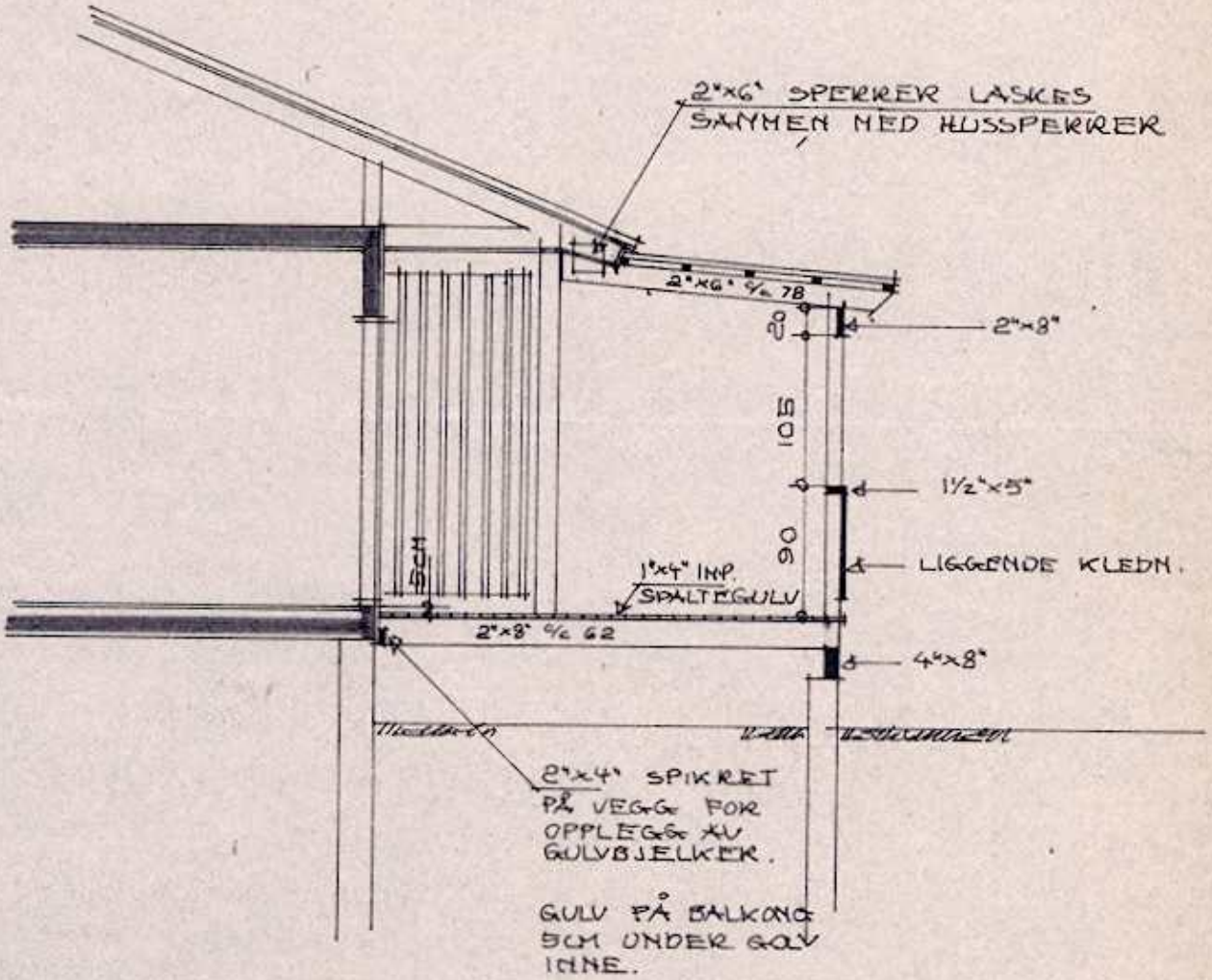
IND	REV. GJELDER	DATO	SIGN



212633

18 MAR 1969

TYPE 585 A ÷	BYGGHERRE W.G. PEDERSEN		TEGN. NR.
			DATO 22.3.69
BALKONG TAKPLAN			MÅL 1:50
			REV.
			SIGN.
IND REV. GJELDER	DATO SIGN	RÅMUNDDAL BYGG & TREVARE	

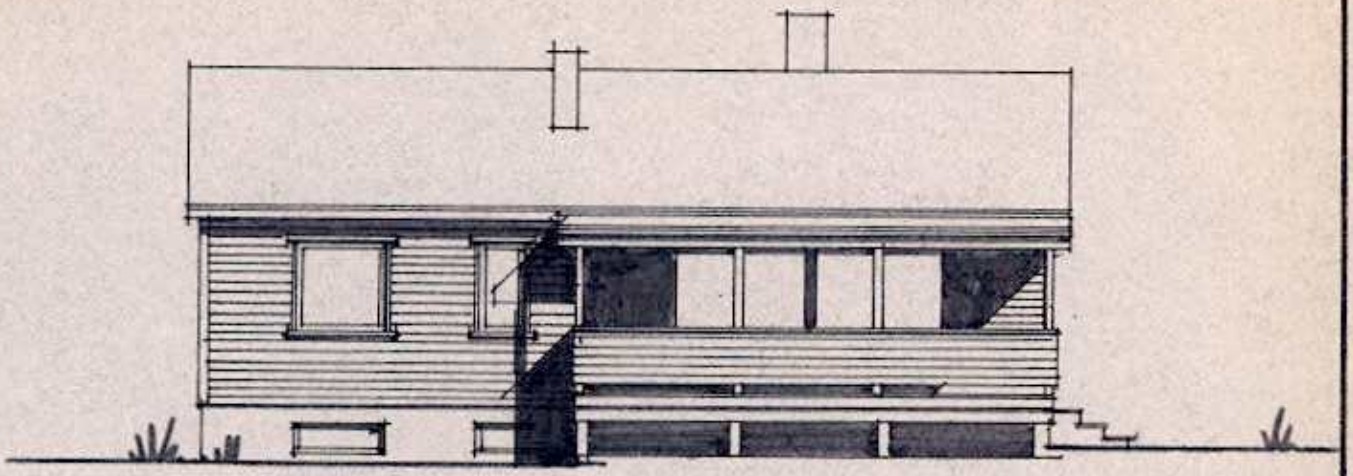


18 JAN. 1969

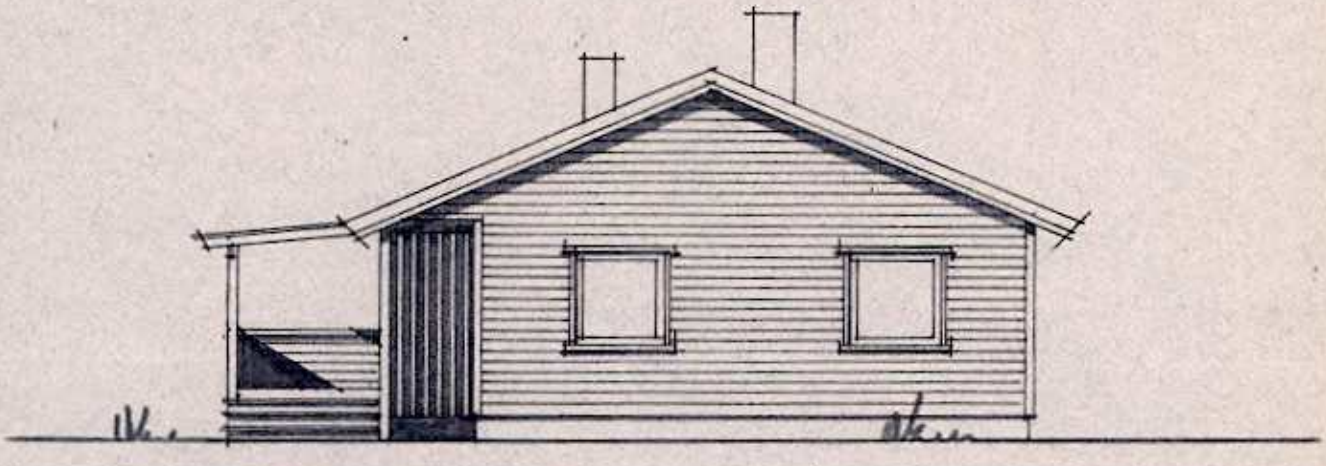
212633

TYPE 585 A ÷	BYGGHERRE W.G. PEDERSEN		TEGN. NR.
BALKONG SNITT			DATO 22.3.69
			MÅL 1:50
			REV.
	RÅMUNDDAL BYGG & TREVARE		SIGN.

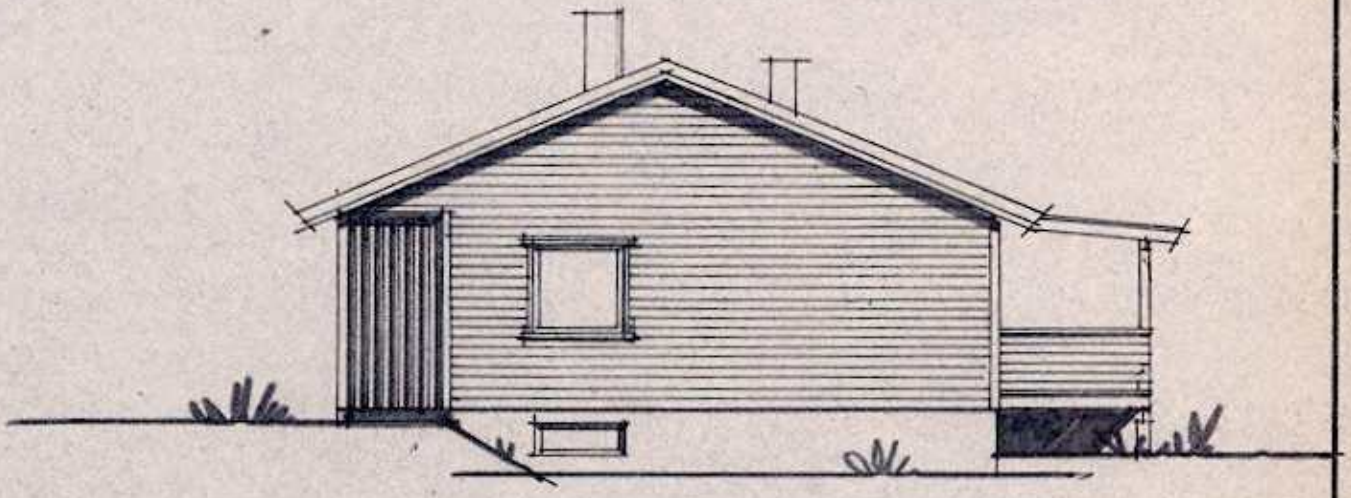
IND	REV. GJELDER	DATO	SIGN



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

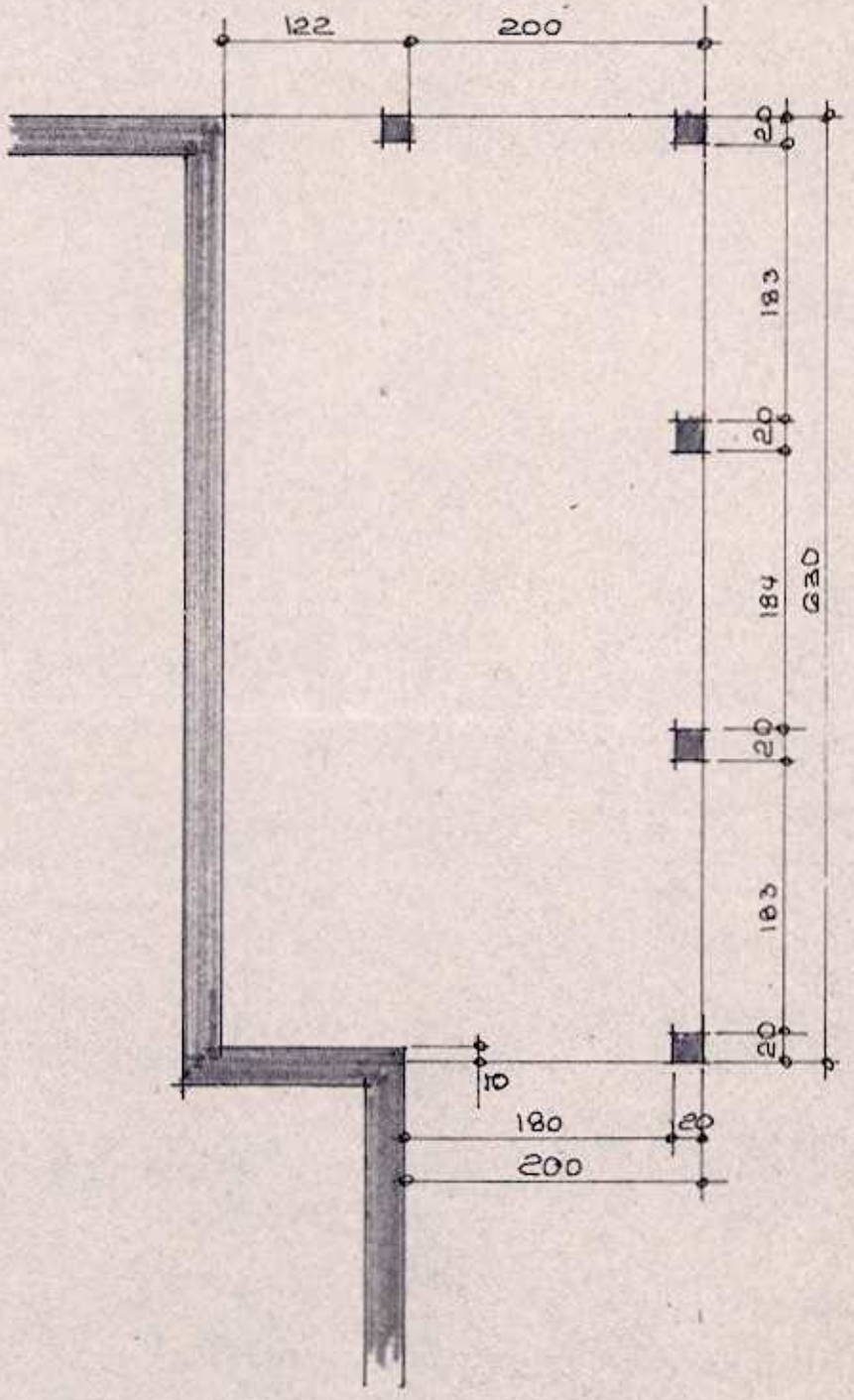


FASADE MOT VEST

212663

18 APR 1969

TYPE 585 A ÷	BYGGHERRE W.G. PEDERSEN		TEGN. NR.
			DATO 22.3.69
BALKONG FASADER.			MÅL 1:100
			REV.
			SIGN. G. Råmunddal
IND REV. GJELDER	DATO SIGN	RÅMUNDDAL BYGG & TREVARE	



18 JUN. 1969

TYPE 585 A÷	BYGGHERRE W.C. PEDERSEN	TEGN. NR.
		DATO 22.3.69
BALKONG FUNDAMENT		MÅL 1:50
		REV.
		SIGN.

RÅMUNDDAL BYGG & TREVARE

IND	REV. GJELDER	DATO	SIGN

Ferdigattest
Gjenpart

135/63.
Bah. nr.

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
KONGENSGATE 20 V
SENTRALBORD 21507
Bnr/BAK.

Skien, den 4 / 3 19 66.

ANSVARSHAVENDE

Byggmester Sv. Rasmunddal,

Lårdal.

SONE:

Solum.

ARB. ART:

Oppf. av enebolig.

BYGGEMELDING

Eiendom			gate/vei
Matr.nr.	g.nr. 23.	br.nr. 366.	
Eier	William Pedersen.		
Dato / 19	Bch. 25 / 5 19 63.		

Overnevnte byggearbeide er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningssjefens kontor, den 4. mars 1966.

Toralf Hovi.

Sård Haugen.

Kopi sendt:
William Pedersen,
Engmo, Klyve,

Skien.

NB! Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 151 pass. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller for eldre bygnings vedk. i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

ambita

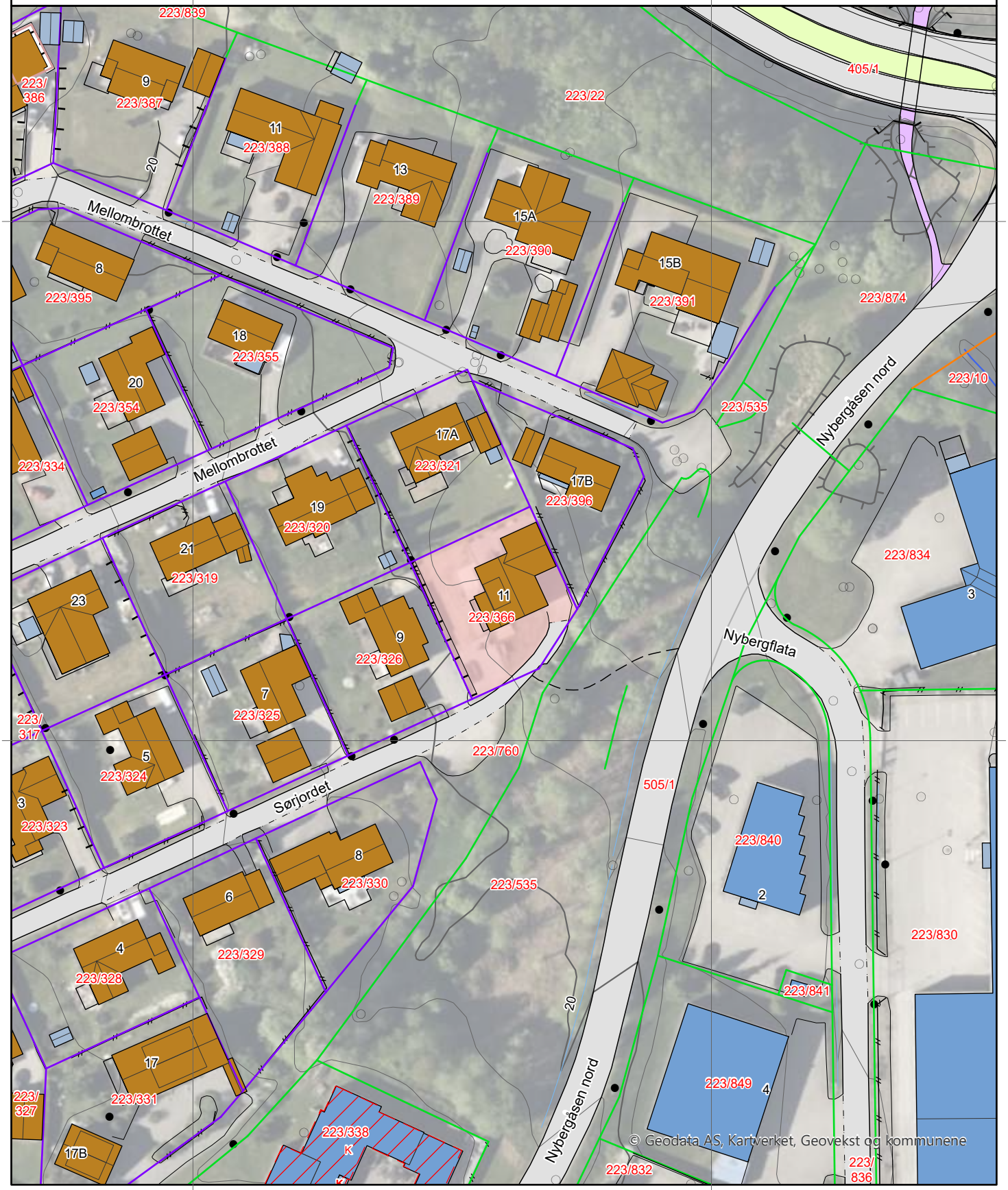
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/223/366/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 18.3.2025



0 25 50 m

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

ambita

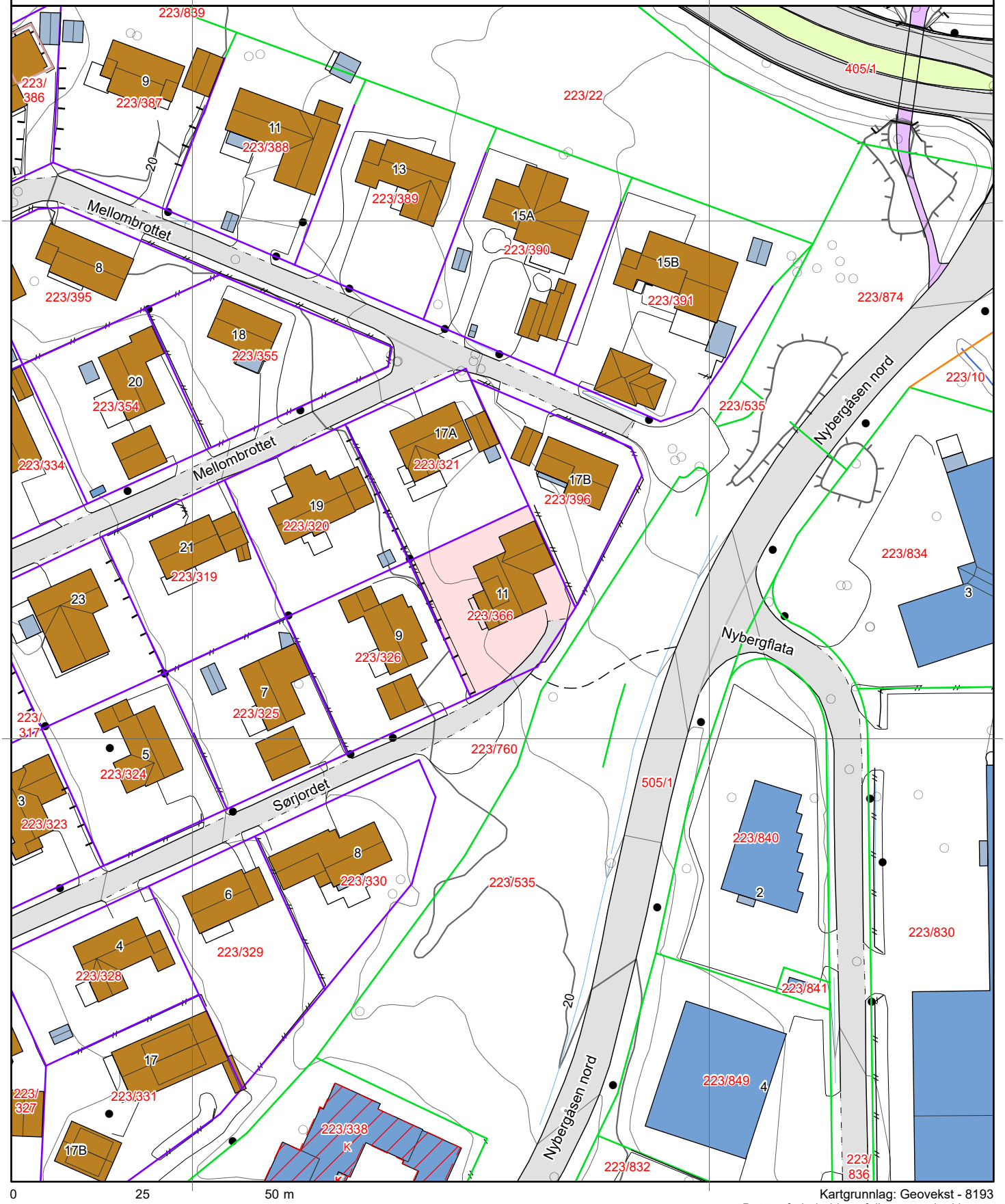
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/223/366/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 18.3.2025



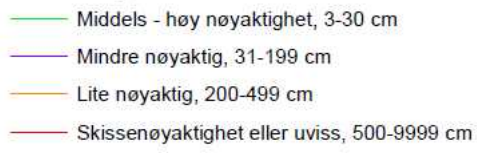
0 25 50 m

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

Tegnforklaring

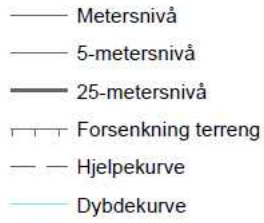


Eiendomsgrenser





Høydekurver





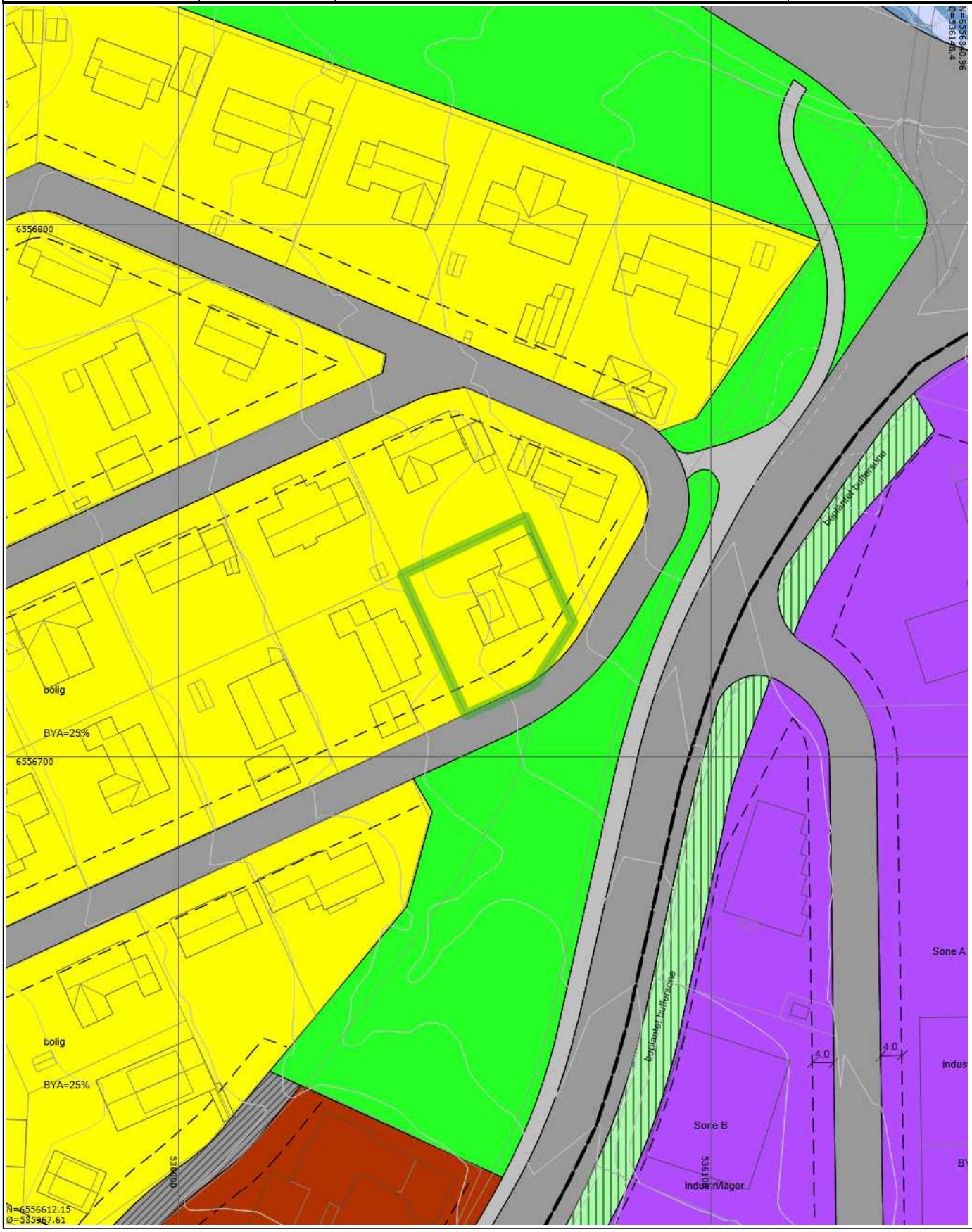


Skien kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 223	Bnr: 366	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Sørjordet 11 3737 SKIEN			
Annen info:	Nybergvegen - Klyvevegen - Bjørnstadveie			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Taksprang
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Byggegrense
- RpFormålGrense
- Boliger
- Kjørevei
- Offentlig friområde
- Forretning/Kontor
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- Frisiktlinje
- RpGrense
- Industri
- Annen veigrunn
- Parkbelte industriområde
- Eiendomsteig
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Bygning
- Forsenkningskurve
- A Påskrift reguleringsplan
- Måle- og avstandslinje
- RbFormålOmråde
- Allmennyttig formål
- Gang-/sykkelvei
- Felles avkjørsel

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

Kvikkleire - risiko

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


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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

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

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

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det regulerte området.

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

1 BYGGEOMRÅDER.

2. LANDBRUKSOMRÅDER.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

4. FRIOMRÅDER.

7. FELLESOMRÅDER.

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

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

1. BYGGEOMRÅDER.

A. BOLIGER.

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

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

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

B. FORRETNING/KONTOR.

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

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

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

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

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

C. INDUSTRI.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D. OFFENTLIGE FORMÅL.

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

E. ALLMENNYTTIG FORMÅL.

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

(Innenfor området er kun angitt tomt for barnehjem).

F. BENSINSTASJON / SERVICE / FORRETNING.

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

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

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

H. GENERELT FOR BYGGEOMRÅDER.

a) Grad av utnytting.

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

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

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

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

b) Utbyggingsform.

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

Ellers tas det stilling til utbyggingsformen i bebyggelsesplan.

c) Byggegrenser.

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

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

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

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

d) Bebyggelsens karakter.

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

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

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

e) Bebyggelsesplan.

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

- Bebyggelsesplanen skal vise:

Tomtedeling.

Bygningers plassering.

Etasjetall og høyde.

Takform, takvinkel og møneretning.

Fellesområder, leke- og grøntarealer m.v.

Interne veger, atkomst.

Parkeringsplasser og garasjer.

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

f) Graving og fylling m.m.

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

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

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

2. LANDBRUKSOMRÅDER.

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

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

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

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. FRIOMRÅDER.

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

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

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

7. FELLESAREAL.

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

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

8. FELLESBESTEMMELSER.

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

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

Sørjordet II

Nabolaget Nyberg/Rabben - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Klyve skole (1-7 kl.) 537 elever, 26 klasser	8 min 0.7 km
Kongerød ungdomsskole (8-10 kl.) 222 elever, 11 klasser	12 min 1 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	8 min 5.2 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	9 min 4.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kongerødvegen 40	12 min
Recharge Shell Pors	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nedre Frydenlund Linje M3, M3N	5 min 0.5 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	7 min 2.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	41 min

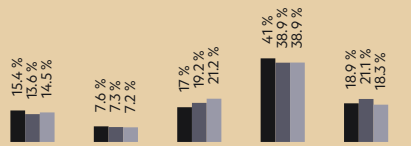
BARNEHAGER

Vestsiden barnehage (1-5 år) 78 barn	7 min 0.6 km
Klyveskogen barnehage (0-5 år) 112 barn	7 min 0.6 km
Kongerød barnehage (1-5 år) 101 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Meny Gs	5 min
Coop Extra Klyve	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nyberg/Rabben	1 258	537
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Høflige 64/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Klyve skole	8 min
Vestsiden skole	10 min
SATS Porselensfabrikken	16 min
Just Padel Porsgrunn	16 min

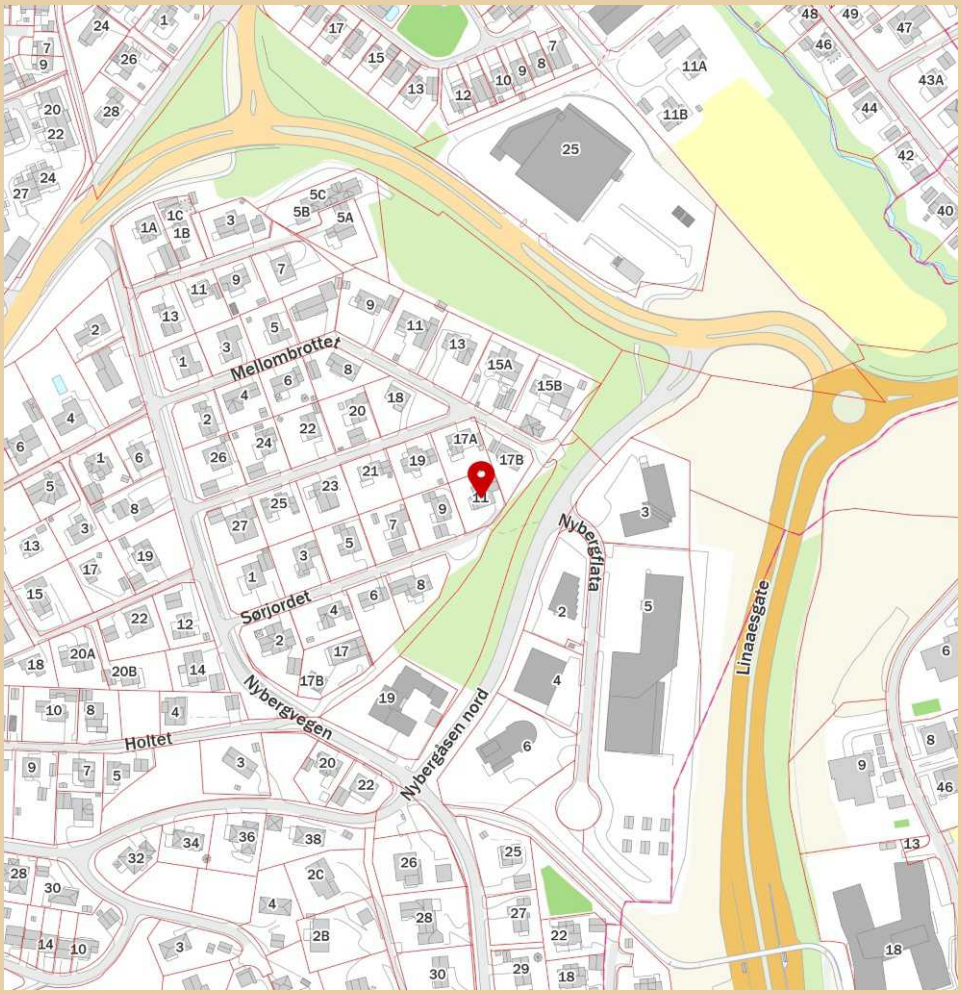
Gateparkering
Lett 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100



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 2025

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:
Sørjordet 11, 3737 Skien
Gnr. 223, Bnr. 366, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
103250049

Meglerforetak: Privatmegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Morten Kvelland

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

E-post: morten.kvelland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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