PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

JØNNEVALLENGA 24B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Jønnevallenga 24B , 3721 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 52, bnr. 76, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 04.09.2025 **Rapportdato:** 19.09.2025 **Oppdragsnr.:** 12956-2120 **Referansenummer:** QK1893

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

TAKSTFORUM
Telemark

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

Norsk takst

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

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

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

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

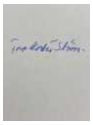
Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.
Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.
Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:
*Landbruk.
*Skjønn
*Næring.
*Skade.
*Bolig
*Energirådgivning



Rapportansvarlig



Tor André Strøm

Uavhengig Takstingeniør

tor@takstforum-telemark.no

913 74 157

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne leilighet består av 1.etg og 2.etg. Bygget er oppført med støpt plate på mark. Yttervegger er av bindingsverk som utvendig er kledd med stående kledning. Taket har form som saltak, tekket med betongstein.

Boligen fremstår som funksjonell og har generelt normal bruksslitasje.

For avvik og tilstandsgrader, les rapport.

Tomannsbolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.
Utvendige beslag er takrenner og nedløp av stål, vindskibeslag, heltrukket pipebeslag samt takstige.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har vinduer med 3-lags glass.
Boligens ytterdører er fabrikkmalt hoveddør og verandadør i 1.etg.
I 2.etg er det 1.stk verandadør.
I 1.etg er plattinger oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord. Platting på gavlvegg er fra 2022.

INNVENDIG Gå til side

1.etg:
Overflater på gulv er flis og parkett.
På vegger er det panelplater og malte slette flater.
I himlinger (tak) er det MDF-panel.

2.etg:
Overflater på gulv er parkett og belegg.
På vegger er det panelplater og malte slette flater.
I himlinger (tak) er det MDF-panel og malte slette flater.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etg:
Overflater på vegger er flis. I himling (tak) er det malte slette flater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Utstyr er toalett, opplegg for vaskemaskin, glassdører til dusjnisje samt dusjgarnityr.
Det er balansert ventilasjon.

Bad 2.etg:
Overflater på vegger er flis. I himling (tak) er det MDF-panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Utstyr er toalett, glassdører til dusjnisje samt dusjgarnityr.
Innredning med skuffer og heldekkende servant samt vegghengt skap med speil.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Overflater på gulv er parkett, på vegger er det panelplater og malte slette flater og det er MDF-panel i himling (tak).
På vegg ved koketopp er det fuktbestandig plate.

Kjøkkeninnredning fra Systemkjøkken med slette fronter og laminerte benkeplater.
Hvitevarer er integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn samt nedfelt koketopp (induction).
Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper (waterguard).
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert på bad i 1.etg.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer.
Det er skjult og åpent ledningsnett.
Boligens slukkemiddel er brannslukningsapparat.
Det ble registrert røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Det er ikke normalt med drensledning ved støpt plate på mark.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Boligen ligger i forholdsvis flatt terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

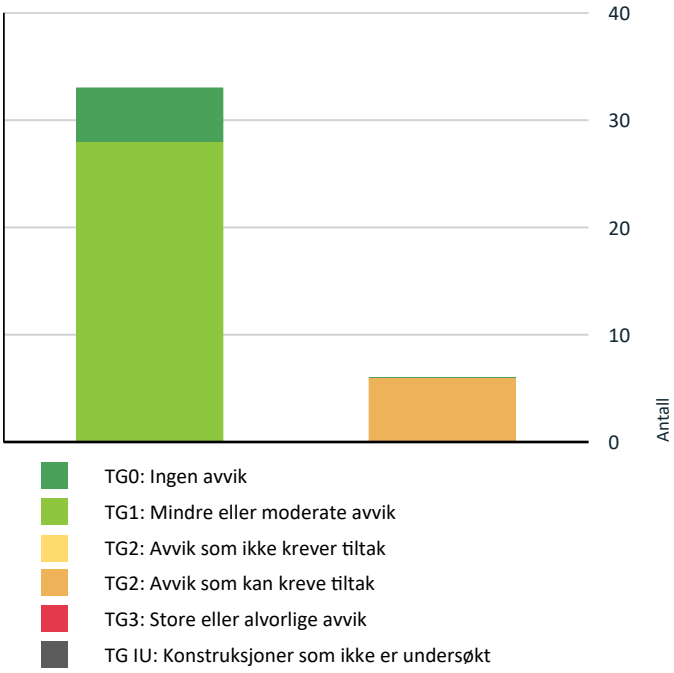
Det som på tegning er bod i 1.etg blir i dag benyttet som og fremstår som soverom.

Garasje

- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil om mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Veranda 2.etg	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2016

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

TG 1 Nedløp og beslag

Utvendige beslag er takrenner og nedløp av stål, vindskibeslag, heltrukket pipebeslag samt takstige.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Takkonstruksjonen er besiktiget fra takluke på grunn av manglende adkomst og HMS (ikke montert gulv).



TG 2 Vinduer

Bygningen har vinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det ble registrert vinduer som tar i karm i 2.etg.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.



TG 2 Dører

Boligens ytterdører er fabrikkmalt hoveddør og verandadør i 1.etg.
I 2.etg er det 1.stk verandadør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Avvik som ble registrert er:
- hoveddør i 1.etg samt verandadør i 2.etg tar i terskel.
- beslag til verandadør er ikke fagmessig montert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Dørene har behov for justering.
Beslag til verandadør i 2.etg må utbedres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

I 1.etg er plattinger oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord.
Platting på gavlvegg er fra 2022.





TG 2 Veranda 2.etg

Veranda oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord. Rekkverk er nytt i år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert beslag i overgang terrassebord/vegg. Kledning er også montert for nærme terrassebord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvensen av avvik vil være at vann kan trekke inn bak kledning samt opp i ender på kledningsbord, noe som på sikt vil føre til skader.
For å lukke avviket må det monteres beslag opp bak kledning og over det første terrassebordet.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

1.etg:
Overflater på gulv er flis og parkett.
På vegger er det panelplater og malte slette flater.
I himlinger (tak) er det MDF-panel.

2.etg:
Overflater på gulv er parkett og belegg.
På vegger er det panelplater og malte slette flater.
I himlinger (tak) er det MDF-panel og malte slette flater.

I 1.etg er det varmekabler.

Ved befaring ble det ikke observert sjenerende knirk i gulv. «Alle» bygg har noe knirk og hva som er sjenerende knirk er en subjektiv oppfatting. Knirk kan oppstå i bjelkelag, undergulv eller parketten/gulvoverflaten. Knirk i parkett/ gulvoverflaten og eller undergulv kommer og går avhengig av årstider og ved forandringer i temperatur og luftfuktighet. I tillegg påvirker intervaller mellom bruk/belasting når knirk kan oppfattes. Takstingeniøren kan derfor kun verifisere at det ikke var sjenerende knirk ved befaring.

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

TG 2 Overflater - 2

Tilstandsrapport

I entrè er det flis.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert bom (hulrom) samt sprekk i fuge i flis ved overgang entrè/stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med nevnte avvik.
Konsekvensen av avviket vil være at flis kan løsne/sprekke.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

I 1.etg er det støpt plate på mark.
Etasjeskille er av trebjelkelag.

1.etg:
Det ble i stue målt høydeforskjell på 3mm innenfor 2m.
I entrè ble det målt høydeforskjell på 2mm innenfor 2m.

2.etg:
Det ble i loftstue målt høydeforskjell på 5mm innenfor 2m.
På soverom ble det målt høydeforskjell på 2mm innenfor 2m.

TG 0 Radon

Radon er ikke relevant da boligen har ferdigattest, noe som normalt tilsier at bygget er oppført etter gjeldende forskrift med radonsperre mot grunn.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har stålpipe med tilkoblet ildsted i stue.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrap med eiketrinn.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen formpressede dører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.



Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Overflater på vegger er flis. I himling (tak) er det malte slette flater.
Det ble registrert en liten skade i tak. Lokal utbedring kan vurderes.



1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Utstyr er toalett, opplegg for vaskemaskin, glassdører til dusjnisje samt dusjgarnityr.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt under trapp.



2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



2.ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det ble registrert symptom på svelling i himling over dusj. MDF er et produkt som ikke anbefales på våtrom da det er ømfintlig for fukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med nevnte avvik, men overflatebehandling med våtromsmaling anbefales.





2.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

2.ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



2.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Utstyr er toalett, glassdører til dusjnisje samt dusjgarnityr.
Innredning med skuffer og heldekkende servant samt vegghengt skap med speil.

2.ETASJE > BAD

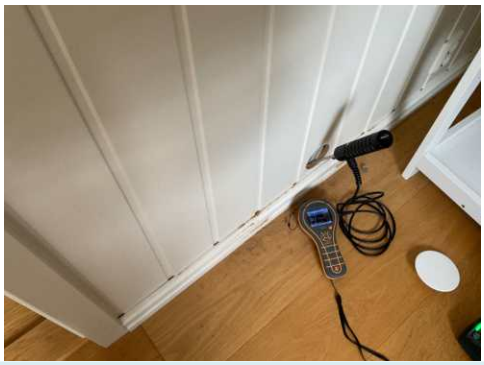
TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport

Overflater på gulv er parkett, på vegger er det panelplater og malte slette flater og det er MDF-panel i himling (tak).
På vegg ved koketopp er det fuktbestandig plate.

Kjøkkeninnredning fra Systemkjøkken med slette fronter og laminerte benkeplater.
Hvitevarer er integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn samt nedfelt koketopp (induction).
Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper (waterguard).



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert på bad i 1.etg.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak
• Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



TG 1 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.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger dokumentasjon fra byggeår samt på montering av elbillader og komfyrvakt.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TG 0 Branntekniske forhold

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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske 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 branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligens slukkemiddel er brannslukningsapparat.
Det ble registrert røykvarslere.

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?

Tilstandsrapport

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det er ikke normalt med drensledning ved støpt plate på mark.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i forholdsvis flatt terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2016

Kommentar

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

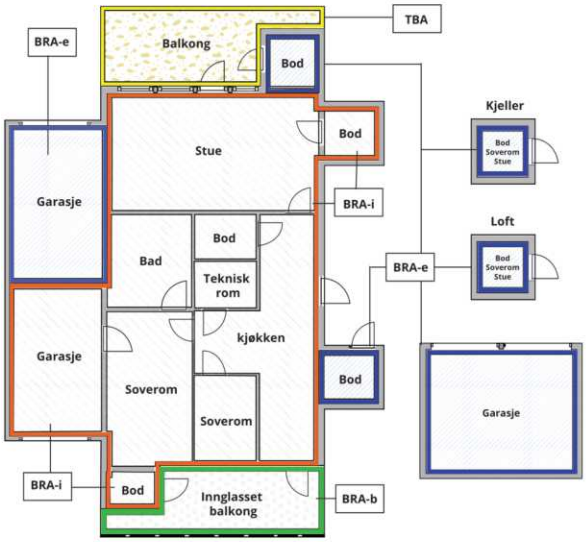
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	60			60	52
2.Etasje	51			51	4
SUM	**111**				**56**
SUM BRA	**111**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, soverom, bad, stue/kjøkken		
2.Etasje	Gang, soverom, soverom 2, loftstue/soverom, bad, teknisk rom		

Kommentar

Bod/teknisk rom i 2.etg er ikke målbart grunnet for lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det som på tegning er bod i 1.etg blir i dag benyttet som og fremstår som soverom.

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: Montert elbillader.
Skiftet komfyrvakt.
Termostat til bad i 1.etg.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		26		26	
SUM		**26**			
SUM BRA	**26**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje, bod	

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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)
Tomannsbolig	111	0
Garasje	0	26

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2025	Tor André Strøm	Takstingeniør
	Rémy Anderssen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	52	76		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Jønnevallenga 24B

Hjemmelshaver

Bjørnstad Marie Mjeltevik, Anderssen Rémy

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.08.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	27.08.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QK1893

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Oppdragsnr.
201250135

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rémy Anderssen	Marie Mjeltevik Bjørnstad

Gateadresse
Jønnevallenga 24B

Poststed	Postnr
SKIEN	3721

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 06

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 6431181

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 201250135

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Termostat på bad i 1. er byttet av Bravida vinteren 2022.
Arbeid utført av	Bravida

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi har bygget platting på sørsiden av huset. Det blir også satt opp nytt rekkverk på terrassen i 2. etasje denne uken grunnet skader. Hele rekkverket blir byttet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det kan forekomme mus i utebod om vinteren, men vi løste det enkelt ved å legge musebørste langs innsiden av garasjeporten. Det kom mus på grunn av matrester.

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	Claussen elektro installerte elbillader (zaptec) og ny komfyrvakt sommeren 2025. Det foreligger samsvarserklæring og all dokumentasjon på denne jobben. Det er også utført jevnlig service med KK service på ventilasjonsanlegget. Feiervesenet har også vært her under sine intervaller og utført rens av pipeløp.
Arbeid utført av	Claussen Elektro AS & KK Service AS

Filer

Samsvarserklæring - Z-Elektro - Jønnevallenga 24b.pdf

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	Hatt utført årlig service på ventilasjon - KK Service.

Document reference: 201250135

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: ZAPTEC GO ASFALT SORT 7,4-22 KW IT/TN. Overbelastningsvern 4P 40A 10. Full dokumentasjon tilgjengelig.

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Platting sørside og rekkverk i 2. etg er utført av oss.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: De faste dusjhodene fungerer ikke tilfredsstillende, mens de håndholdte dusjhodene fungerer som forutsatt. Vindu på det som benyttes som hovedsoverom er trangt. Det er bom i flis på gangen, men uten problem - ingen kjeller eller våtrom. Plissegardin sørside ved spisestue fungerer ikke optimalt. Ellers litt bruksmerker på vegger - helt innenfor normalen.

Document reference: 201250135

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: 201250135

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rémy Anderssen	015003a8e8d3f12119e0c4 4fa3b98d2f2c6f6085	19.09.2025 09:42:32 UTC	Signer authenticated by One time code

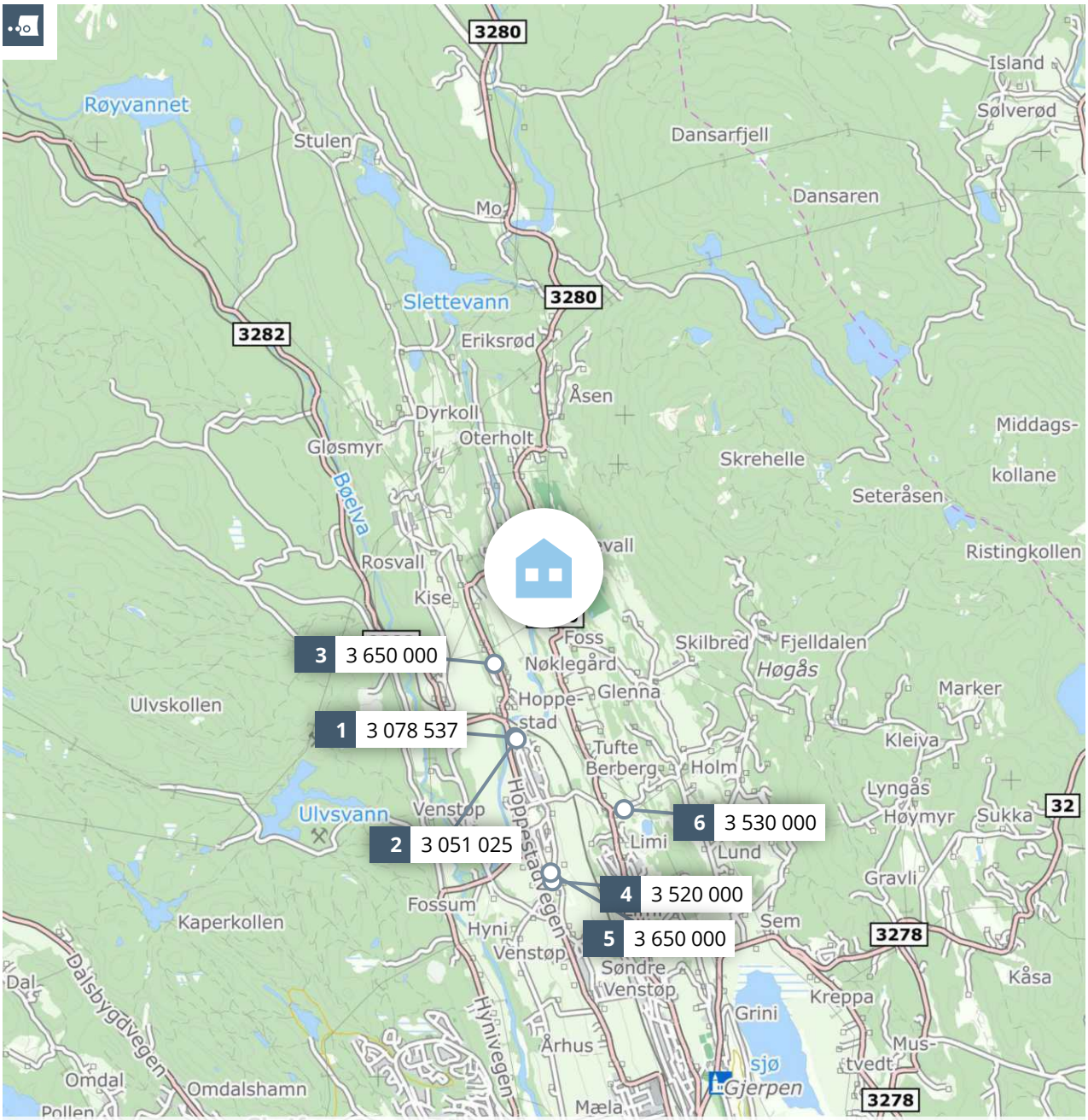
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marie Bjørnstad	31f638fa6ec331a31e0f3e9 443074618f0c0ca7b	21.09.2025 14:24:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 201250135

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

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

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



Meglers verdivurdering

JØNNEVALLENGA 24 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 16.09.2025

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: Carine .

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Jønnevallenga 24 B, 3721 SKIEN

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2016

GNR 52 BNR 76 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS JØNNEVALL

Verdivurdert til

3 690 000

-	3 690 000	33 243
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	111 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					904 m²	
Byggeår					2016	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

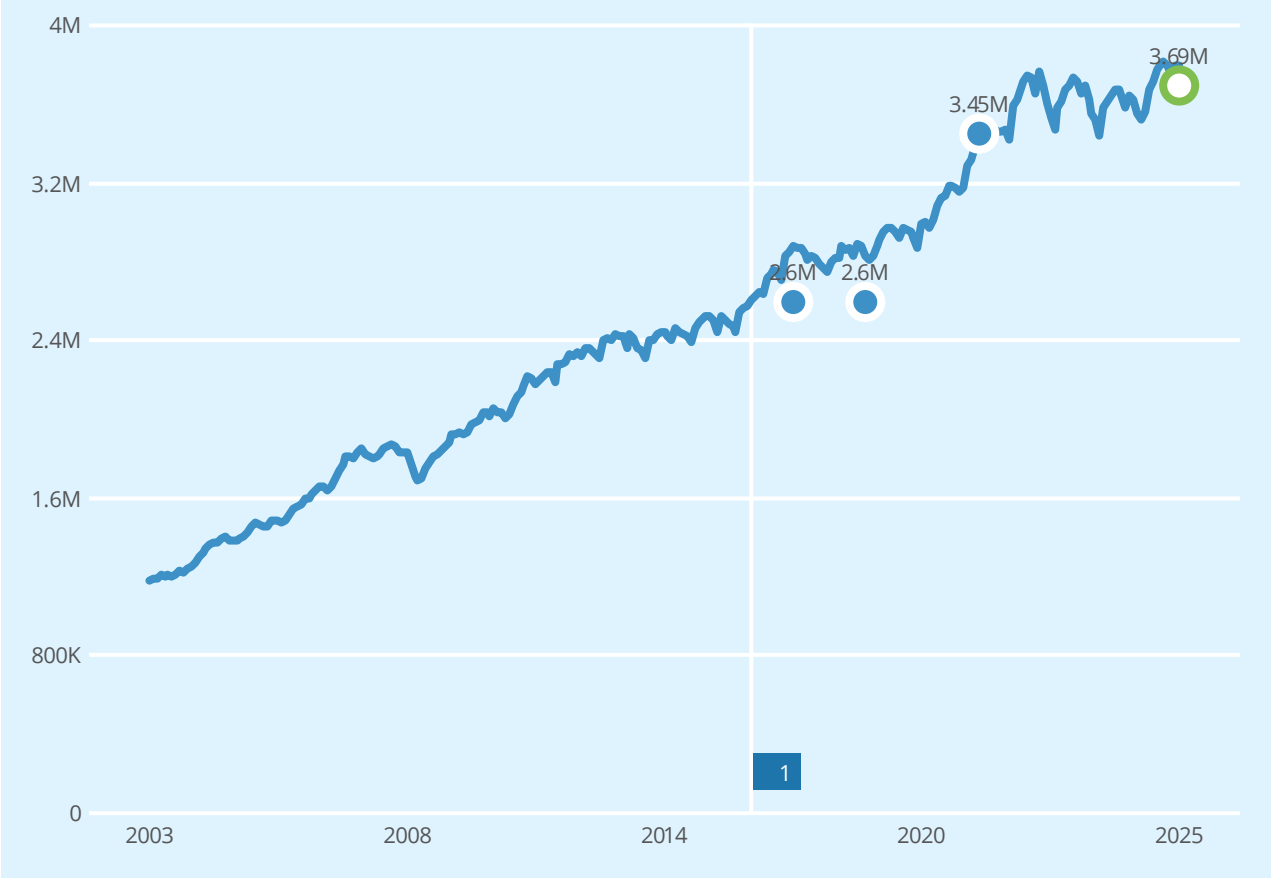
	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hoppestadlia 15 B				09.05.2023	2 350 000	**2 800 000**	278 537	3 078 537	**42 172**
	73 m²	2002	2 729 m²	2 sov						
2	Hoppestadlia 19 A				02.04.2025	2 350 000	**2 850 000**	201 025	3 051 025	**39 624**
	77 m²	2002	2 729 m²	2 sov						
3	Hoppestadvegen 377				02.09.2024	3 690 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**40 556**
	90 m²	2023	649 m²	3 sov						
4	Venstøphøgda 83 B				24.05.2024	3 300 000	**3 520 000**	0	3 520 000	**32 897**
	107 m²	2005	730 m²	3 sov						
5	Katteberget 7 B				24.04.2025	3 740 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**29 200**
	125 m²	2003	840 m²	4 sov						
6	Tuftevegen 14				22.05.2025	3 650 000	**3 530 000**	0	3 530 000	**20 888**
	169 m²	1948	1 029 m²	4 sov						

Jønnevallenga 24B - Pen halvpart av tomannsbolig i et naturskjønt og barnevennlig boligområde på Jønnevald, drøyt 8,5 km utenfor Skien sentrum.
Boligen har utgang fra stuen til en stor markterrasse hvor en flott vestvendt utsikt til friområde, og særdeles gode solforhold kan nytes. I tillegg er det en luftig balkong i andre etasje. - Garasje med romslig bod.
Innvendig gir eiendommen et moderne inntrykk med god planløsning.
I 1.etg. er det åpen løsning mellom stue og kjøkken. Bad/ vaskerom og soverom.
i 2.etg. er det et delikat bad, bod/ teknisk rom, og 2 soverom. Videre er det en loftstue med balkong. Rommet kan også benyttes som et fjerde soverom ved behov.

Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. I tillegg er det kort vei til lekeplass.
Rett ved boligen ligger Grenland Golfklubb med en 18-hulls golfbane i herlige omgivelser.
Boligen har også umiddelbar nærhet til fantastiske rekreasjonsmuligheter, som Luksefjell - et eldorado for flotte villmarksopplevelser

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

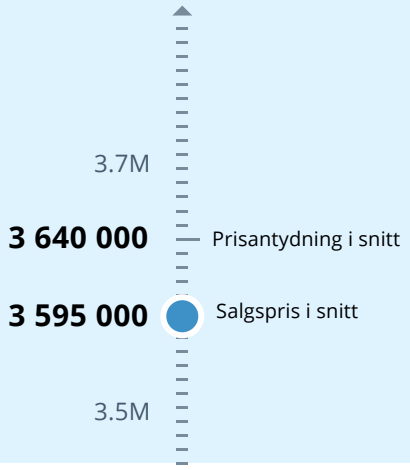
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
14.04.2021	22.04.2021	25.06.2021	3 390 000	3 450 000	0	3 450 000
12.09.2018	22.10.2018	20.11.2018	2 790 000	2 600 000	0	2 600 000
19.07.2016	20.03.2017	05.05.2017	2 790 000	2 600 000	0	2 600 000

Tomannsboliger til salgs i 3721 SKIEN nå

Ingen tomannsboliger til salgs nå

Tomannsboliger solgt i 3721 SKIEN siste 12 mnd

10
tomannsboliger
solgt

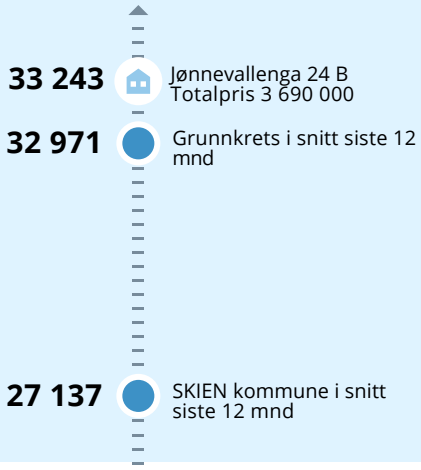


Solgt i snitt
i løpet av

36
dager

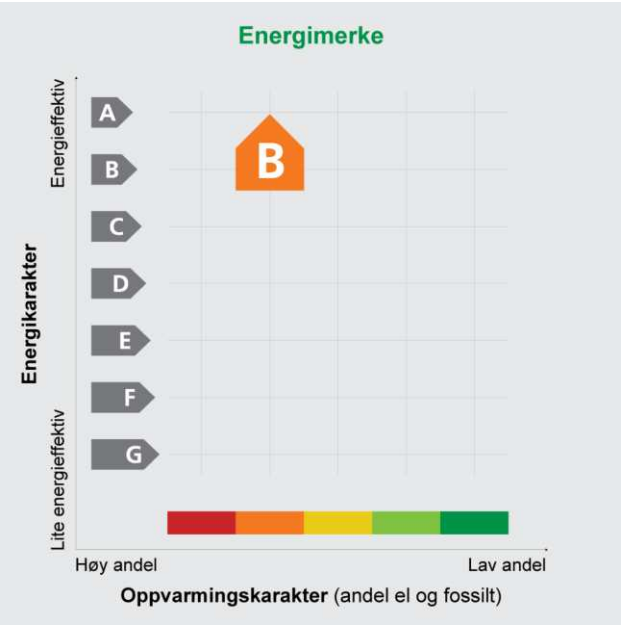
for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Jønnevallenga 24 B
Postnr	3721
Sted	SKIEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	52
Bnr.	76
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	300552497
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1245306
Dato	07.04.2021



Innmeldt av	Kjell Petter Johnsen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	2016
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	111
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jønnevallenga 24 B
Postnr/Sted: 3721 SKIEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 07.04.2021 20:29:16
Energimerkenummer: A2021-1245306
Ansvarlig for energiattesten: Kjell Petter Johnsen
Energimerking er utført av: Kjell Petter Johnsen

Gnr: 52
Bnr: 76
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnr: 300552497

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	26.05.2016	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/2	Bruk av grunn	( )

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

Frist fullføring:

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	52/76, 52/76/0/1, 52/76/0/2
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	52/76, 52/76/0/1, 52/76/0/2
Seksjonering Seksjonering	23.05.2016 25.05.2016	 16/6368	Tinglyst 31.05.2016	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BJØRNSTAD MARIE MJELTEVIK F250695*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Jønnevallenga 24B 3721 3721 SKIEN	Bosatt (B)
ANDERSSEN RÉMY F300885*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Jønnevallenga 24B 3721 3721 SKIEN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jønnevallenga 24B	H0101	52/76/0/2	114	5	2	2	Kjøkken

Andel i sameier

Matrikkelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
4003-52/82	Grunneiendom	1/22

Adresse

Vegadresse: Jønnevallenga 24 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3721 SKIEN	Kirkesogn	05100601 Gjerpen
Grunnkrets	1704 Jønnevall	Tettsted	
Valgkrets	4 Gjerpen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300552497		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	27.06.2016

1: Bygning 300552497: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 27.06.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	114
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	114
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	228
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	06.04.2016	11.04.2016
Igangsettingstillatelse	06.04.2016	20.05.2016
Ferdigattest	27.06.2016	27.06.2016

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jønnevallenga 24B	H0101	52/76/0/2	114	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	57	0	57	0	0	0
H01	1	57	0	57	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 52/76

Bruksnavn		Beregnet areal	904.1
Etablert dato	08.11.2012	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Frist fullføring:
Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6570182.3	532437.19		Ja	904.1	

SKIEN KOMMUNE

Hushovd Utvikling AS v/Ronny Hushovd
Magnusgate 21
3722 SKIEN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	15/08217-5	27.06.2016

Gbnr 52/76 - Jønnevallenga 24 - 2-mannsbolig - ferdigattest

FERDIGATTEST

Tillatelse til tiltaket er gitt:	06.04.2016 i sak 201/16
Gårds- og bruksnummer:	52/76
Byggested (adresse):	Jønnevallenga 24A og 24B
Tiltakstype:	Nybygg
Bygningstype:	Tomannsbolig
Bygningsnummer:	300552497 (B) – 300552500 (A)
Bruksareal (BRA)	114m^2 pr. boenhet -
Tilknyttet off. vann og avløp:	Ja

Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt her 21.06.2016

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 utstedes herved ferdigattest for nevnte tiltak.

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

Med hilsen

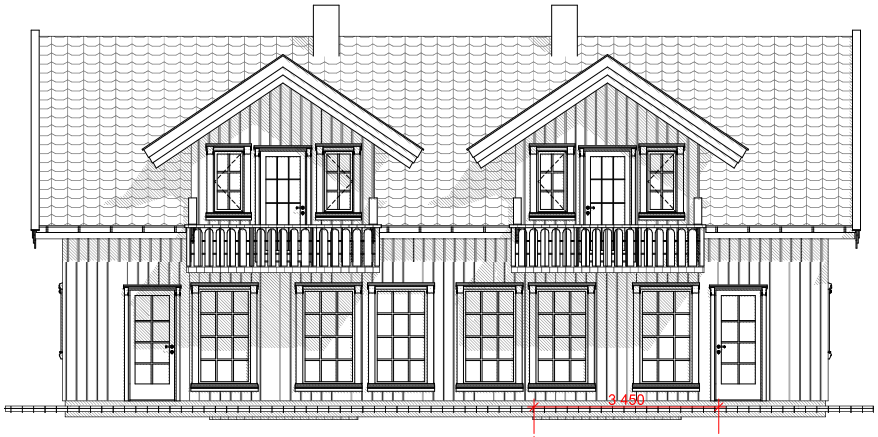
Hallstein Bast
Byggesakssjef

Frode Johannessen
byggesaksbehandler

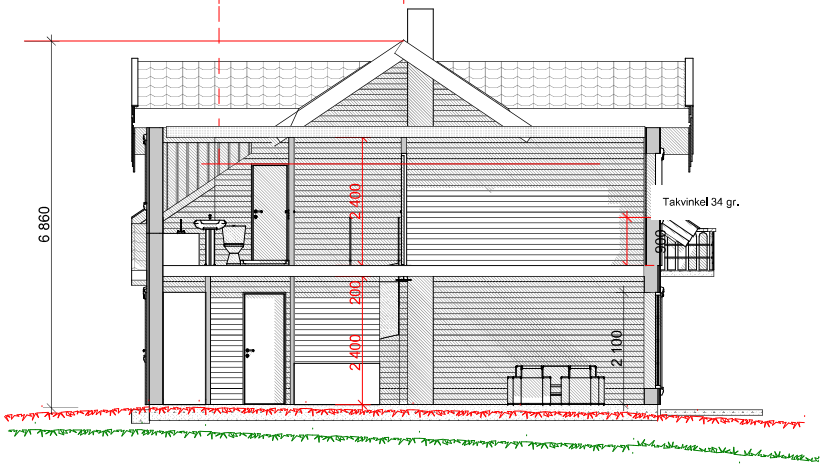
Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til: Administrasjonsavdelingen /v Lise Lotte Svanberg
Skien brann- og feievesen
Byggesak og eiendomsskatt /v Kirsten Halvorsen
Byggesak og eiendomsskatt /v Barbro Helen Aasland

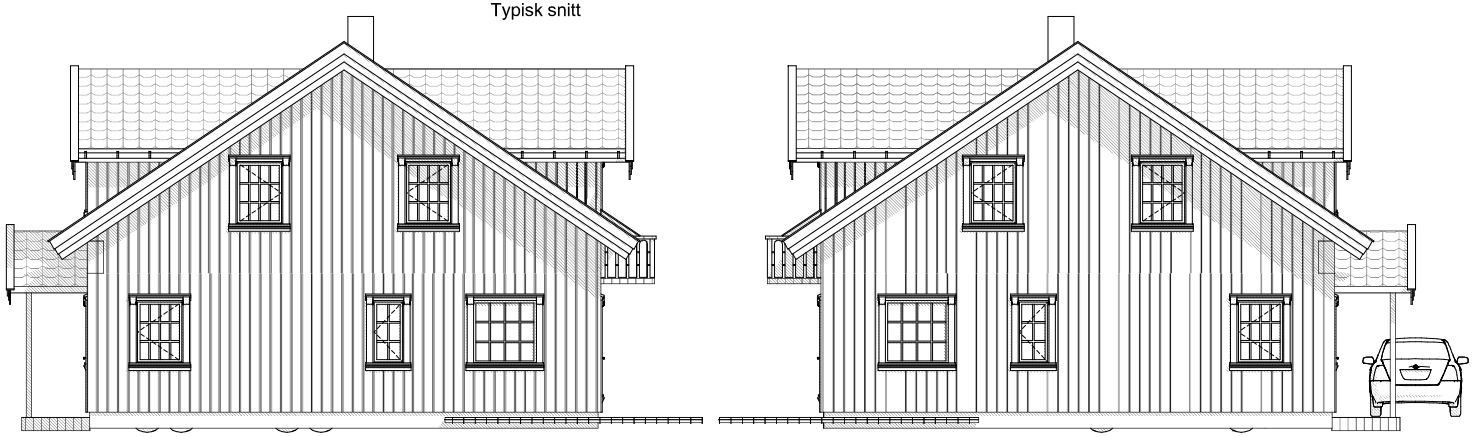
Byggesak og eiendomsskatt
Tlf: +47 35 58 10 00
postmottak@skien.kommune.no
Post: Pb. 158, 3701 Skien
Besøk "Kaffehuset", Henrik Ibsensgt. 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr.: 938 759 839







Typisk snitt



Prosjekt:

2-manns bolig jønnevall

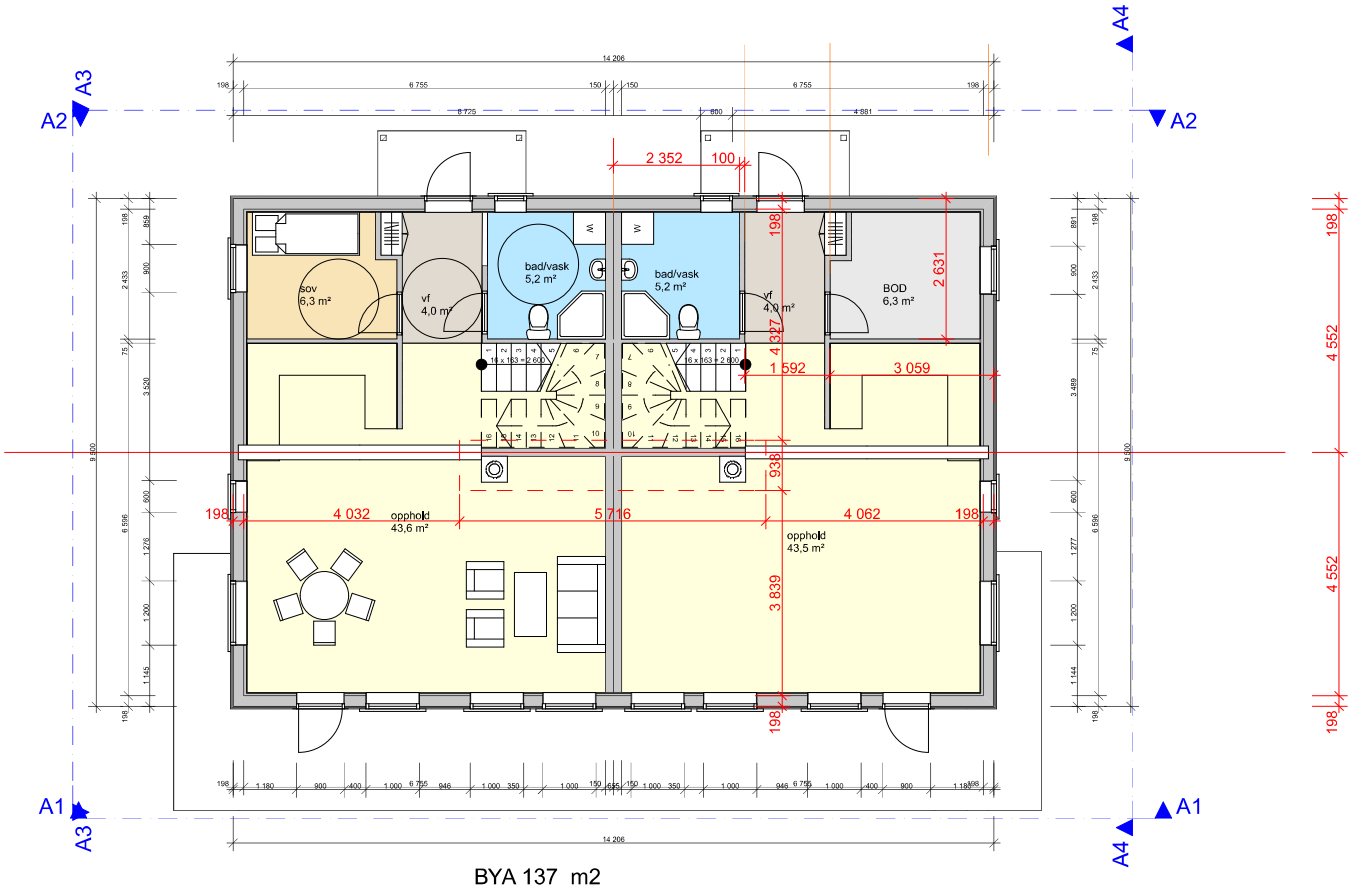
Ansvarlig søker

Hushovd Utvikling AS
Magnus gate 21
3722 Skien

Fasader og snitt

1:100

1.2.2016



BYA 137 m2

BRA 1 etg 2 x 60,1 m2

Prosjekt:

2-manns bolig jønnevall

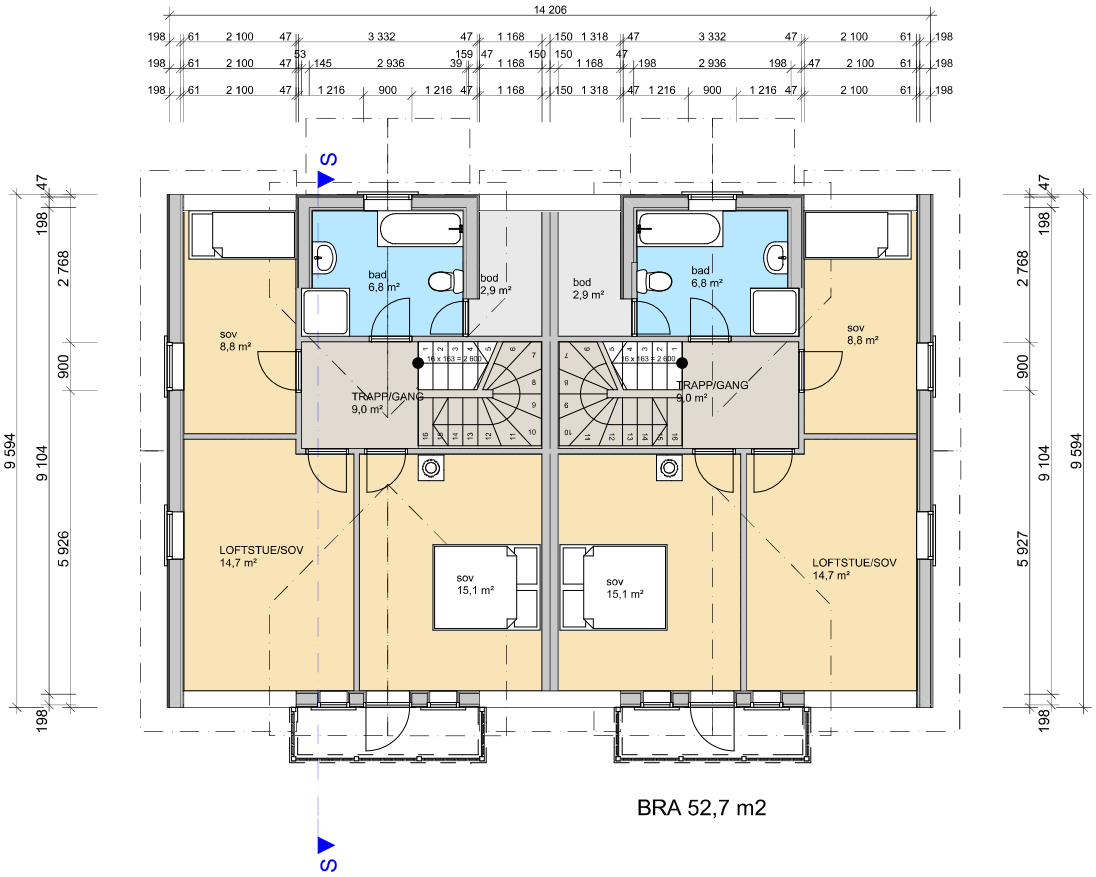
Ansvarlig søker

Hushovd Utvikling AS
Magnus gate 21
3722 Skien

PLAN 1 ETG

1:100

1.2.2016



BRA 52,7 m2

Prosjekt:

2-manns bolig jønnevall

Ansvarlig søker

Hushovd Utvikling AS
Magnus gate 21
3722 Skien

PLAN 2 ETG

1:100

1.2.2016

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601988331
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
988807141	SKIEN KOMMUNE BYUTVIKLINGSAVDELING	Postboks 158 Sentrum, 3701 SKIEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
250658	GRINDLIA TOM		JØNNEVALLENGA 11, 3721 SKIEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype
0806	52	76	

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0806	52	76	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei
0806	52	76	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dok.nr: 464036 Tinglyst: 26.05.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/464036/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-27 10:36

2016

16/06368

Returadresse:
Skien kommune Byutviklingsavdelingen
Org.: 988 807 141
Postboks 158
3701 SKIEN
Faktura merkes med: **bestillernr 62101**

☒ **oppdeling i eierseksjoner** ☐ **reseksjonering**

Plass for tinglysingsstempel

3722 Skien

(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 891,027,672

Ref. nr.:

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0806	Skien kommune	52	76		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
250658[redacted]	Tom Grindlia	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 2 = nevner: 2

Rett kopi bekreftes
Skien kommune Teknisk sektor 23/4-16
Kari D. Gundersen

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato: 3.5.2016

Utstederens underskrift: Tom Grindlia.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

Rett kopi bekreftes!
23/5-16
Kartverket
Kari D. Gjendalen

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Skien 03-05-2016	Tom Gjendalen	Tom Gjendalen

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
52	76			0806 Skien

Dato	Stempel og underskrift
Skien, 23/5-16	Skien kommune Teknisk sektor Kari D. Gundersen

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Rett kopi bekreftes:
Skien kommune 23/5-16
Teknisk sektor
Kari D. Gundersen

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv

Dato	Utstederens underskrift

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
806	Skien kommune	52	76		

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
61				91				121				151				181			
62				92				122				152				182			
63				93				123				153				183			
64				94				124				154				184			
65				95				125				155				185			
66				96				126				156				186			
67				97				127				157				187			
68				98				128				158				188			
69				99				129				159				189			
70				100				130				160				190			
71				101				131				161				191			
72				102				132				162				192			
73				103				133				163				193			
74				104				134				164				194			
75				105				135				165				195			
76				106				136				166				196			
77				107				137				167				197			
78				108				138				168				198			
79				109				139				169				199			
80				110				140				170				200			
81				111				141				171				201			
82				112				142				172				202			
83				113				143				173				203			
84				114				144				174				204			
85				115				145				175				205			
86				116				146				176				206			
87				117				147				177				207			
88				118				148				178				208			
89				119				149				179				209			
90				120				150				180				210			

Sum tellere:	0	= nevner:	

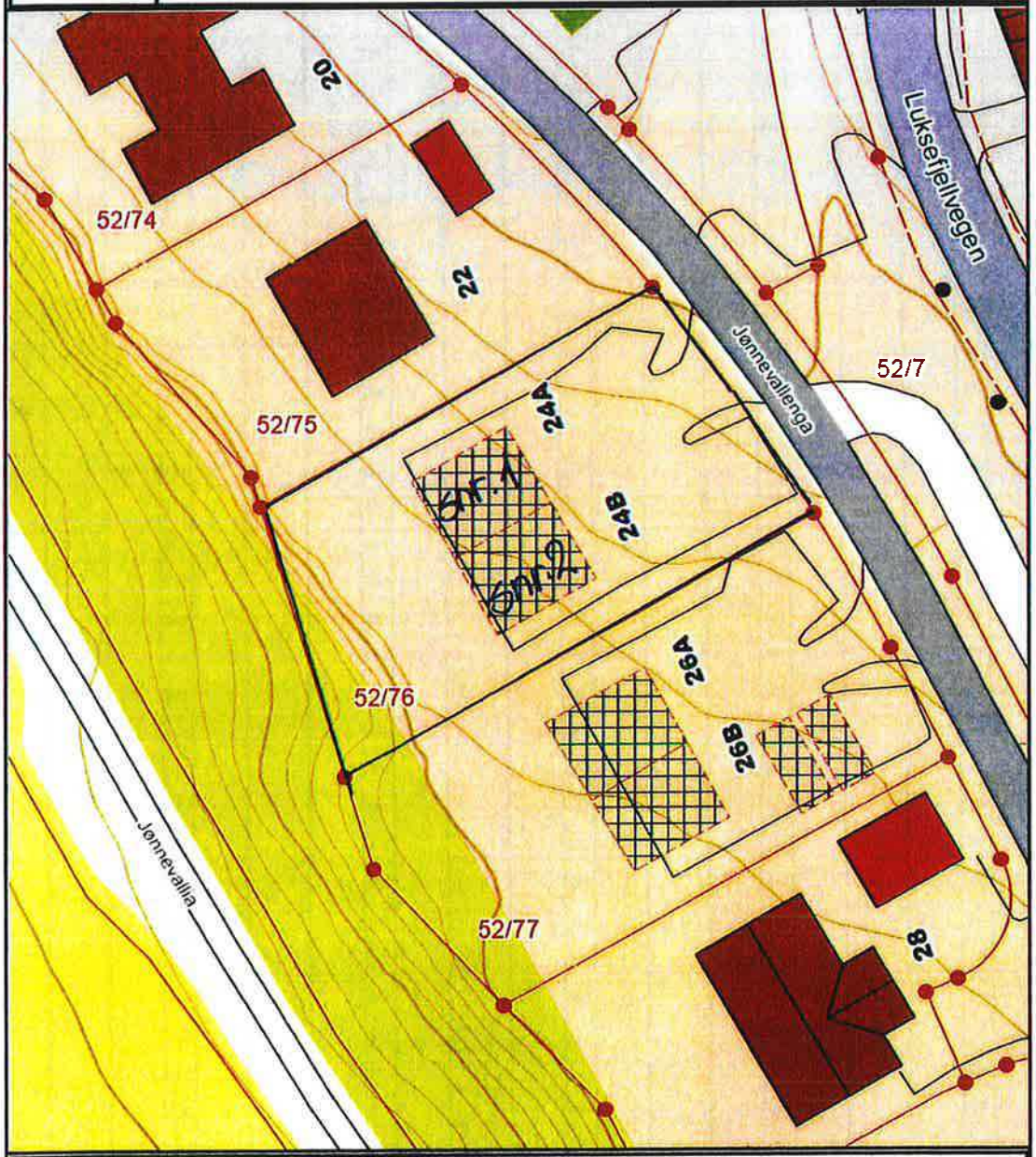
Dato	Utsteders underskrift

Utskrift

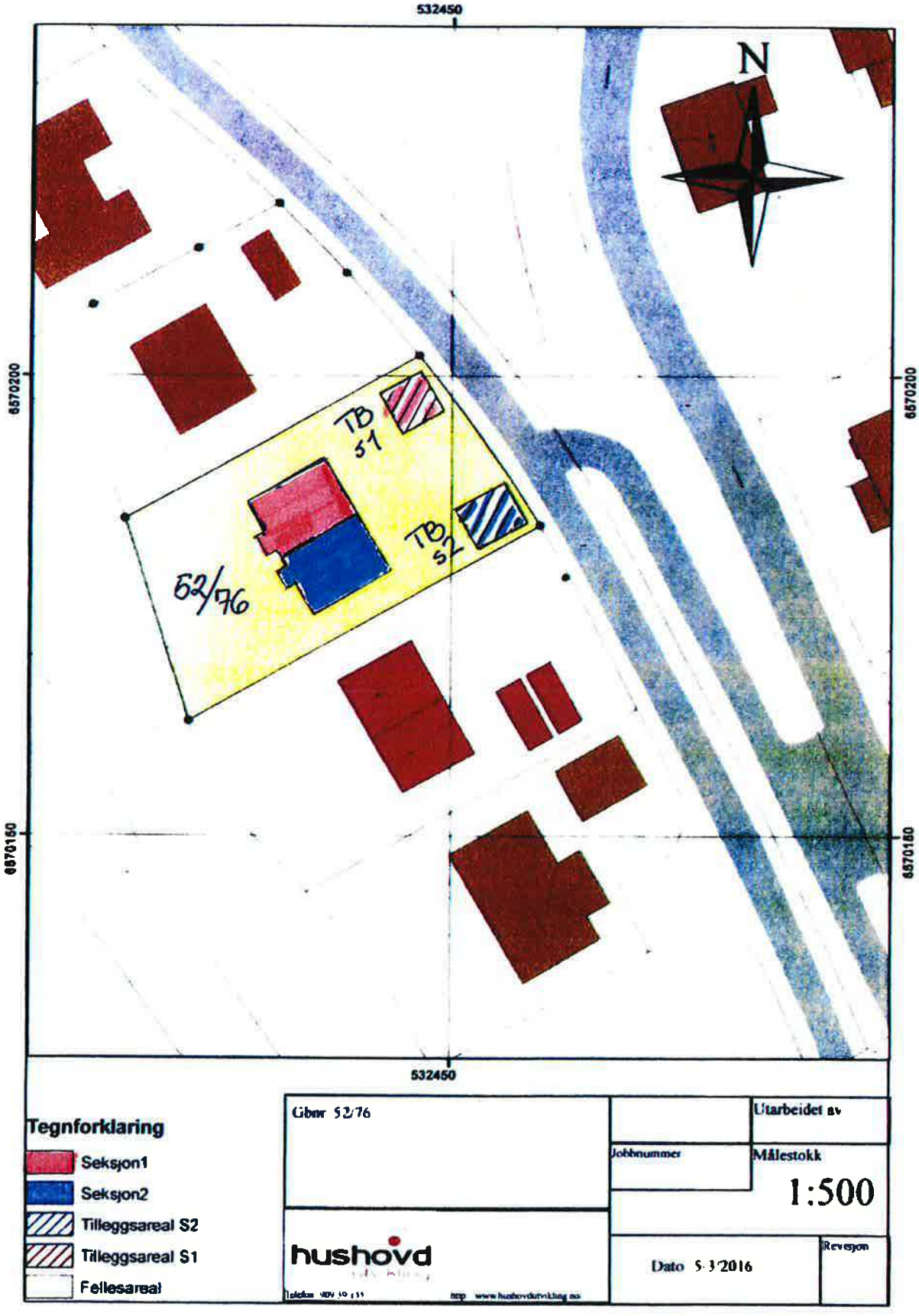
Side 1 av 1

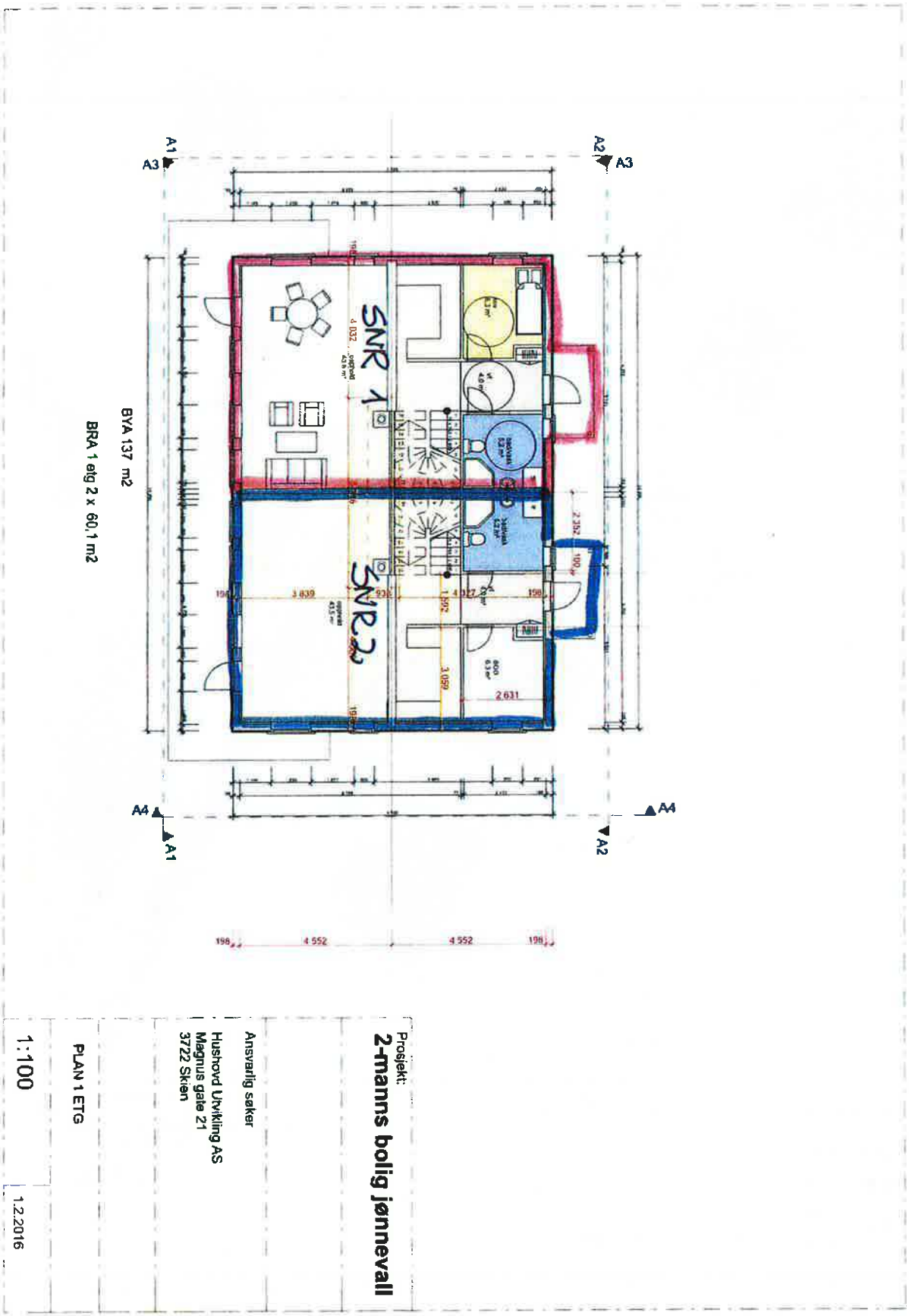
Kartutsnitt

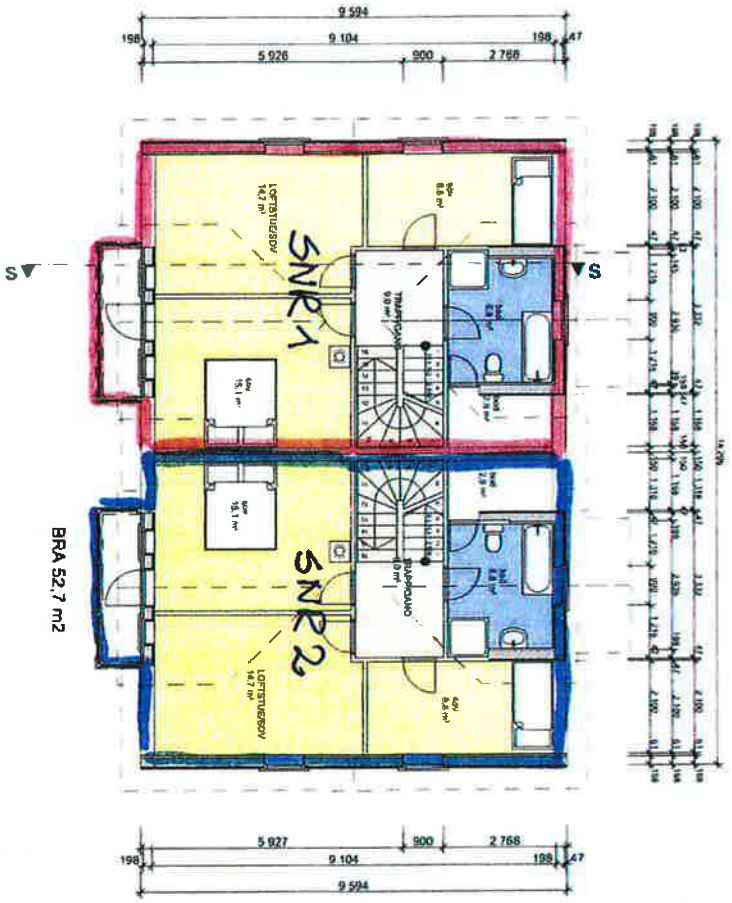
Eiendom:	Gnr: 52	Bnr: 76	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Jønnevallenga 24A og 24B, 3721 SKIEN			
Hj.haver/Fester:				
SKIEN KOMMUNE	Dato: 23/5-2016 Sign:			Målestokk 1:500



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.


532450
N
6570200
6570160
TB S1
TB S2
62/76
532450
Tegnforklaring
Seksjon1
Seksjon2
Tilleggsareal S2
Tilleggsareal S1
Fellesareal
Gbnr 52/76
Utarbeidet av
Jobbnummer
Målestokk
1:500
hushovd
Dato 5.3.2016
Revesjon


A1
A3
A2
A3
SNR 1
SNR 2
A4
A1
A4
A2
198
4 552
4 552
198
BYA 137 m2
BRA 1 etg 2 x 60,1 m2
Prosjekt:
2-manns bolig jønnevall
Ansvarlig søker
Hushovd Utvikling AS
Magnus gate 21
3722 Skien
PLAN 1 ETG
1:100
1.2.2016



Prosjekt:
2-manns bolig jønnevall

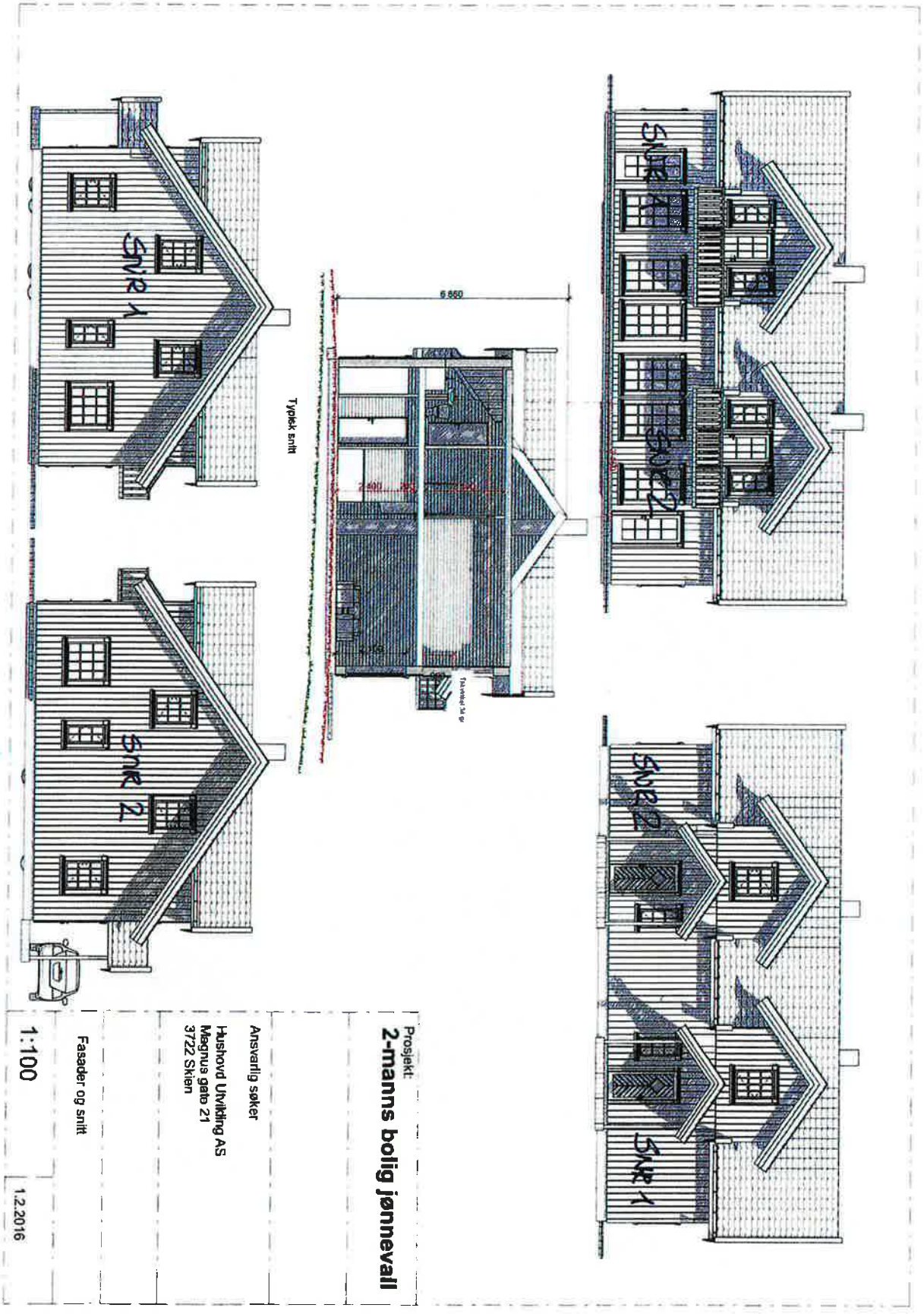
Ansvarlig søker

Hushovd Utvikling AS
Magnus gate 21
3722 Skien

PLAN 2 ETG

1:100

1.2.2016


SNR 1
SNR 2
SNR 2
SNR 1
6 650
Typisk snitt
Prosjekt:
2-manns bolig jønnevall
Ansvarlig søker
Hushovd Utvikling AS
Magnus gate 21
3722 Skien
Fasader og snitt
1:100
1.2.2016

Reguleringsbestemmelser til eiendommen 52/7 mm. på Jønnevall

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 20.02.2012, 27.01.2015

1. GENERELT

1.1 Området reguleres for følgende formål:

(jfr. Plan- og bygningslovens § 12-5):

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse B2.
- Boligbebyggelse – Frittliggende eneboliger B1*
- Boligbebyggelse - Frittliggende eneboliger B3 og B4
- Institusjon/museum I1
- Lekeplass /tekniske anlegg K1

*Se pkt. 3.1avsnitt 6

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg V1
- Gang sykkelveg GS 1
- Fortau FT1
- Annen veggrunn
- Holdeplass/plattform HP1 og HP2

Grønnstruktur

- Friområde/sti

Hensynssoner

(jfr plan-og bygningslovens § 12-6):

- Hensynssone grønnstruktur H 540-1
- Hensynssone kulturmiljø H 570-1 og 570-2
- Sikringssone, frisikt

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med reguleringsplan er å legge til rette for boligbebyggelse, leke areal/tekniske anlegg, bevare bussgarasjeanlegg og sikre trygge forbindelser gjennom gang- /sykkelveg og fortau.

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

Før det gis midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor planområdet

- skal leke- og oppholdsarealer være ferdig opparbeidet. Ved ferdigstillelse i vintersesongen skal grøntarealer være ferdig opparbeidet i løpet av påfølgende barmarksesong.
- skal sentral for jordvarmeanlegg være ferdig opparbeidet.

- skal fortau fra avkjørsel kjøreveg K1 til vegkrysset Åshammern være ferdig opparbeidet
- skal offentlig veglysanlegg være ferdig opparbeidet
- skal holdeplass for buss HP1 og HP2 være ferdig opparbeidet
- Avfallshåndtering skal løses på den enkelte tomt ved kjøreveg . Avfallsbeholdere antall- og typer i.h.h.t. det til enhver tid gjeldende renovasjonsreglement.

2.2 Dokumentasjonskrav

I forbindelse med søknad om byggetillatelse/rammetillatelse til tiltak innenfor planområdet skal følgende dokumentasjon legges fram og godkjennes av kommunen:

- Krav til søknadsmateriale ved søknad om tiltak eller melding skal dokumenteres iht. Grenlandsstandard 73-011. Det skal lages landskapsplan for hvert byggeområde B1 – B4 i målestokk 1:500 som viser disponering av området med følgende innhold:
- Funksjonsangivelse
- Bygningenes plassering med terrengprofiler der det er fall på mer enn 1. meter gjennom bygningskroppen.
- Atkomstforhold, interne veger, biloppstillingsplasser, felles utoppholdsarealer.
- Terrengendringer (høyder) murer
- Planen skal redegjøre for håndtering av overflatevann

Før det gis byggetillatelse/rammetillatelse

- skal det foreligge godkjent landskapsplan i målestokk 1:200 for B1-B4
- skal det foreligge godkjent anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg
- skal det foreligge dokumentasjon på forebyggende tiltak mot radoninntrengning
- skal Skagerak Nett AS godkjenne tekniske planer med byggeplan for trase` av lavspentkabler og plassering av kabelfordelingsskap. Ledninger for strøm, telefon og tv m..m skal føres frem som jordkabler til den enkelte tomt.
- Skal Statens vegvesen godkjenne byggeplan for fortauet fra avkjørsel kjøreveg K1 til vegkrysset Åshammeren

2.3 Miljøforhold

Støy

- For boligområdet gjelder at ekvivalent støynivå skal være maks. 55 dB(A) på uteoppholdsarealer og maks 30 dB(A) i oppholdsrom innendørs, jf . Miljøverndepartementets retningslinje T-1442.

Radon

- Ved ny bebyggelse eller utvidelse av eksisterende bebyggelse, skal golvkonstruksjonen nærmest bakken, samt veggkonstruksjonen i kjellervegger med fyllmasser inntil, utføres slik at radon hindres i å trenge inn. Under kjellergolv skal det være innretninger som effektivt kan lufte ut radongass. Konsentrasjonen av radongass i oppholdsrom skal ikke overstige 100 Bq/m3.

Hensyn til kulturminner

- Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp mulige automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og det regionale kulturminnevernet varsles, jfr § 8, 2. ledd i kulturminneloven av 9. juni 1978.

Universell utforming

- Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at det kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.
  Kf. Tilgjengelighet i Teknisk forskrift og Vegnormalen.

3. Bebyggelse og anlegg

3.1 Felles bestemmelser

Plassering av bygninger
Bolighus skal plasseres innafor byggegrensene som er vist på plankartet.
Mindre bygg som garasje/bod med grunnflate mindre enn 50 m2 kan plasseres inntil 1m fra nabogrense og 2 m fra formålsgrense mot offentlig eller privat veg dersom innkjøringen til garasjen er parallelt med vegen.

Utforming
Bygningene kan ha flate tak eller skrå takflater (saltak , pulttak eller to-takflater).

Parkeringskrav
Det skal avsettes plass til parkering på den enkelte tomt iht. til de enhver tid gjeldende parkeringskrav i kommunen.

Konsentrert småhusbebyggelse B2

Området skal brukes til konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende garasjer og boder.
Max BYA = 45 %.
Beregning av prosent bebygd areal (%-BYA) omfatter alle bygninger, konstruksjoner, overbygde arealer og nødvendige biloppstillingsplasser.

Tillatte byggehøyder

Område	Maks gesims	Maks møne
B2	7,0	9,0

Der det bygges med pulttak eller tak med to-takflater skal høyeste gesims på taket regnes som møne.

Areal for uteopphold og lek
Innenfor B2 skal det settes av minst 80 m2 pr boenhet som uteoppholdsareal.

Frittliggende eneboliger B1, B3 og B4

Områdene skal brukes til frittliggende eneboliger med tilhørende garasjer og boder.
Sekundærleilighet tillates på B1 og B4. Innenfor område B1 tillates tomannsboliger på eiendommene gbnr 52/76 (tomt 7) og gbnr 52/77 (tomt 8).

Tillatt BYA

Område	Max BYA
B1 og B4	35%
B3	25%

Tillatte byggehøyder

	Maks gesims	Maks møne
B1	7,0	9,0
B3	7,0	9,0
B4	6,0	8,0

Der det bygges med pulttak eller tak med to-takflater skal høyeste gesims på taket regnes som møne.

Areal for uteopphold og lek
Det skal settes av minst 100 m2 pr boenhet som uteoppholdsareal.

En sti forbindelse over nordre del av B1 skal sikre allmenn ferdsel gjennom planområde til framtidig boligområde nr 57 (53/1)

3.2 Lek/tekniske anlegg (K1)

Lek

a. Lekeplassen skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og ha et utstyrsnivå jf. teknisk norm del 3. Jf retningslinjer for planlegging, opparbeidelse og vedlikehold av lekeplasser i Skien kommune.
b. Min. 150 m2 skal opparbeides til sandlekeplass med min. 3 lekeapparater og arealet må planlegges slik at det blir egnet for barns bruk til alle årstider.
c. Lekearealet skal inngjerdes med flettverksgjerde eller tilsvarende gjerde.
d. Det skal opparbeides et nærmiljøanlegg med minimum 150 m2 spilleflate. (flerbruksanlegg til ballspill etc.)

Tekniske anlegg

a. I område K1 skal det oppføres nødvendig bygg/konstruksjon som skal innholde tekniske installasjoner for felles jordvarmeanlegg.
b. Felles jordvarmeanlegg skal integreres som en del av lekeplass og ferdigstilles iht. rekkefølge krav.

3.3 Samferdselsanlegg og infrastruktur

a. Trafikkområdene skal opparbeides med inndeling som vist i planen. Kjøreveg, annen veggrunn (snøopplag), fortau, holdeplass, GS-veg og frisiktsoner.
b. V1 er vist regulert til 7 meters reguleringsbredde og asfaltert dekke, dimensjonert iht kommunens boligretningslinjer som boligveg 2.
c. Eksisterende avkjørsler til Luksefjellvegen 587 og 573 saneres. Det etableres ny atkomst til eiendommene fra felles kjøreveg V1.
d. Gnr. 52 Bnr. 15, 33 og 65 skal ha atkomst til eiendommene fra felles kjøreveg V1.
e. Fortau FT1 skal opparbeides med opphøyd kantstein mot F 31med unntak av oppstillingsplassarealet foran bussgarasjanlegget. Forstøtningsmur med gjerde monteres langs eiendommene 52/25, 52/26 og langs hageanlegget til 52/16
f. Gang/ sykkelveg GS1 og fortau FT1 skal plasseres og opparbeides slik vist i planen.

g. Holdeplass for buss (HP1 og HP2) skal plasseres og opparbeides slik vist i planen.
h. Felles privat veg FpV1 er vist regulert til 5 meters reguleringsbredde, dimensjonert iht. kommunens boligretningslinjer som boligveg 3. FpV1 sikrer atkomst til boliger i område B4.

4. Grønnstruktur/sti

Friområdet regulers til allmenn tilgjengelig tursti til framtidig boligområde.
I området skal den eksisterende vegetasjonen i størst mulig grad bevares.

5. Hensynssone frisikt

I frisiktsoner skal det være fri sikt i 0,5 m høyde over vegbanen. Vegetasjon som hindrer sikten er ikke tillatt.

6. Hensynssone grønnstruktur

Hensynssone H 540-1

a. Langs vestre del av området B1 reguleres inn hensynssone C grønnstruktur.
Det tillates ingen bygging eller utfylling av masser i hensynssonen. Hensikten er å hindre inngrep og endringer i eksisterende terreng og vegetasjon.
b. Innenfor området skal vegetasjon bevares, men det kan utføres tynning av trær og skjøtselstiltak for å hindre gjengroing.

7. Hensynssoner kulturmiljø

Hensynssone H 570-1

a. Eksisterende gårdsanlegg med sin tunbebyggelse skal i størst mulig grad bevares og reguleres til hensynssone C. Før tillatelse gis til tiltak skal det innhentes uttalelse fra antikvariske myndigheter.
a. Bestående bebyggelse kan tilbygges, utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningenes eksteriør m.h.t målestokk, form og detaljering blir ivaretatt.

Hensynssone H 570-2

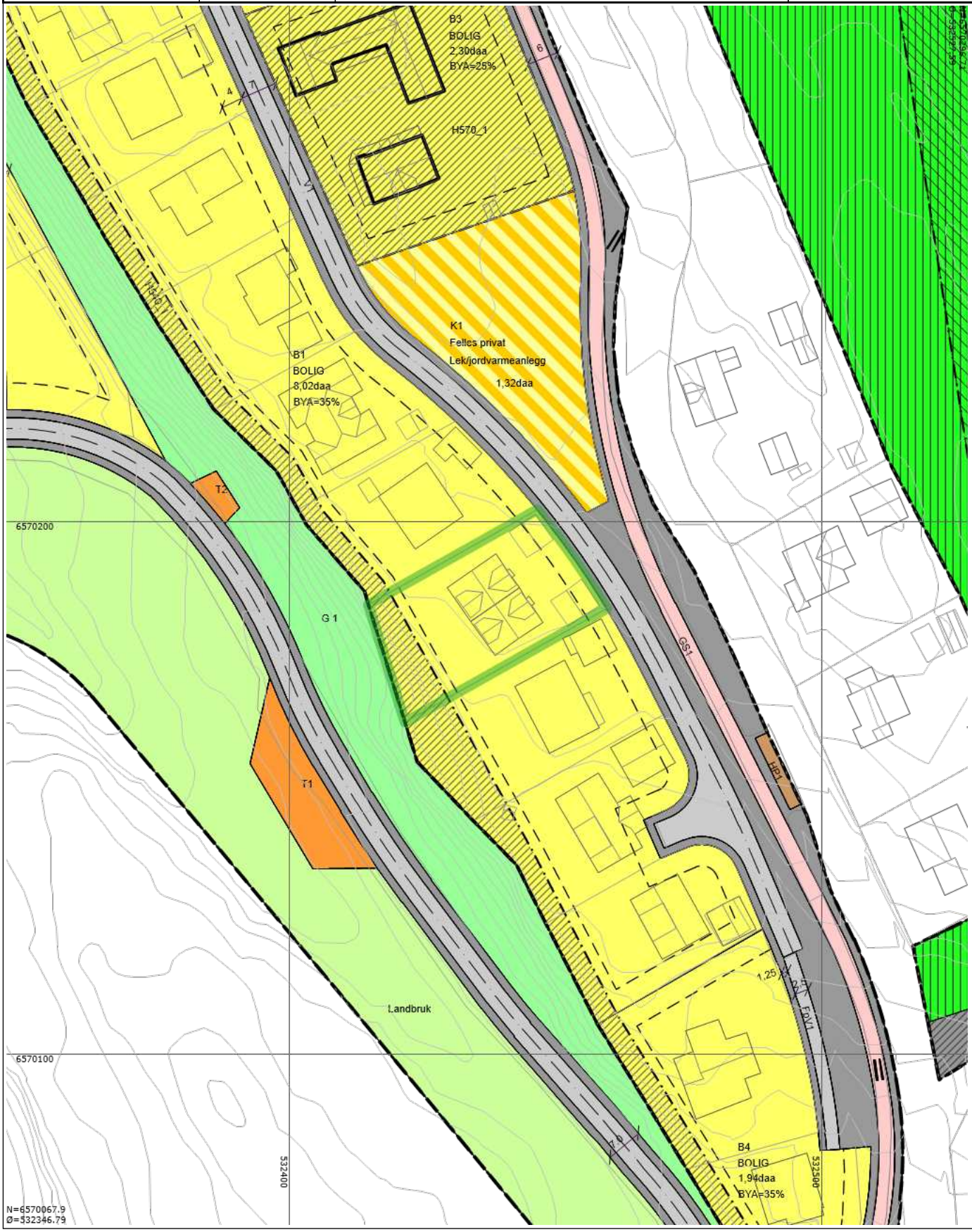
a. Eksisterende "rutebil anlegg" eiendommen 52/16 med sin bebyggelse, oppstillingsplass, pumpeanlegg og hageanlegg skal bevares som hensynssone C.
b. Bebyggelsens eksteriør skal ved vedlikehold, utbedring og reparasjon beholdes uendret eller tilbakeføres til opprinnelig utførelse. Alle endringer i bebyggelsens eksteriør er søknadspliktige og før tillatelse til tiltak gis skal det innhentes uttalelse fra kultur myndigheter.
c. Oppstillingsplass for buss skal beholdes uendret. Gang og sykkelsti over oppstillingsplassen tillates og trase`n merkes med markering i asfalt.
d. Eksisterende hage med vegetasjon, plenareal og terreng skal bevares. Endring og nyplantning skal skje i samråd med kulturmyndigheter.

Skien kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 52	Bnr: 76	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Jønnevallenga 24B 3721 SKIEN			
Annen info:	Detaljregulering for del av eiendommen 5			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Påskrift reguleringsplan
- Regulert senterlinje
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Høyspenningsanlegg
- Golfbane
- Boligbebyggelse
- Fjernvarmeanlegg
- Gang-/sykkelveg
- Friområde
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- BygningTiltakAreal
- Gang- og sykkelveg
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Måle- og avstandslinje
- RpAngittHensynGrense
- Hensyn grønnstruktur
- RbFormålOmråde
- Felles avkjørsel
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Landbruksformål
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- Byggegrense
- Stengning av avkjørsel
- RpFareGrense
- Bevaring kulturmiljø
- Jord- og skogbruk
- RpArealformålOmråde
- Energianlegg
- Kjøreveg
- Holdeplass/plattform
- Eiendomsteig

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

Kvikkleire - risiko

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

Skien kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 52	Bnr: 76	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Jønnevallenga 24B 3721 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Nettverksstasjon
- Trase
- Teiggrense generert
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Loddrett mur
- Veg
- Anleggsområde
- Eiendomsteig
- Fylkesveg gatenavn.
- Gård
- Gatelys (belysningspunkt)
- Masteomriss
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense fiktiv
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Bygning tiltak - areal
- Bolig
- Flaggstang
- Trapp
- Høydekurve 5m
- Golfbane
- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Mast
- Nettverksstasjon grunnriss
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Fiskeri og landbruk
- Annet gjerde
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Lekeplass
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn.

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

Kvikkleire - risiko

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

Jønnevallenga 24B

SKOLER

Venstøp skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	5 min 4 km
Gjerpen barneskole (1-10 kl.) 355 elever, 19 klasser	6 min 6.4 km
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.) 279 elever, 13 klasser	6 min 6.4 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole Sk... 93 elever, 6 klasser	11 min 8.6 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 283 elever, 21 klasser	11 min 8.3 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	11 min 8.6 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	14 min 10.1 km

SPORT

Venstøp skole	5 min
Fossum Arena	6 min
Family Sports Club Sprek Fritid	11 min
SKY Fitness Skien	12 min

VARER/TJENESTER

Lietorvet	11 min
Gulsetsenteret	11 min
Vitusapotek Lietorvet	11 min
Apotek 1 Bien (Lietorvet)	11 min
Skien Vinmonopol	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Jønnevall Linje P6	3 min 0.3 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	8 min 7.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	56 min

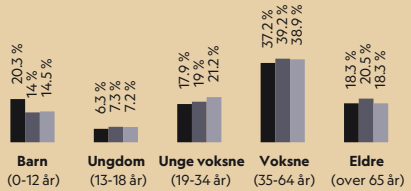
BARNEHAGER

Tufte barnehage (1-5 år) 22 barn	4 min 3.3 km
Limi naturbarnehage (0-5 år) 90 barn	4 min 3.7 km
Venstøp barnehage (1-5 år) 75 barn	6 min 4.3 km

DAGLIGVARE

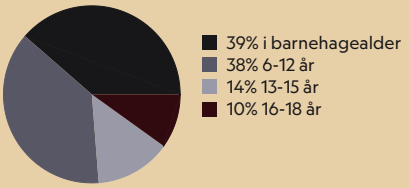
Spar Rising	6 min
Kiwi Risingveien	7 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Jønnevall	302	118
Kommune: Skien	55 513	26 568
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



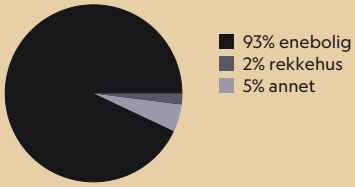
LADEPUNKT FOR EL-BIL

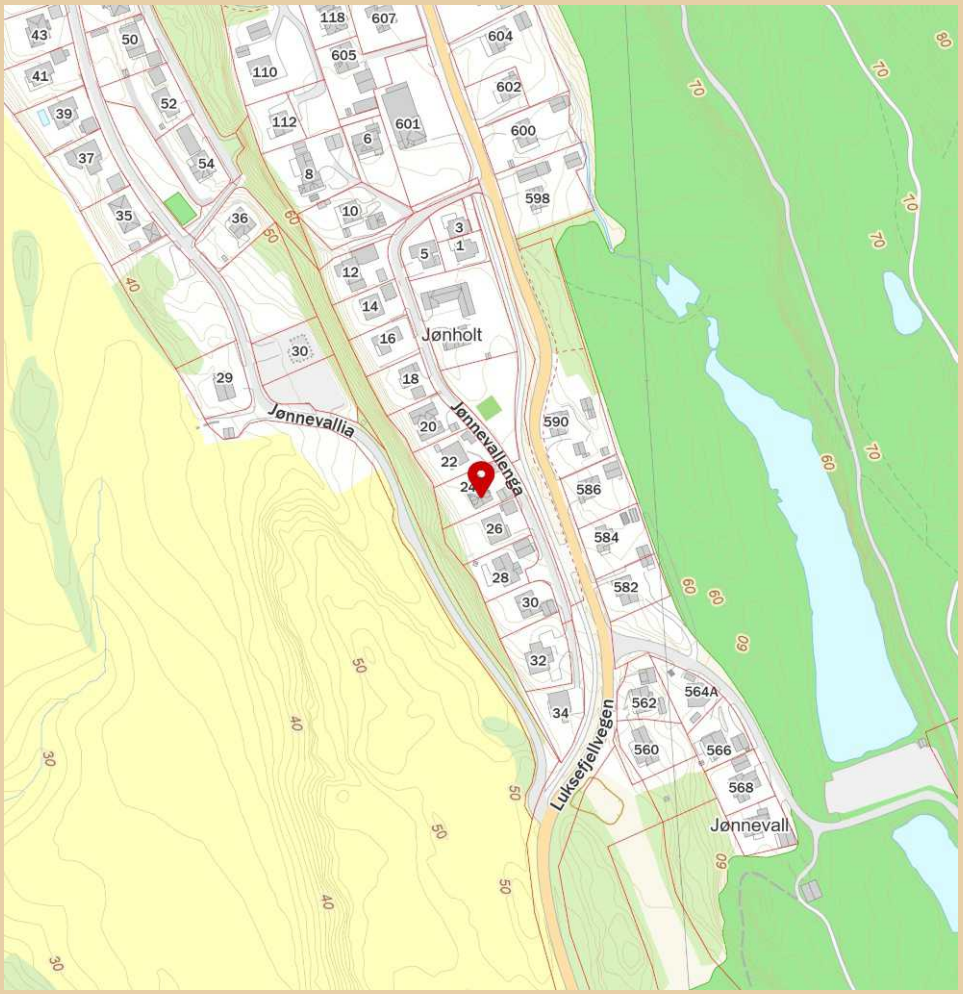
Spar Rising	6 min
Kiwi Risingveien	7 min

SIVILSTAND

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

BOLIGMASSE





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

Jønnevallenga 24B

SKOLER

Venstøp skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	5 min 4 km
Gjerpen barneskole (1-10 kl.) 355 elever, 19 klasser	6 min 6.4 km
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.) 279 elever, 13 klasser	6 min 6.4 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole S... 93 elever, 6 klasser	11 min 8.6 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 283 elever, 21 klasser	11 min 8.3 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	11 min 8.6 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	14 min 10.1 km

SPORT

Venstøp skole	5 min
Fossum Arena	6 min
Family Sports Club Sprek Fritid	11 min
SKY Fitness Skien	12 min

VARER/TJENESTER

Lietorvet	11 min
Gulsetsenteret	11 min
Vitusapotek Lietorvet	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Jønnevall Linje P6	3 min 0.3 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	8 min 7.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	56 min

BARNEHAGER

Tufte barnehage (1-5 år) 22 barn	4 min 3.3 km
Limi naturbarnehage (0-5 år) 90 barn	4 min 3.7 km
Venstøp barnehage (1-5 år) 75 barn	6 min 4.3 km

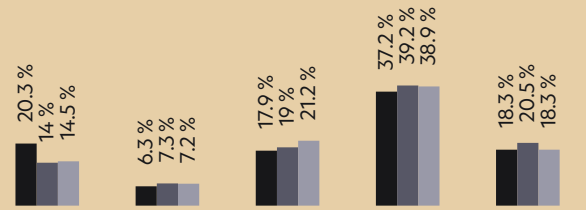
DAGLIGVARE

Spar Rising	6 min
Kiwi Risingveien	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

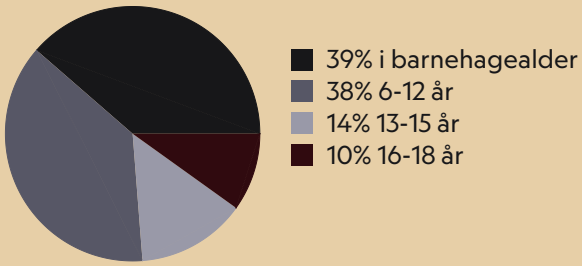
Spar Rising	6 min
Kiwi Risingveien	7 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Jønnevall	302	118
Kommune: Skien	55 513	26 568
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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:
Jønnevallenga 24B, 3721 Skien
Gnr. 52, Bnr. 76, Snr. 2, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
201250135

Meglerforetak: Privatmegleren Telemark avd. Skien

Saksbehandler: Carine Paasche Sivertsen

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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