PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

NORDHEIMVEGEN 38

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Ferdigattest

Byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Nordheimvegen 38, 3714 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 63, bnr. 871
Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 16.09.2025 **Rapportdato:** 22.09.2025 **Oppdragsnr.:** 18885-2816 **Referansenummer:** WG1644

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan T. Eriksrød

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.

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød
Uavhengig Takstingeniør
jan.tore@ttbtakst.no
911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. 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 bolig er nylig oppført 2020 med areal over tre-plan. Boligen er en tradisjonelt bygget bolig med støpt plate på grunn med grunnmur oppført i isolert Thermomur. Grunnforholdene består av oppfylte steinmasser på fjell. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bygget bindingsverk i 200+ 50 mm tykkelse som er isolert i hulrom. Yttervegger er utvendig tekket med stående trepanel.
Boligens takkonstruksjon består av plassbygget flatt takverk tekket med papp membran. Etasjeskille er i trebjelkelag med sponplater som bærende gulv. Boligens vinduer består av 3-lags isolerglassvinduer. Vinduer med rammer og karmer i malt trevirke. Boligen har etablert balansert ventilasjonsanlegg.
Pipe i isolert stål-lementer med peisovn i stue.
Innvendige overflater består av parkett og fliser på gulvflater. Malt vegg flater. Malt slette himlinger. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater.
Boligen inneholder hall med trapp, bad/vaskerom 2 soverom , garasje og bod i underetasje. Kjøkken, stue, bad og soverom i 1.etasje. Loftstue i 2.etasje med utgang til romslig takterrasser.
Boligen fremstår uten noen vesentlig merknader.
* Boligen er oppført etter tek 17. Dokumentasjon(FDV) er innhentet i bolig mappe.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Tomannsbolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Boligens taktekking består av papp membran fra byggeår. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkingen ser ut til å være tett. Observert fra loftsetasje og utvendig terrasser ble det ikke registrert mangler eller skader. Taktekke vurderes for å fylle sin funksjon i mange år fremover i tid.
Normal levealder for takpapp/membran er ca. 30-45 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.
Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 200 + 50 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 25 cm isolasjon u hulrom. Utvendig tekket med stående trepanel. Innvendig overflater består av plater/malt flater. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand. Fasader er overflatebehandlet i 2020-24.
Boligens takkonstruksjonen består av plassbygget flatt takverk tekket med papp membran. Konstruksjonen er bygget med lufting under taktekke. Inspisert fra innredet rom ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra taktekking ble registrert.
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon og en forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.
Boligens vinduer fra byggeår består av 3-lags isolerglassvinduer type Nor-Dan. Vinduene med rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon.
Malt en-fløya inngangsdør med glass nylig skiftet 2025. Balkongdør i 1. etasje er fra byggeår med isolerglass. Skyv og hevedør i loftstue med isolerglass. Inngangsdøren tetter godt og vurderes å være i god funksjonell stand.
Balkongdør og skyv og hevedør tetter godt.
Boligen har etablert romslig platting på grunn i 1.etasje i impregnert trevirke. Boligen har også etablert romslig takterrasse med adkomst fra loftstue. Gulv/tak tekket med papp membran og tremmegulv i impregnert trevirke. Rekkverk i laminert glass og stål.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater i boligen består av eikeparkett og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert malte flater/gips plater. I himling er det malt slette flater/gipsplater.
På bad er det etablert fliser på vegg og gulvflater. Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldringsslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.
Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 1.etasje og 2.etg.
Gulv i underetasje består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registret vesentlig avvik på overflater.
Radonsperre etablert.
Pipe oppført i isolert stål-elementer. Peisovn etablert i stue. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.
Rom under terreng består av hall med trapp, soverom, bad og garasje. Det er etablert parkett på gulvflater. Malt slette flater på veggflater. Boligen er under 5 år gammel. Hulltagning er ikke påkrevd. Ingen tegn til utilsiktet fukt ble registrert i rom med tilfylte masser.
Trapp mellom etasjer i malt trevirke med eik trinn. Rekkverk i malt trevirke. Forskriftsmessig rekkverk og håndlist etablert.
Innvendige hvite fyllingsdører dører i MDF. Rammer og karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnisje med glassdører. Ventilasjon består av sentral avtrekk. Det er etablert sluk i dusjnisje. Sluk består av plastsluk type Joti. Gulv har fall til sluk. Varmekabel i gulvflater.
Dokumentasjon er innhentet i bolig mappe.
Bad har etablert forskriftsmessig fall til sluk. Nedsenket gulv i dusjnisje med spylekant. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning (25 mm over sluk).
Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj er dokumentert i FDV. Synlig membran og mansjett i sluk.
Ved bruk av fuktindikator ble det ikke indikert noen unormale fuktverdier på baderom eller tilstøtende rom. Bad er under 5 år og hulltagning er ikke nødvendig.

Bad
Bad i 1.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og dusjnisje med glassdører. Ventilasjon består av sentral avtrekk. Det er etablert sluk i dusjnisje. Sluk består av plastsluk type Joti. Gulv har fall til sluk. Varmekabel i gulvflater.
Dokumentasjon er innhentet i boligmappe.

Beskrivelse av eiendommen

Bad har etablert forskriftsmessig fall til sluk. Nedsenket gulv i dusjnisje med spylekant. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning (25 mm over sluk).
Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj er dokumentert i FDV. Synlig membran og mansjett i sluk.
Ved bruk av fuktindikator ble det ikke indikert noen unormale fuktverdier på baderom eller tilstøtende rom. Bad er under 5 år og hulltagning er ikke nødvendig.

KJØKKEN Gå til side

Boligens kjøkkeninnredning består av slette dør og skuffronter type Sigdal med kjøkkenøy. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i kompositt. Integrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av eikeparkett på gulvflater og malt slette flater på veggflater. Avtrekk til kokemuligheter med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet og er fra byggeår. Hoved-vannrør fra kommunalt nett er i plast. Avløpsrør er i plast. Innvendige synlige vannrør er i rør i røranlegg. Rørskap etablert på bad/vaskerom. Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Vv-tank på 200 liter etablert.

Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet
og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.
Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det
spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og
manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene.
Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.
Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.
Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år.
Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.
Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.
Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.
Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.
Ventilasjon består av balansert ventilasjons anlegg. Ventiler i alle oppholdsrom.
Varmepumpe etablert i stue.
VV tank på 200 liter.
El-anlegget har 40 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer etablert i entre/gang. El-anlegget er fra byggeår. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i god stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.
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 el-tilsyn) 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 elektrovirksomhe
Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ut fra områdekunnskap antas grunnforholdene å være oppfylte steinmasser på fjell. Det er ikke avdekket setningsskader i selve ringmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene for å være stabile.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser på befaringsdagen.
Utvendig drenering består av drensrør i perforert plast og knotteplast på grunnmur. Boligen er etablert på oppfylt steimasser, noe som i seg selv er meget godt drenerende.
Inge tegn til utilsiktet fukt ble registrert. Boligen har kun en vegg med tilfylte masser.
Grunnmur oppført i isolert elementer/type Thermomur. Elementer er armert og fylt med betong. Utvendig etablert malt fiber-puss.
Ingen skader eller mangler ble registrert på de deler som visuelt var synlig.
Terreng rundt boligen er lett skrånende.
Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstest et.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

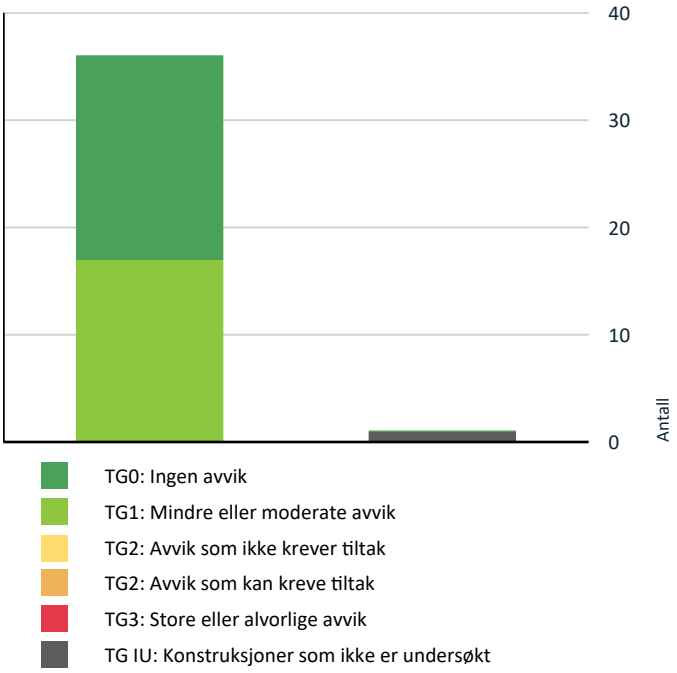
Tomannsbolig

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

Tegninger innhentet.

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.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2020

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligens taktekking består av papp membran fra byggeår. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkingen ser ut til å være tett. Observert fra loftsetasje og utvendig terrasser ble det ikke registrert mangler eller skader. Taktekke vurderes for å fylle sin funksjon i mange år fremover i tid.
Normal levealder for takpapp/membran er ca. 30-45 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Årstall: 2020

TG 0 Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 200 + 50 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 25 cm isolasjon u hulrom.
Utvendig tekket med stående trepanel. Innvendig overflater består av plater/malt flater. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand. Fasader er overflatebehandlet i 2020-24.

Årstall: 2020

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takkonstruksjonen består av plassbygget flatt takverk tekket med papp membran. Konstruksjonen er bygget med lufting under taktekke. Inspisert fra innredet rom ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra taktekking ble registrert.
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon og en forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 0 Vinduer

Boligens vinduer fra byggeår består av 3-lags isolerglassvinduer type Nor-Dan. Vinduene med rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon.

Årstall: 2020

TG 0 Dører

Malt en-fløya inngangsdør med glass nylig skiftet 2025. Balkongdør i 1. etasje er fra byggeår med isolerglass. Skyv og hevedør i loftstue med isolerglass. Inngangsdøren tetter godt og vurderes å være i god funksjonell stand.
Balkongdør og skyv og hevedør tetter godt.

Årstall: 2020

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert romslig platting på grunn i 1.etasje i impregnert trevirke. Boligen har også etablert romslig takterrasse med adkomst fra loftstue. Gulv/tak tekket med papp membran og tremmegulv i impregnert trevirke. Rekkverk i laminert glass og stål.



INNVENDIG

TG 0 Overflater

Innvendige overflater i boligen består av eikeparkett og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert malte flater/gips plater. I himling er det malt slette flater/gipsplater.
På bad er det etablert fliser på vegg og gulvflater. Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldringsslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 1.etasje og 2.etg.
Gulv i underetasje består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registret vesentlig avvik på overflater.

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Radonsperre etablert.

TG 0 Pipe og ildsted

Pipe oppført i isolert stål-elementer. Peisovn etablert i stue. Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.



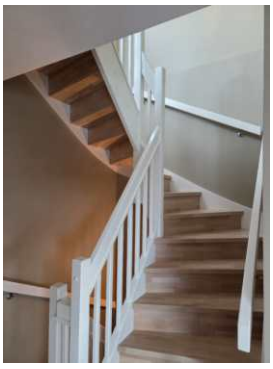
TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng består av hall med trapp, soverom, bad og garasje. Det er etablert parkett på gulvflater. Malt slette flater på veggflater. Boligen er under 5 år gammel. Hulltagning er ikke påkrevd. Ingen tegn til utilsiktet fukt ble registrert i rom med tilfylte masser.

TG 0 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer i malt trevirke med eik trinn. Rekkverk i malt trevirke. Forskriftsmessig rekkverk og håndlist etablert.



TG 0 Innvendige dører

Innvendige hvite fyllingsdører dører i MDF. Rammer og karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnisje med glassdører. Ventilasjon består av sentral avtrekk. Det er etablert sluk i dusjnisje. Sluk består av plastsluk type Joti. Gulv har fall til sluk. Varmekabel i gulvflater. Dokumentasjon er innhentet i bolig mappe.

Årstall: 2020



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad/vaskerom har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Malt himling.

Årstall: 2020

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Bad har etablert forskriftsmessig fall til sluk. Nedsenket gulv i dusjnisje med spylekant. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning (25 mm over sluk).

Årstall: 2020

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj er dokumentert i FDV. Synlig membran og mansjett i sluk.

Årstall: 2020

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med etthånds armatur, opplegg til vaskemaskin og dusjnisje med glassdører.

Årstall: 2020

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjon med ventil i himling. Dør har etablert luftespalte.

Årstall: 2020

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktindikator ble det ikke indikert noen unormale fuktverdier på baderom eller tilstøtende rom. Bad er under 5 år og hulltagning er ikke nødvendig.

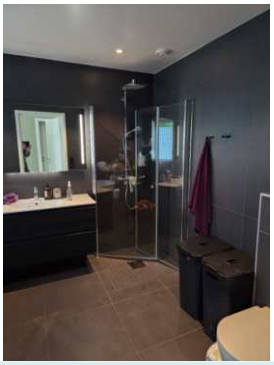


1.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med etthånds armatur og dusjnisje med glassdører. Ventilasjon består av sentral avtrekk. Det er etablert sluk i dusjnisje. Sluk består av plastsluk type Joti. Gulv har fall til sluk. Varmekabel i gulvflater.
Dokumentasjon er innhentet i boligmappe.

Årstall: 2020



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Malt slett himling.

Årstall: 2020

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Bad har etablert forskriftsmessig fall til sluk. Nedsenket gulv i dusjnisje med spylekant. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning (25 mm over sluk).

Årstall: 2020

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj er dokumentert i FDV. Synlig membran og mansjett i sluk.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett-hånds armatur og dusjnisje med glassdører.

Årstall: 2020

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Ventilasjon består av balansert ventilasjon med ventil i himling. Dør har etablert luftespalte.

Årstall: 2020

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Ved bruk av fuktindikator ble det ikke indikert noen unormale fuktverdier på baderom eller tilstøtende rom. Bad er under 5 år og hulltagning er ikke nødvendig.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Boligens kjøkkeninnredning består av slette dør og skuffronter type Sigdal med kjøkkenøy. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i kompositt. Integrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av eikeparkett på gulvflater og malt slette flater på veggflater.

Årstall: 2020

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Avtrekk til kokemuligheter med kullfilter.

Årstall: 2020

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 **Vannledninger**

Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet og er fra byggeår. Hoved-vannrør fra kommunalt nett er i plast. Avløpsrør er i plast. Innvendige synlige vannrør er i rør i røranlegg. Rørskap etablert på bad/vaskerom. Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Vv-tank på 200 liter etablert.

Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet
og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.
Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det
spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og
manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene.
Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.
Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.
Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år.
Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.
Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.
Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.
Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

Årstall: 2020



TG 0 **Ventilasjon**

Tilstandsrapport

Ventilasjon består av balansert ventilasjons anlegg. Ventiler i alle oppholdsrom.

Årstall: 2020

TG 0 Varmesentral

Varmepumpe etablert i stue.



TG 0 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter.

Årstall: 2020



TG 0 Elektrisk anlegg

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

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 har 40 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer etablert i entre/gang. El-anlegget er fra byggeår. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i god stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.
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 el-tilsyn) 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 elektrovirksomhe

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



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.

Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert.

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?

Tilstandsrapport

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ut fra områdekunnskap antas grunnforholdene å være oppfylte steinmasser på fjell. Det er ikke avdekket setningsskader i selve ringmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene for å være stabile.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser på befaringsdagen.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig drenering består av drensrør i perforert plast og knotteplast på grunnmur. Boligen er etablert på oppfylt steimasser, noe som i seg selv er meget godt drenerende.
Inge tegn til utilsiktet fukt ble registrert. Boligen har kun en vegg med tilfylte masser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført i isolert elementer/type Thermomur. Elementer er armert og fylt med betong. Utvendig etablert malt fiber-puss.
Ingen skader eller mangler ble registrert på de deler som visuelt var synlig.

Årstall: 2020

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er lett skrånende.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstest et.

Årstall: 2020

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

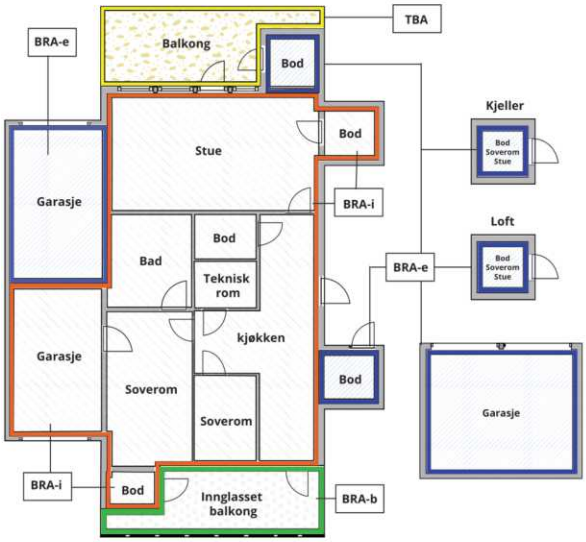
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	44	24		68	
1.Etasje	82			82	28
2.Etasje	20			20	35
SUM	**146**	**24**			**63**
SUM BRA	**170**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall m/trapp, bad/vaskerom, soverom, soverom 2	Garasje, bod	
1.Etasje	Kjøkken, stue, bad, soverom		
2.Etasje	Loftstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger innhentet.

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: Boligen er nylig oppført 2020.

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	146	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Madelen Lloyd Johnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	63	871		0	618.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nordheimvegen 38

Hjemmelshaver
Bratsberg Terrasse Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BRATSBERG TERRASSE BORETTSLAG	825714332			Johnsen Madelen Lloyd, Svalbjørg Simen Melby

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne bolig består av en frittliggende halvpart av vertikalt delt to-mannsbolig oppført i enebolig i rekke med areal over tre plan. Boligen er beliggende på Bratsberg i skien kommune. Nærområdet er bestående av boliger i rekke og frittstående eneboliger. Sentral beliggenhet med gangavstand til idrettsanlegg, barnehage, skoler og nærbutikk. Flott utsikt over nærområdet med utsikt over Gjerpens dalen med Luksefjell i det fjerne.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Lett skrånende tomt. Pent opparbeidet med grøntareal/plen med prydbusker. Asfaltert gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
18 620 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2025	

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.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

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/WG1644

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.
201250147

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Simen Melby Svalbjørg	Madelen Lloyd Johnsen

Gateadresse
Nordheimvegen 38

Poststed	Postnr
SKIEN	3714

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.

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: 201250147

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

Svar: Nei

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: Ikke i dette bygget, men det har vært en lekkasje i nr. 34 (altså et annet bygg). Feilen funnet og utbedret. Da det ble kjent at det var en lekkasje i nr. 34 ble det også foretatt en kontroll på denne enheten.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilsyn fra Eltilsynet 31.10.2024. Mangler utbedret i etterkant.

Filer

Rapport eltilsynet.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks i garasje

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: Plattingen i 2. etg ble utvidet med ca. 75cm fra eksisterende terrasse og helt ut til mur. Arbeid er utført selv.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 201250147

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 201250147

Tilleggskommentar

Det foreligger dokumentasjon (FDV) i boligmappa.

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: 201250147

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Simen Melby Svalbjørg	baae722965d2dd782d16 d358b419bb28ae971dbf	22.09.2025 17:59:43 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Madelen Lloyd Johnsen	6c419374117b1c2fa820ba 898a9eedf2b2428be0	30.09.2025 11:25:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 201250147

→ 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
NORDHEIMVEGEN 38

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 01.10.2025

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: Robin Stenbro.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nordheimvegen 38, 3714 SKIEN

Borettslag rekkehus på felleseiet tomt, bygget i 2020

GNR 63 BNR 871 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS BRATSBERGKRYSSET

Verdivurdert til

3 750 000

2 300 000	6 050 000	41 438
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	146 m²	24 m²	- m²	63 m²	- m²	- m²

Tomt	619 m²
Byggeår	2020

Fellesutgifter	17 103
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis

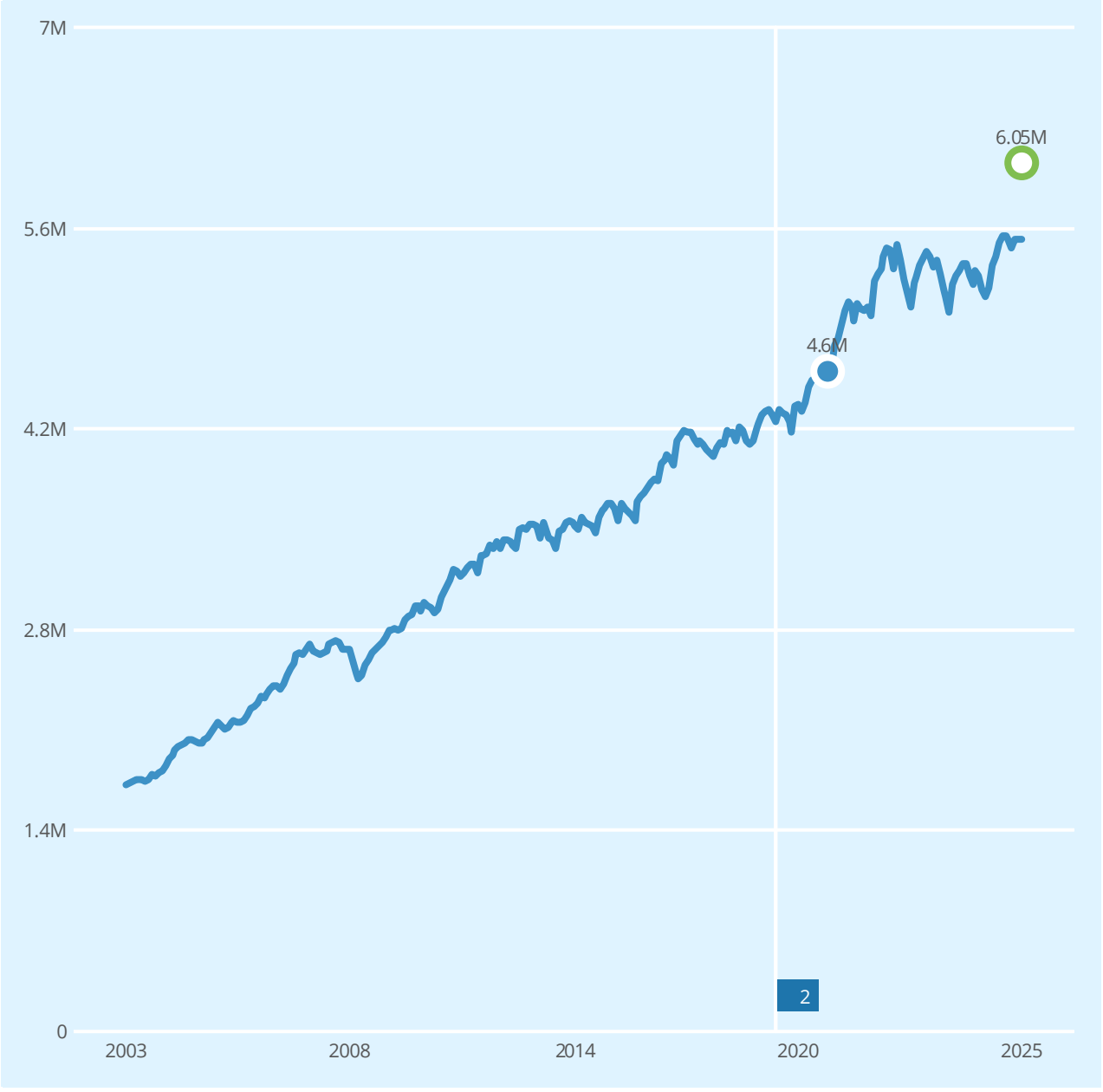
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nordheimvegen 34				22.05.2025	3 750 000	**3 680 000**	2 325 000	6 005 000	**42 289**
	142 m²	2020	- m²	4 sov						
2	Nordheimvegen 32				22.10.2024	3 630 000	**3 630 000**	2 350 000	5 980 000	**35 176**
	170 m²	2020	- m²	3 sov						
3	Nordheimvegen 15				08.10.2021	5 100 000	**5 660 000**	0	5 660 000	**40 719**
	139 m²	2012	539 m²	4 sov						

Boligen ligger i et populært boligområde med kort vei til skoler, fritidstilbud og Skien sentrum. Tomten byr på gode solforhold og er pent opparbeidet med en koselig hage, asfaltert gårdsplass og integrert garasje. I tillegg har boligen takterrasse med flott utsikt. Under bygging ble det gjort flere kostbare tilvalg som gulv, kjøkken, fliser og innredninger på bad og vaskerom, Sonos i himling mm. Eiendommen anses som attraktiv i dagens marked.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Vertikaldelt tomannsbolig

2 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.11.2020	24.11.2020	24.11.2020	-	2 300 000	2 300 000	4 600 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Det ble gjort tilvalg på ca 300 000,- som inkluderer integrert hifi i tak, oppgraderte bad, gulv og kjøkken.

Rekkehus til salgs i SKIEN kommune nå

17
rekkehus til salgs

3.4M
3.3M
3 184 000 Prisantydning i snitt
3.1M
3.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
105
dager

Rekkehus solgt i SKIEN kommune siste 3 mnd

15
rekkehus solgt

3.0M
2 958 000 Prisantydning i snitt
2 925 000 Salgspris i snitt
2.9M

Solgt i snitt i løpet av
92
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

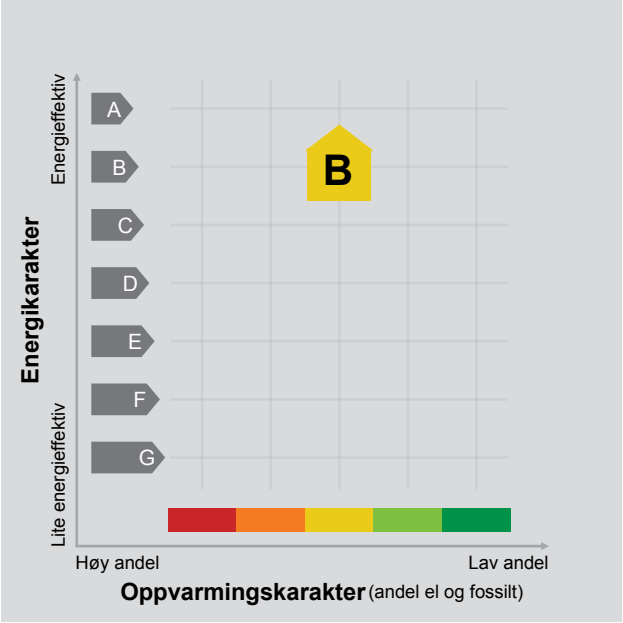
41 438 Nordheimvegen 38
Totalpris 6 050 000

27 547 Telemark fylke i snitt siste 3 mnd

27 475 SKIEN kommune i snitt siste 3 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Nordheimvegen 38
Postnummer	3714
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	63
Bruksnummer	871
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300745903
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	81f15b4a-d531-4e29-aa4c-e1c07bd3f0df
Dato	10.06.2024



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 13 325 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

12 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved

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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Fyr riktig med ved
- Luft kort og effektivt
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	171
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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: Nordheimvegen 38
Postnummer: 3714
Sted: SKIEN
Kommune: Skien
Bolignummer: H0101
Dato: 10.06.2024 13:05:24
Energimerkenummer: 81f15b4a-d531-4e29-aa4c-e1c07bd3f0df

Kommunenummer: 4003
Gårdsnummer: 63
Bruksnummer: 871
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300745903

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: 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 ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Boligopplysninger:

Bratsberg Terrasse Borettslag		Vår ref.:	326/1
Nordheimvegen 38		Type:	Borettslag
3714 SKIEN		Eiere:	Simen Melby Svalbjørg, Madelen Lloyd Johnsen
Organisasjonsnr:	825 714 332	Andelsnr:	1

1: Felleskostnader

Tot. innev. m² ned: 17 103

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter		11 603
	Felleskostnader drift		5 500
Tilleggsytelser:	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	(250,00 i Mai. 25)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	2 300 000	Gjeld siste årsoppg.:	2 300 000
Klient ajourf. lån:	9 300 000	Klient gj. s. årsoppg.:	9 300 000

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 28008549429, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.09.2025: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 142

Saldo per 08.09.2025: 9 300 000

Andel av saldo: 2 300 000

Første termin: 30.03.2021Neste avdrag: 30.03.2041 (siste termin 30.12.2060)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2041 utgjøre ca kr 5 319,00 per m² ned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Roy Tore Knutsen
Adresse:	Nordheimvegen 34
Postnr/-sted:	3714 SKIEN
Telefon:	Mob.: 90171030
E-post:	bratsbergterrasse.borettslag@mittpbbl.no

Borettslaget har generalforsamlingsvedtak om IN, men ikke inngått avtale med GBBL - ordningen er ikke aktiv

5: Restanse felleskostnader pr. 08.09.2025

Utestående saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	2 300 000	Andre inntekter:	2 394
Annen formue:	7 568	Utgifter:	139 861		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	2 300 000
Andelsnr:	1	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2020
Gårds/bruksnr:	63/870, 63/871
Bygningstype:	Enebolig
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0003228012

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	15.10.2020		
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe

Boligopplysninger:

Bratsberg Terrasse Borettslag	V³ r ref.:	326/1
Nordheimvegen 38	Type:	Borettslag
3714 SKIEN	Eiere:	Simen Melby Svalbjɲrg, Madelen Lloyd Johnsen
Organisasjonsnr: 825 714 332		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei	BRA	172		
Parkeringstype:	Egen garasje ()				
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4		
Livslɲp standard:	Nei	Kategori:	Individuell husleiebrɲk	P-rom	142.5
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Felles forkjɲpsrett				
	2 - Medlemskap i boligbyggelaget				

Fasiliteter:

TV og internett er inkludert i felleskostnadene.

Annen informasjon:
Vi har ingen ordensregler p³ borettslaget. Anbefaler likevel ³ snke styret om dyrehold.

Vedtekter

for **Bratsberg Terrasse** borettslag org nr.

tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 24.06.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Bratsberg Terrasse Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Skien kommune og har forretningskontor i Porsgrunn kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(5) Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret leie ut sin parkeringsplass.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets utvendige vedlikeholdsplikt omfatter også vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer. Ingen varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Event. varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

1 / 2025

Protokoll fra Generalforsamling i Bratsberg Terrasse Borettslag

Det ble avholdt Generalforsamling i Nordheimvegen 36, onsdag 25 juni 2025.

1.1 Tilstede 7 andelseiere; Madelen Lloyd Johnsen, Simen Melby Svalbjørg, Roy Tore Knutsen, Anne Sofie Ebbesberg, Petter Ebbesberg, Trond Brattum og Ragnhild Brattum

Anne Sofie og Petter Ebbbesberg er nye andelseiere fra 1 februar 2025.
Anne Mette Trontveit og Cato B Mortensen utgår fra Bratsberg Terrasse Borettslag

1.2 Ingen fullmakt

1.3 Det fremkom ingen innsigelser mot innkallingen.

1.4 Dagsorden ble godkjent.

1.5 Som møteleder ble valgt Trond Brattum

1.6 Som referent ble valgt Ragnhild Brattum.

1.7 Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt Simen Melby Svalbjørg.

1.8 Budsjett: Dagens månedlige innbetaling vil stå inntil videre. Vi har fått 0,3% rentenedgang, og avventer situasjonen til neste «rentemøte» i mars. Ingen innsigelser mot foreslåtte budsjett.

2. Årsmeldingen ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

4. Det velges å ikke gi godtgjøring til styret.

5. Valg: Leder: Roy Tore Knutsen
Styremedlemmer: Madelen Lloyd Johnsen, Anne Sofie Ebbesberg og Trond Brattum

6. Ingen delegat med vara ble valgt til GBBL sin generalforsamling.

7. Det ble enighet om å fortsette dagens månedlige innbetaling inntil videre. Vi har fått 0,3% rentenedgang, og avventer situasjonen til neste «rentemøte» i mars. Ingen innsigelser mot foreslåtte budsjett.

Skien, 25.juni 2025

Trond Brattum

Simen Melby Svalbjørg

Styret i Bratsberg Terrasse Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

Sted og tid

Torsdag 04.04.2024 kl.19:00
Norheimvegen 36.

1. Konstituering

1.1 Registrere antall andelseiere (1 andelseier pr leilighet)

1.2 Registrere antall fullmakter

1.3 Godkjenning av innkalling

1.4 Godkjenning av dagsorden

1.5 Valg av møteleder

1.6 Valg av referent

1.7 Evt. valg av tellekorps

1.8 Valg av minst en andelseier (må være eier) til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. Årsmelding fra styret

3. Godkjenning av årsregnskap

4. Godtgjørelse til styret (styrehonorar)

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer jf vedtektene

Hele styret inkludert varamedlemmer må føres inn i protokoll. Valgt antall år må protokollføres.

6. Valg av delegat med vara til PBBL sin generalforsamling den 22. mai kl. 18.00

Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt. Framleietakere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Årsmelding fra styret i Bratsberg Terrasse Borettslag for 2023

Generell informasjon

Bratsberg Terrasse Borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Skien kommune

Styret

Borettslagets styre har bestått av:

Leder, Trond Robert Brattum, Nordheimvegen 36
Styremedlem, Madelen Lloyd Johnsen, Nordheimvegen 38
Styremedlem, Anne Mette Trontveit, Nordheimvegen 32
Styremedlem, Roy Tore Knutsen, Byfogd Paus gate 10B

Antall kvinner: 2 kvinner
Antall menn: 2 menn

Antall ansatte: 0

Forretningsfører er Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag.

Revisor er Ernst & Young AS.

Møtevirksomhet

I 2023 har det blitt avholdt _____ styremøter, hvor _____ protokolerte saker har vært behandlet. Herav _____ sak om godkjenning av andelseiere samt _____ saker om familieoverdragelser.

De viktigste sakene som styret har arbeidet med

Fremtidsplaner

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Informasjon om regnskapet og disponible midler

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal fŋres og presenteres. I tillegg krever forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning i borettslag at man m³ gi mer informasjon. Dette innebŊrer blant annet at man m³ gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i ³ rsregnskapet. P³ de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhŋrende noter.

¡ rsregnskapet gir imidlertid ikke en direkte oversikt over borettslagets disponible midler ved ³ rsskifte. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige resultatet tar ikke hensyn til en del viktige ŋkonomiske forhold som p³ virker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak av l³ n, samt kjŋp og salg av anleggsmaskiner. Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet, og de defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Stŋrrelsen p³ de disponible midlene kan blant annet benyttes til ³ vurdere om det er nŋdvendig ³ endre stŋrrelsen p³ innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for ³ ta opp l³ n, eller om det er mulighet til ³ betale ned ekstra p³ eksisterende gjeld. Borettslag med store restanser (fordringer) knyttet til innkrevde felleskostnader, m³ fŋlge spesielt godt med p³ tallstŋrrelsen - disponible midler uten fordringer.

Nedenfor finner du en oppstilling over borettslagets disponible midler:

	Note	Pr. 31.12.23	Pr. 31.12.22
A: Disponible midler per 01.01.		34 287	92 973
B: Endringer disponible midler			
¡ rets resultat (se resultatregnskap)		-48 446	-58 685
C: ¡ rets endring disponible midler		-48 446	-58 685
D: Disponible midler 31.12.	9	-14 159	34 287
E:Disponible midler 31.12 uten fordringer felleskost.		-14 159	34 287

Resultatregnskap pr 31.12.23 for Bratsberg Terrasse Borettslag orgnr: 825 714 332

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader		204 000	142 992	204 000	264 000
Innkrevde felleskostnader renter		442 992	237 012	419 000	563 000
Sum inntekter		646 992	380 004	623 000	827 000
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	6 581	5 033	5 200	8 300
Forretningsfører honorar		16 068	15 450	16 100	16 800
Medlemskontigent		800	800	800	800
Kontigent NBBL		480	456	500	500
Vedlikehold	2	28 869	0	0	10 000
Kabel-tv		32 374	30 072	32 000	34 000
Forsikring		22 662	21 058	23 000	24 500
Kommunale avgifter		111 765	95 543	114 000	123 000
Renhold, fellesareal		10 400	8 800	6 000	7 600
Andre driftskostnader	3	6 276	4 681	6 400	7 400
Sum driftskostnader		236 275	181 894	204 000	232 900
Driftsresultat		410 717	198 110	419 000	594 100
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		1 151	418	0	0
Andre finansinntekter		4 000	0	0	0
Rentekostnad		464 314	257 214	419 000	563 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-459 163	-256 796	-419 000	-563 000
Årsresultat		-48 446	-58 685	0	31 100
Overføringer					
Overført til/fra annen egenkapital		-48 446	-58 685	0	0
Sum overføringer		-48 446	-58 685	0	0

Balanse pr 31.12.23 for Bratsberg Terrasse Borettslag orgnr: 825 714 332

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4, 8	16 690 000	16 690 000
Tomter	4, 8	1 910 000	1 910 000
Sum varige driftsmidler		18 600 000	18 600 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		18 600 000	18 600 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Periodisert kostnad		25 800	22 782
Sum fordringer		25 800	22 782
Bankinnskudd og kontanter			
Bankkonto drift		123 356	38 747
Sum bankinnskudd og liknende		123 356	38 747
Sum omløpsmidler		149 156	61 529
SUM EIENDELER		18 749 156	18 661 529

Balanse pr 31.12.23 for Bratsberg Terrasse Borettslag orgnr: 825 714 332

	Note	Balanse Pr 31.12.23	Balanse Pr 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	5	20 000	20 000
Opptjent egenkapital	5	-34 159	14 287
Sum egenkapital	9	-14 159	34 287
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Lån i bank	6, 8	9 300 000	9 300 000
Borettsinnskudd	7, 8	9 300 000	9 300 000
Sum langsiktig gjeld		18 600 000	18 600 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		163 315	25 178
Påløpne renter		0	2 064
Sum kortsiktig gjeld		163 315	27 242
Sum gjeld		18 763 315	18 627 242
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 749 156	18 661 529

Porsgrunn 31.12.2023
Bratsberg Terrasse Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Trond Robert Brattum
Leder

Roy Tore Knutsen
Styremedlem

Madelen Lloyd Johnsen
Styremedlem

Anne Mette Trontveit
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r etter balansedagen. đvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende. Anleggsmidler med begrenset ŋkonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets forventede ŋkonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger
Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomfŋrt faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse p³ bygningene, skal borettslaget regnskapsfŋre en tilsvarende avsetning. Slik avsetning vil da vŊre balansefŋrt som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Individuell nedbelaling av fellesgjeld/langsiktig gjeld (IN ordning)
Individuell nedbetaling av fellesgjeld h³ ndteres etter gjeldsmetoden. Det betyr at det innbetalte belŋpet er gjeld i borettslagets balanse.

Fordringer
Restanse og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende.

Inntekter
Inntektsfŋring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Note 1 - Revisjonshonorar

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6701 Revisjon boligselskap	6 581	5 033
Sum	6 581	5 033

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Vedlikehold

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6601 Vedlikehold bygg	28 869	0
Sum	28 869	0

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Andre driftskostnader

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
6941 Porto fra objekter - ikke manull postering	1 404	1 350
7770 Bank-/ og kortgebyr, betalingsgebyr	4 872	3 296
7790 Andre kostnader	0	35
Sum	6 276	4 681

Note 4 - Bygg og tomt

	Bygg	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	16 690 000	1 910 000
¡ rets tilgang :	0	0
¡ rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	16 690 000	1 910 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	16 690 000	1 910 000
Anskaffelses³ r :	2020	2020
Antatt levetid i ³ r :		

Bygg har avskrivningssats lik null. Det skyldes at borettslaget vedlikeholder bygningene tilstrekkelig.

Tomten er oppfŋrt med anskaffelsesverdi, og avskrives ikke.

Note 5 - Egenkapital (negativ)

	Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2030 Andelskapital	20 000	20 000
2070 Akkumulert resultat	-34 159	14 287
Sum	-14 159	34 287

Egenkapitalen er negative. Borettslaget har hatt for lave felleskostnader.
Styret har vedtatt budsjett for 2024 med positivt resultat. Til tross for det kan borettslaget komme i en situasjon som m³ Iŋses med opptak av l³ n, eller ytterligere ŋkning av felleskostnadene.

Note 6 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør
Lånenummer:	28008549429
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.80 %
Beregnet innfridd:	30.12.2060
Opprinnelig lånebeløp:	9 300 000
Lånesaldo 01.01:	9 300 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	9 300 000
Saldo 5 år frem i tid:	9 300 000

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28008549429	1	2 350 000	2 350 000
	2	2 325 000	4 650 000
	1	2 300 000	2 300 000

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 28008549429 har første avdrag 30.03.2041 med kr 60 546	1	2 350 000	5 100
	2	2 325 000	5 046
	1	2 300 000	4 991

Langsiktig gjeld er sikret med pant i eiendommen.
Renten som oppgis i noten er nominell rente.

Note 7 - Borettsinnskudd

		Pr 31.12.23	Pr 31.12.22
2250 Borettsinnskudd		9 300 000	9 300 000
Sum	8	9 300 000	9 300 000

Innskuddene er sikret ved pant i eiendommen.

Note 8 - Gjeld sikret med pant

	Pr 31.12.23	Pr31.12.22
Gjeld sikret ved pant		
Pant- og gjeldsbrevlån	9 300 000	9 300 000
Borettsinnskudd	9 300 000	9 300 000
Sum	18 600 000	18 600 000
Bokført verdi pantsatte eiendeler		
Tomt	1 910 000	1 910 000
Bygninger, garasjer og boder	16 690 000	16 690 000
Sum	18 600 000	18 600 000

Note 9 - Disponible midler

Disponible midler er negative. Borettslaget har hatt for lave felleskostnader. Styret har vedtatt budsjett for 2024 med positivt resultat. Til tross for det kan borettslaget komme i en situasjon som m³ lŋses med opptak av l³ n, eller ytterligere ŋkning av felleskostnadene.

Resultat og balanse med noter for Bratsberg Terrasse Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bratsberg Terrasse Borettslag

Styreleder	Trond Robert Brattum (sign.)	29.04.2024
Styremedlem	Madelen Lloyd Johnsen (sign.)	25.04.2024
Styremedlem	Roy Tore Knutsen (sign.)	29.04.2024
Styremedlem	Anne Mette Trontveit (sign.)	28.04.2024

Building a better working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dokkvegen 11, 3920 Porsgrunn
Postboks 64, 3901 Porsgrunn

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Bratsberg Terrasse Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bratsberg Terrasse Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

Penneo document key: 11GWH-K7V27-FVDSE-KSPEL-TGDDT-H4YK6

Building a better working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Porsgrunn, 30.04.2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Øystein Gunnerød
statsautorisert revisor

Penneo document key: 11GWH-K7V27-FVDSE-KSPEL-TGDDT-H4YK6

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Gunnerød, Øystein
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-93358
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-04-30 12:14:47 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 11GWH-K7V27-FVDSE-KSPEL-TGDDT-H4YK6

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Skien kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

Reguleringsplan for Bratsberg – Sivert Urnes veg

Dato for siste revisjon av plankart: 24.11.09
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 24.11.09 (med justeringer iht Bystyrevedtak 04.02.2010)

§1 GENERELT

1.1 Virkeområde

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det regulerte området som er vist med reguleringsgrense på plankart i målestokk 1:1000.

1.2 Reguleringsformål

Området reguleres for følgende formål i henhold til plan- og bygningslovens §25:

Byggeområder

Områder for boliger	B1-B11
Område for eksisterende boliger	BE1 – BE2

Landbruksområder

Jord – Skogbruk	J1

Offentlig trafikkområder

Kjøreveg
Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg

Friområde

Friområder	F1-F3

Spesialområde

Kommunalteknisk virksomhet	K1-K2
Frisiktsone ved veg	
Bevaring av anlegg	BEV1-BEV4

Fellesområder

Felles grøntanlegg	FG1-FG2

1.3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for boligformål med tilhørende grønt- og infrastruktur på eiendommer gnr. 63 bnr.: 2, 22, 66, 69, 244, 271, 339, 391,651, 715, 729 i Skien kommune. Innenfor boligformålet vil det bli lagt til rette for variert bebyggelse.

§2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

1. Senest samtidig med midlertidig brukstillatelse for boliger i B1-B10 eller BE2 skal det opparbeides fortau fra krysset OV1 – Håvundvegen til bussholdeplass i nord og langs OV1 fra krysset med Håvundvegen frem til OV2.

2. Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger skal offentlig veg og annen teknisk infrastruktur, som naturlig hører til hvert enkelt byggeområde være ferdig opparbeidet. For hver utbyggingsetappe skal det opparbeides midlertidig vendehammer i påvente av at hele utbyggingsfeltet er ferdigstilt.

3. Før det gis midlertidig brukstillatelse for boliger i B4 – B6 skal GS1 være ferdig opparbeidet.

4. Senest ett år etter midlertidig brukstillatelse for første bolig, skal friområdene være opparbeidet i henhold til landskapsplanen:
   - For boliger i B6 eller B8 skal F1 være opparbeidet.
   - For boliger i B7 – B9 skal F2 være ferdig opparbeidet.
   - For boliger i B10 skal F3 være ferdig opparbeidet.

5. Senest ett år etter midlertidig brukstillatelse for første bolig, skal felles grøntanlegg være opparbeidet i henhold til landskapsplanen:
   - For boliger i B5 skal FG1 være opparbeidet.
   - For boliger i B5 eller son1 i B7 skal FG2 være ferdig opparbeidet.

6. Før det gis midlertidig brukstillatelse for første bolig innenfor B1-B10 skal minimum 150 m2 lekeareal stilles til rådighet. Dersom brukstillatelsen / ferdigattesten blir gitt på vinteren kan lekearealet være ferdig opparbeidet påfølgende vår.

7. Senest ett år etter midlertidig brukstillatelse for første bolig innenfor B1-B11 skal tilhørende uteoppholdsarealer, inkludert sandlekeplass, være opparbeidet i tråd med landskapsplanen.

8. Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt BE2, må Sivert Urnes veg omlegges slik planen viser.

9. Før det kan gis rammetillatelse / byggetillatelse innenfor område B11 skal det i samråd med kulturminnemyndighetene foretas sjakting, som dokumenterer at utbyggingen ikke kommer i konflikt med arkeologiske interesser.

10. Før det kan gis rammetillatelse / byggetillatelse innenfor områdene B4, B5, B7, B10, F2 og F3 skal det foretas arkeologisk undersøkelse av de berørte automatisk fredede kulturminner kokegroper og bosetningsspor id 116380, 116398, 116399, 115401, 116402, 116500, 116581, 116582, 116583, 116400, 116603 og 116604.

2.2 Dokumentasjonskrav

1. Krav til landskapsplaner
   Før det gis rammetillatelse / byggetillatelse for hvert enkelt byggeområde, B1–B11, skal det utarbeides landskapsplaner. Landskapsplanene skal også omfatte friområdene F1-F3 og felles grøntanleggene FG1-FG2:
   - Landskapsplan for B6 eller B8 skal inkludere F1.
   - Landskapsplan for B5 skal inkludere FG1.
   - Landskapsplan for B5 eller B7 skal inkludere FG2.
   - Landskapsplan for B7, B8 eller B9 skal inkludere F2.
   - Landskapsplan for B10 skal omfatte F3.

2. Innhold i landskapsplanene
   Landskapsplanen skal utarbeides i målestokk 1:500 og skal dokumentere en helhetlig disponering av områdene. Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming innenfor hvert delområde. Planen skal innholde/vise:
   - Funksjonsangivelser
   - Bebyggelsens plassering
   - Kotesetting av bygninger og byggehøyder / mønehøyder
   - Atkomstforhold, interne veger, midlertidig vendehammer, parkering, biloppstillingsplasser i fellesanlegg, miljøstasjoner og avfallshåndtering.
   - Opparbeiding av lekeplasser og grøntarealer
   - Felles uteoppholdsarealer
   - Terrengendringer med gamle og nye koter, murer
   - Snitt som viser gammelt og nytt terreng

3. Før det gis rammetillatelse / byggetillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det foreligge tekniske planer for veg, vann og avløp som er godkjent av Skien kommune. Det skal også foreligge en overordnet plan for håndtering av overvann som godkjennes av Skien kommune.

4. Støy

- Før det gis rammetillatelse / byggetillatelse for boliger i B1-B3 og B11 skal nødvendig tiltak mot støy være dokumentert.
- Støy fra vegtrafikken på Håvundvegen skal for boligbebyggelse ikke overstige SFTs anbefalte grenseverdier på 30 dBA innendørs og 55 dBA på uteoppholdsarealer.

5. Geotekniske vurderinger av byggegrunnen skal dokumenteres før det gis rammetillatelse.

6. Tiltak mot radon
   - Før det gis rammetillatelse for det enkelte byggeområde skal nødvendig tiltak mot radon være dokumentert.
   - Det skal gjøres tiltak i bygninger som sikrer at konsentrasjonen av radongass i rom som skal brukes til varig opphold ikke overstiger 200 Bq/m^3.

7. Automatisk freda kulturminner
   Dersom en under gravearbeider/anleggsvirksomhet eller lignende støter på mulige kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses, og regionale kulturvernmyndigheter skal varsles, i samsvar med §8 i kulturminneloven av 9. juni 1978.

8. Fast parkering og lagring
   Det tillates ikke fast parkering av store kjøretøyer, campingvogner og båtopplag innenfor det regulerte området.

9. Forurensning i grunnen
   Dersom en under gravearbeider / anleggsvirksomhet eller lignende støter på forurenset grunn skal arbeidene stanses, myndighetene varsles og tiltak iverksettes.

10. Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet, så langt terrenget tillater, for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal i størst mulig grad utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

§3. BYGGEOMRÅDER

1. Boligområde B1-B11 og BE2
   B1 – B11 og BE2 kan brukes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Det kan etableres frittliggende bebyggelse og / eller konsentrert småhusbebyggelse. Det åpnes for disse hustypene i hht. *Grad av utnytting*, utarbeidet av Miljøverndep., Kommunal- og regionaldep. og Statens bygningstekniske etat av 2007: småhus, enebolig, enebolig

med utleiedel, tomannsbolig, tremannsbolig, firemannsbolig, kjedehus, rekkehus. Frittliggende enebolig kan ha maks 1 sekundær leilighet. Bebyggelsen skal ha en enhetlig utforming innenfor hvert delområde.

2. Eksisterende boligområde BE1
   BE1 kan kun benyttes til eksisterende bolig. Det tillates oppført ny garasje innenfor angitte byggegrenser. Det skal utarbeides en farge- og materialbruksplan som viser fargebruk, materialbruk, tekkingsmateriale og takform for garasjen. Det skal utarbeides en landskapsplan for ny atkomst og garasje som synliggjør vegføring, terrengendringer og forholdet til eksisterende trær. Se §7.4 for bestemmelser til spesialområde bevaring.

3. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Mindre bygninger som for eksempel boder og garasjer kan tillates plassert inntil 2 m fra eiendomsgrense mot offentlig veg, dersom innkjøringen er parallell med vegen.

4. Som tilpasning til den småskala enebolig-bebyggelsen som preger randsonen til Gjerpensdalen skal store sammenhengende bygningsvolumer unngås, som f.eks terrassehus og mer enn 5 leiligheter i rekke.

5. Minstekrav til antall parkeringsplasser skal være i henhold den til enhver tid gjeldende kommuneplan.

6. Minstekrav til uteoppholdsareal for hver boenhet er:
   - 100 m^2 for frittliggende boliger
   - 80 m^2 for konsentrert bebyggelse

   Balkong eller terrasse kan inngå som en del av utearealet.

7. Krav til lekeplasser:
   - Det skal etableres en nærlekeplass innenfor området. Funksjonen kan fordeles på områdene F2 og F3.
   - For hver 30 boenhet skal det etableres en sandlekeplass på 0,25 daa. Sandlekeplassene skal etableres innenfor byggeområdet men:
     - B4, B5 og sone 1 i B7 kan etablere sandlekeplass i FG1 eller FG2.
     - B6 og B8 kan etablere sandlekeplass i FG1, dersom denne skjermes godt fra OV1.
     - B6, B8, B9 og B10 kan sandlekeplass delvis etableres i tilgrensende friområde.
   - Det skal etableres sandlekeplass i B2.

8. Lokalisering av sandlekeplasser:
   Sandlekeplassene skal fortrinnsvis legges inn mot friområde eller felles grøntanlegg. Friområdet eller felles grøntanlegg kan utgjøre inntil 50% av sandlekeplassen.

9. Avfallshåndtering skal løses ved offentlig veg eller i felles miljøstasjon. Dersom flere delområder bygges ut samtidig kan det opparbeides felles miljøstasjon. Dersom miljøstasjonene utformes bygningsmessig, skal de ha material- og fargebruk som harmonerer med omkringliggende bebyggelse. Miljøstasjonene skal ha en sentral plassering i forhold til boligene de betjener og en enkel adkomst for renovasjonsbilene.

10. Beregning av prosent bebygd areal (BYA) omfatter alle bygninger, konstruksjoner, overbygde arealer, og nødvendig biloppstillingsplass. Dette er i henhold til veileder "*Grad av utnytting*" utarbeidet av Miljøverndepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet og Statens byggtekniske etat 2007.

11. Maksimal tillat grad av utnytting er:
    - 40 % BYA for BE2 og B1-B11
    - 20 % BYA for BE1

12. Det tillates pulttak, saltak eller flatt tak på boligene. Det skal være samme takform innenfor det enkelte byggeområde. For underordnet bebyggelse som for eksempel garasje, carport, boder med mer kan takform avvike. Arker og takoppløft kan tillates når disse er under 1/3 av takets lengde.
    - B1, B4 og B11 skal ha saltak.

13. Maksimal tillatt byggehøyder B1 og B11:
    - 6 m mønehøyde og 4,5 m gesimshøyde.

    Høydene skal måles ut fra eksisterende terreng. Byggehøyder skal kotesettes i landskapsplanen.

14. Maksimal tillatt byggehøyder B4:
    - 8 m mønehøyde og 6 m gesimshøyde.

    Høydene skal måles ut fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen. Byggehøyder skal kotesettes i landskapsplanen. Garasjer, carporter og boder tillates med pulttak eller flatt tak, dersom disse utføres helhetlig innenfor feltet.

15. Maksimal tillatt byggehøyder B2, B3, B5, B6, B7, B8 og BE2:
    - Ved saltak, 9 m mønehøyde og 7m gesimshøyde.
    - Ved pulttak, 8,5m gesimshøyde for høyeste gesims og 6,5 m for laveste gesims.
    - Ved flatt tak, 7,5 m mønehøyde og gesimshøyde

    Høydene skal måles ut fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen. Byggehøyder skal kotesettes i landskapsplanen.

16. Maksimal tillatt byggehøyder B9 og B10:
    - Ved saltak, 8 m mønehøyde og 6 m gesimshøyde.
    - Ved pulttak, 7,5 m gesimshøyde for høyeste gesims og 6 m for laveste gesims.
    - Ved flattak, 6,5 m mønehøyde og gesimshøyde

Høydene skal måles ut fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen. Byggehøyder skal kotesettes i landskapsplanen.

17. Støttemurer kan ha en høyde på inntil 1,5 m. Skråninger skal ikke være brattere enn 1:2.

18. Innenfor område B7 tillates det å føre frem en korridor for vann og avløp som skal fra OV1 via J1 til pumpestasjon sør øst for planområdet. Det skal være en restriksjonssone på 5 m til hver side for senter ledning hvor det ikke er tillatt å føre opp bygg.

19. Fra B2 skal det etableres en gangforbindelse til fortau langs Håvundvegen. Dersom det etableres støyskjerm eller støyvoll skal det lages en port eller passasje i denne.

20. B3 skal ha adkomst over eiendom 63/66 til Peder Bildts veg. Avkjørsel er markert i plankartet.

21. Eiendommene 63/715, 63/729 og 63/391, i B11, skal ha atkomst via Peder Skrams veg.

22. Trær i B7, som danner buffersone mot Gjerpendalen, skal i størst mulig grad bevares.

23. Boliger i B1 og B11 må underordnes og tilpasses eksisterende bygningsmiljø i BE1. Dette gjelder materialvalg, farger, høyder og form. Ved søknad om rammetillatelse skal det utarbeides:
    - En farge- og materialbruksplan for nye bygninger som viser fargebruk, materialbruk og tekkingsmateriale.
    - Snitt som viser sammenhengen mellom den bevaringsverdige bebyggelsen og ny bebyggelse.
    - Perspektiver eller 3D modell som viser hvordan nye bygningsvolumer underordner seg de bevaringsverdige bygningene.

§4. LANDBRUKSOMRÅDER

4.1 Jord og skogbruk J1

1. Området skal være en overgangssone mellom nye boliger og landbruksområdene i Gjerpendalen. Dagens drift av arealet kan opprettholdes og det kan benyttes til beite.

2. Vegetasjonen skal bevares i størst mulig grad. Dette gjelder enkelt-trærne som gjør området til en buffersone. Undervegetasjon og krattvegetasjon kan tynnes.

3. Dersom eksisterende driftsbygning brenner eller blir utsatt for skade, kan den bygges opp igjen. Nye driftsbygninger kan oppføres med min avstand på 30 m fra areal regulert til bolig.

§5. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER

1. Offentlig kjøreveg OV1-OV2
   OV1 og OV2 skal opparbeides i hht. plankartet. Ved opparbeidelse kan det foretas endring av grensene mellom de ulike trafikkformålene.
   OV1 skal i krysset med Håvundvegen ha 10x77 m frisikt i begge retninger.

2. Annen veggrunn
   Arealet med lys grå farge på kartet skal benyttes til skulder/snøopplag.

3. Gang- og sykkelveg
   Det kan tillates kjøreadkomst til boliger i B4 og B5 via GS1.

§6. FRIOMRÅDER

6.1 Offentlige friområder F1-F3

1. Det skal sikres god tilgjengelighet for allmennheten til friområdene.

2. Byggverk og anlegg kan kun tillates dersom det er i tråd med bruken som friområde. Det skal legges vekt på universell utforming, der terrenget tillater det, dvs. at arealer, apparater og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

3. F1 skal opparbeides med tursti. Turstien skal opparbeides i en bredde på 1,80 m og den skal ha dekke av grus eller steinmel. Sidearealene skal tilsåes med gress eller beplantes. Det skal legges inn reposer dersom topografien gjør at stien blir bratt i forhold til universell utforming.

4. F2 og F3 skal dele på funksjonen som nærlekeplass. Det skal etableres lekeapparater og sitteplasser. I F2 skal det plantes ny vegetasjon. I F3 kan noe vegetasjon tynnes, men hoveddelen av vegetasjonen skal bevares.

5. 50% av areal til sandlekeplass kan inngå som del av friområdet, se §3.8.

§7. SPESIALOMRÅDE

7.1 Kommunalteknisk virksomhet K1

Området skal benyttes til ny nettstasjon.

7.2 Kommunalteknisk virksomhet K2
Området skal benyttes til eksisterende trafo.

7.3 Frisiktsone ved veg
Ved avkjørsel skal det innenfor den viste frisiktsone til en hver tid ikke forekomme sikthindringer høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers kjørebanenivå.

7.4 Spesialområde bevaring BEV 1

1. Spesialområde bevaring gjelder kulturminnemiljøene som eiendommene utgjør. Med kulturminnemiljø menes bygninger og hageanlegg.

2. Del av B1 og B11, som inngår i spesialområde bevaring, kan benyttes som hager til ny bebyggelse.

3. Alle tiltak, inkludert endringer, skal godkjennes av kulturminnemyndighetene i Telemark Fylkeskommune før tiltak kan igangsettes.

4. Mindre endringer i hageanleggene er tillatt. Endringer i terrenget over 0,5m, oppføring av murer o.l skal godkjennes av kulturminnemyndighetene i Telemark Fylkeskommune før tiltak kan igangsettes.

5. De store trærne skal bevares i størst mulig grad. Når trærne dør eller de må felles pga dårlig tilstand bør det plantes nye trær av samme art som det utgåtte treet.

6. Eiendom 63/271:
   Kan etablere ny atkomst fra Sivert Urnes veg. Eksisterende atkomst fra Håvundvegen skal bevares.

7.5 Spesialområde bevaring BEV2-BEV4
BEV2 – BEV4 omfatter automatisk fredede kulturminer med ID: 116584, 116585, 116403 og 116427. Kulturminnene er flere kokegroper, strukturer og én skålgrop. Som del av spesialområde bevaring inngår det en sikringssone. Tiltak som kan ødelegge, skade eller skjemme kulturminnene eller fremkalle fare for at det kan skje, er ikke tillatt jfr. Lov om kulturminner. Inngrep i bakken tillates ikke.

§8 FELLESOMRÅDER

8.1 Felles grøntanlegg FG1-FG2

1. FG1 og FG2 skal være felles for B4, B5, B6 og sone 1 i B7.

2. Det skal etableres tursti i FG1 som knytter sammen F1 med FG2 og GS1 med FG2. Turstien skal opparbeides med en bredde på 1,8 m og ha dekke av grus eller steinmel. Det kan etableres sandlekeplass i FG1. Terrenget skal formes slik at det er en god sammenheng mellom de tilgrensende boligområdene og OV1.

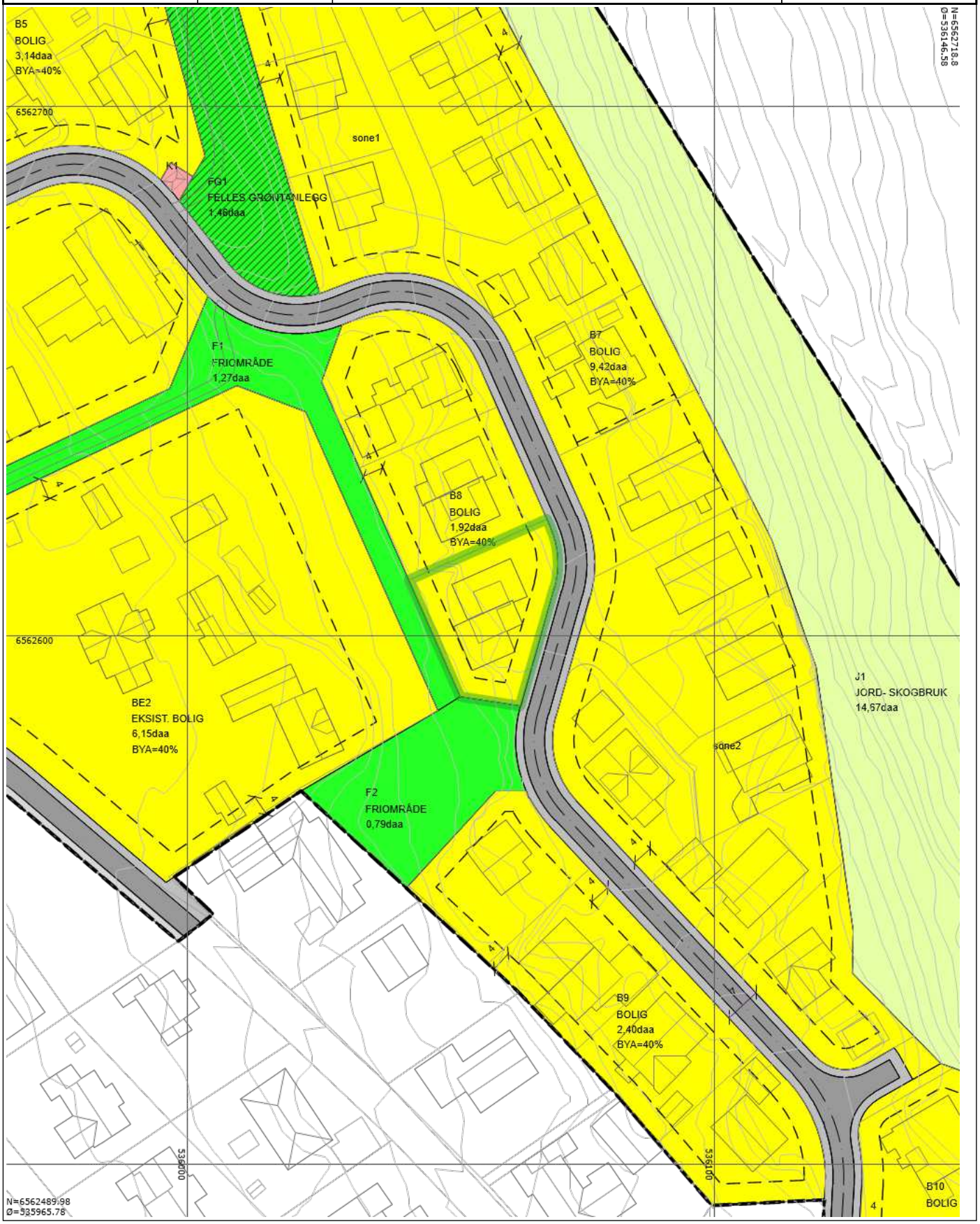
3. FG 2 skal etableres som leke- og møteplass. Det kan etableres sandlekeplass. Opparbeidelsen bør sees i sammenheng med tilliggende lekeplass og utfylle denne i forhold til funksjoner og lekeapparater. Eksisterende vegetasjon skal bevares.

Skien kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 63	Bnr: 871	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nordheimvegen 38 3714 SKIEN, m.fl.			
Annen info:	Reguleringsplan for Bratsberg - Sivert U			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Høydekurve
- Regulert senterlinje
- RpGrense
- Jord- og skogbruk
- Gang-/sykkelvei
- Felles grøntareal
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- BygningTiltakAreal
- Kanal og grøft
- A Påskrift reguleringsplan
- Måle- og avstandslinje
- RbFormålOmråde
- Kjørevei
- Offentlig friområde
- Eiendomsteig
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Gang- og sykkelveg
- Byggegrense
- RpFormålGrense
- Boliger
- Annen veigrunn
- Kommunalteknisk virksomhet

- 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

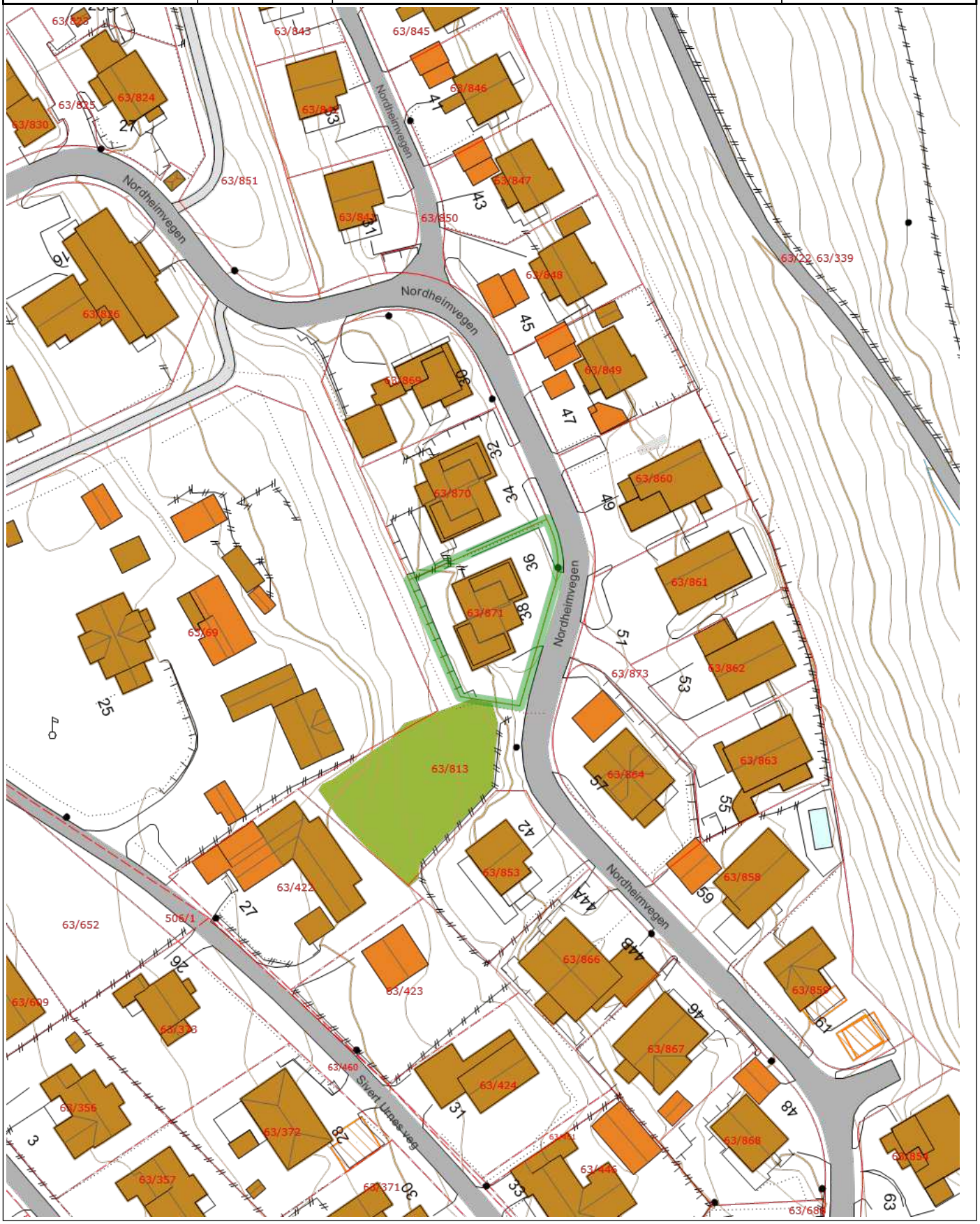
- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

Skien kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 63	Bnr: 871	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nordheimvegen 38 3714 SKIEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



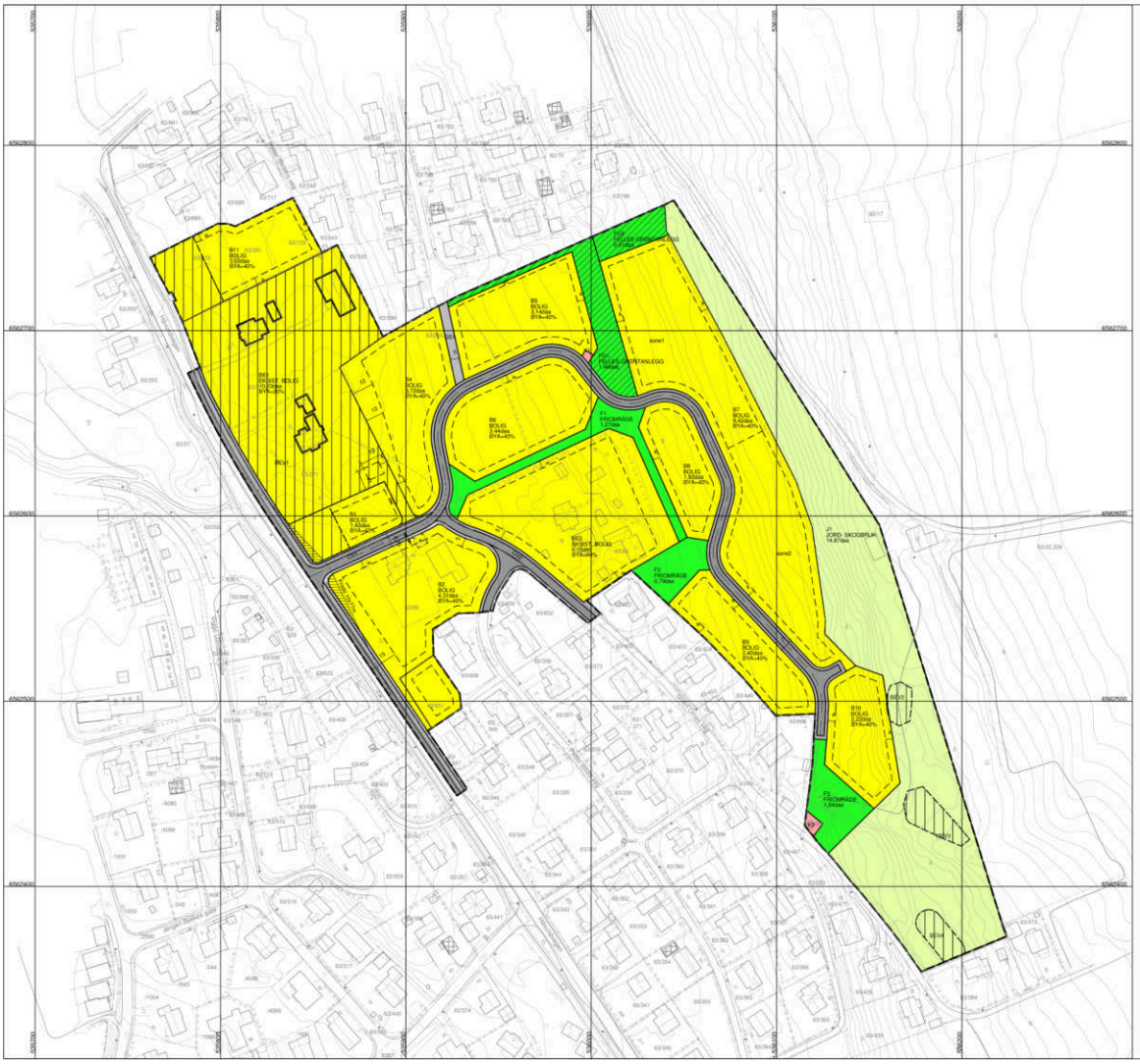
Tegnforklaring

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

- 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



TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

- Bolig

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 2)

- Jord- og skogbruk

OFF. TRAFIKKOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 3)

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

FRIOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 4)

- Offentlig friområde

SPESIALOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 6)

- Bevaring av bygninger og anlegg
- Frisiktsone ved veg
- Kommunalteknisk virksomhet

FELLESOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 7)

- Felles grøntareal

LINJESYMBOLER

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Grense for restriksjonsområde
- Grense for bevaringsområde
- Bygg som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje i vegkryss
- Vegtetgning
- Avkjørsel

Regulert areal: 78,6 daa
Ekvidistanse 1m
Kartmålestokk = 1:1000

N

0 10 20 30 40 50
Meter

SKIEN KOMMUNE

Stadf. nr.:	Sone nr.:	Revidert:	Saksbehandler:
951	755.05	24.11.2009	Sigbjørn Hjelset

Reguleringsplan for Bratsberg - Sivert Urnes veg

Planen er utarbeidet av Asplan Viak og senere revidert av Skien kommune
Bystyret: 04.02.2010
Bystyret: 29.04.2010

Skien kommune, Byutviklingsavdelingen, 12.05.2009

HØTS: 1. gang: 02.06.2009 2. gang: 08.12.2010	OFFENTLIG ETTERSYN: 06.06.2009 - 20.07.2009	EGENGODKJENT: 29.04.2010

Skien kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4003 - Skien kommune	**63**	**871**	**0**	**0**	Nordheimvegen 36, 3714 SKIEN Nordheimvegen 38, 3714 SKIEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	618.53m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	618.55m^2
Hensyn landskap	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	618.55m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
4003 951	Reguleringsplan for Bratsberg - Sivert Urnesveg (29.4.2010)	Boliger	618.46m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

SKIEN KOMMUNE

Ario AS v/Arild Sannes
Storgata 136
3915 PORSGRUNN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	19/06883-11	17.11.2020

Gbnr 63/871 - Nordheimvegen 36 og 38 - ferdigattest

Tillatelse til tiltaket er gitt:	21.05.2019 i sak 292/19 02.07.2019 i sak 411/19 02.03.2020 i sak 121/20
Tiltakstype:	Nybygg
Bygningstype:	Tomannsbolig
Bygningsnummer:	300745903 300745911
Bruksareal (BRA)	171 m2 172 m2
Tilknyttet off. vann og avløp:	Ja

Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt 13.11.2020.

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

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

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

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

VEDTAK:

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

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse, datert 03.11.2020.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Informasjon om hvordan du går frem for å klage, følger vedlagt.

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

www.skien.kommune.no

Med hilsen

Hallstein Bast	Hanne Stensrød
Byggesakssjef	byggesaksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

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

Klagerett:
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

eller til
skien.postmottak@skien.kommune.no

Dersom byggesaksenheten ikke tar klagen til følge, blir den sendt til Utvalg for klima, miljø og byutvikling (UKMB) i Skien kommune og behandlet der. Dersom UKMB ikke tar klagen til følge, sendes den til Fylkesmannen i Vestfold og Telemark for endelig avgjørelse.

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

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

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

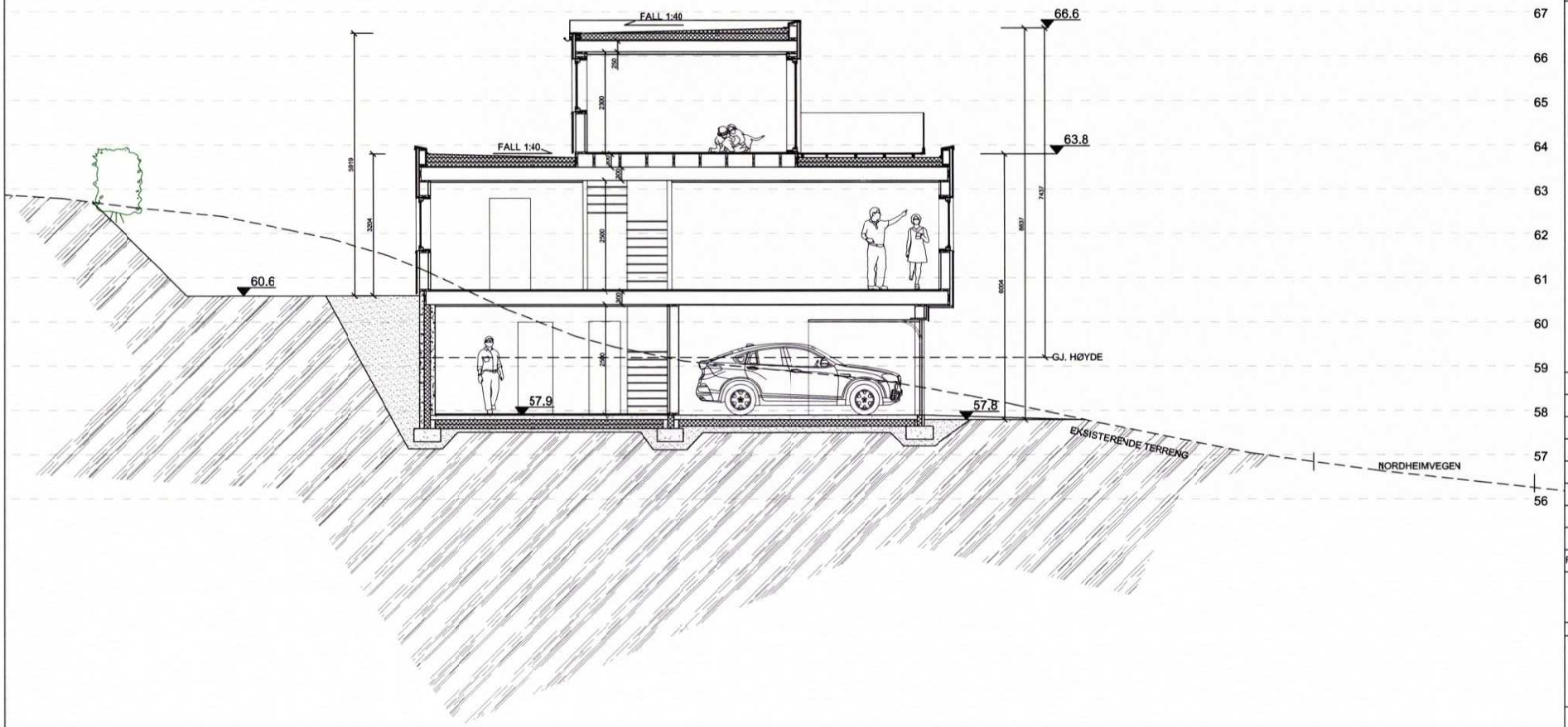
Klagen må undertegnes.

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

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

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

Kopi til: Administrasjonsavdelingen /v Lise Lotte Svanberg
Skien brann- og feievesen
Byggesak og eiendomsskatt /v Barbro Aasland
Byggesak og eiendomsskatt /v Kristine Isaksen
Kvalitetsbolig AS



SAK 011-2019

TOMANNSBOLIG

GB-nr. 63/871
NORDHEIMVEGEN
3714 SKIEN

TILTAKSHAVER

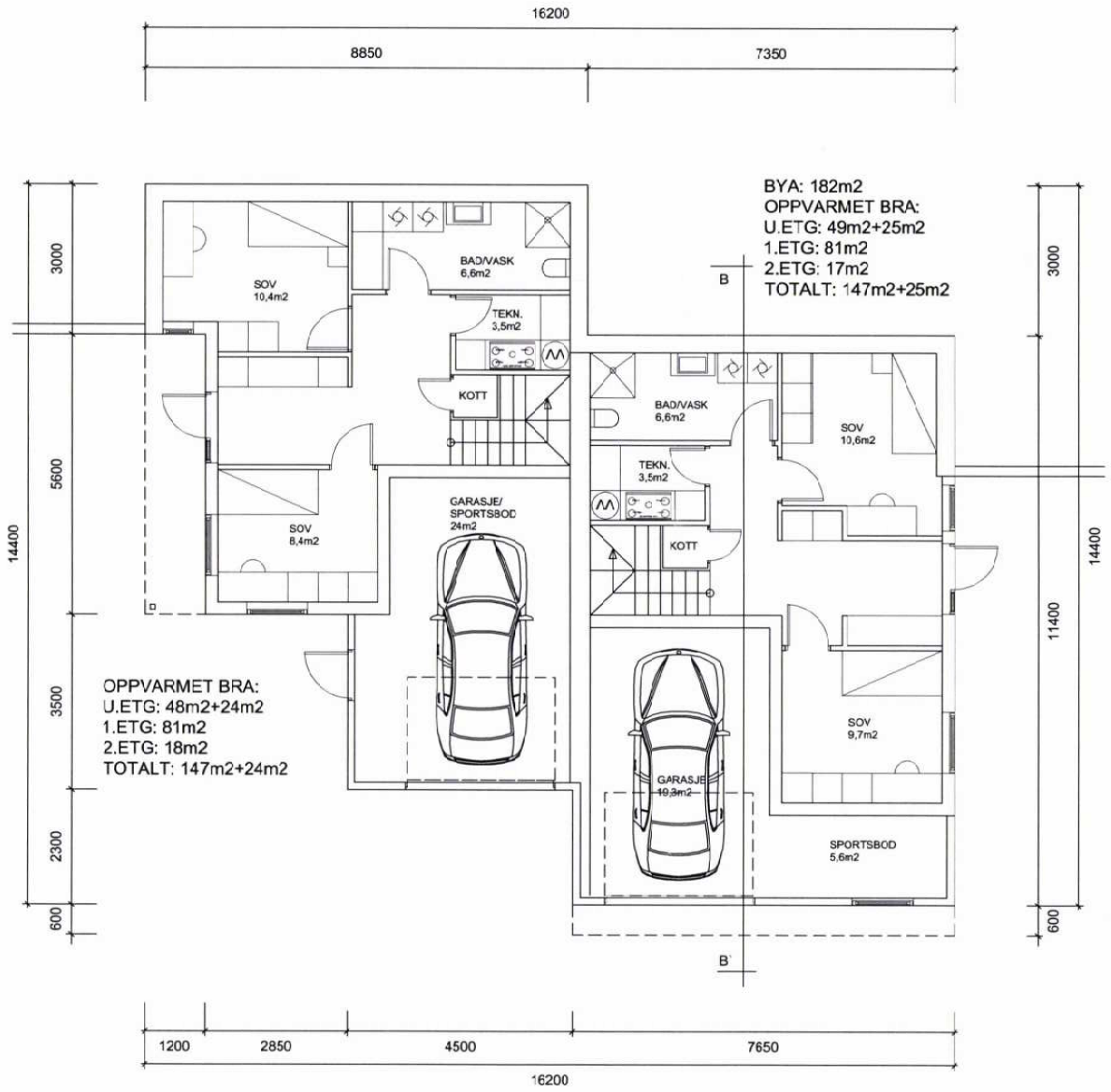
KVALITETSBOLIG AS
VOLDSVEGEN 531
3731 SKIEN

REV		DATO
H		
G		
F		
E		
D		
C		
B		
A	–	–

STORGATA 136 - 3915 PORGSRUNN
47202835 - post@arlo.no

TEGNING
SNITT B-B´
BYGG 2

1:100 - A3	TEGN. GS
28.03.19	KTR. AS
TEGN.NR. 11-19-161	



SAK 011-2019

TOMANNSBOLIG

GB-nr. 63/871
NORDHEIMVEGEN
3714 SKIEN

TILTAKSHAVER

KVALITETSBOLIG AS
VOLDSVEGEN 531
3731 SKIEN

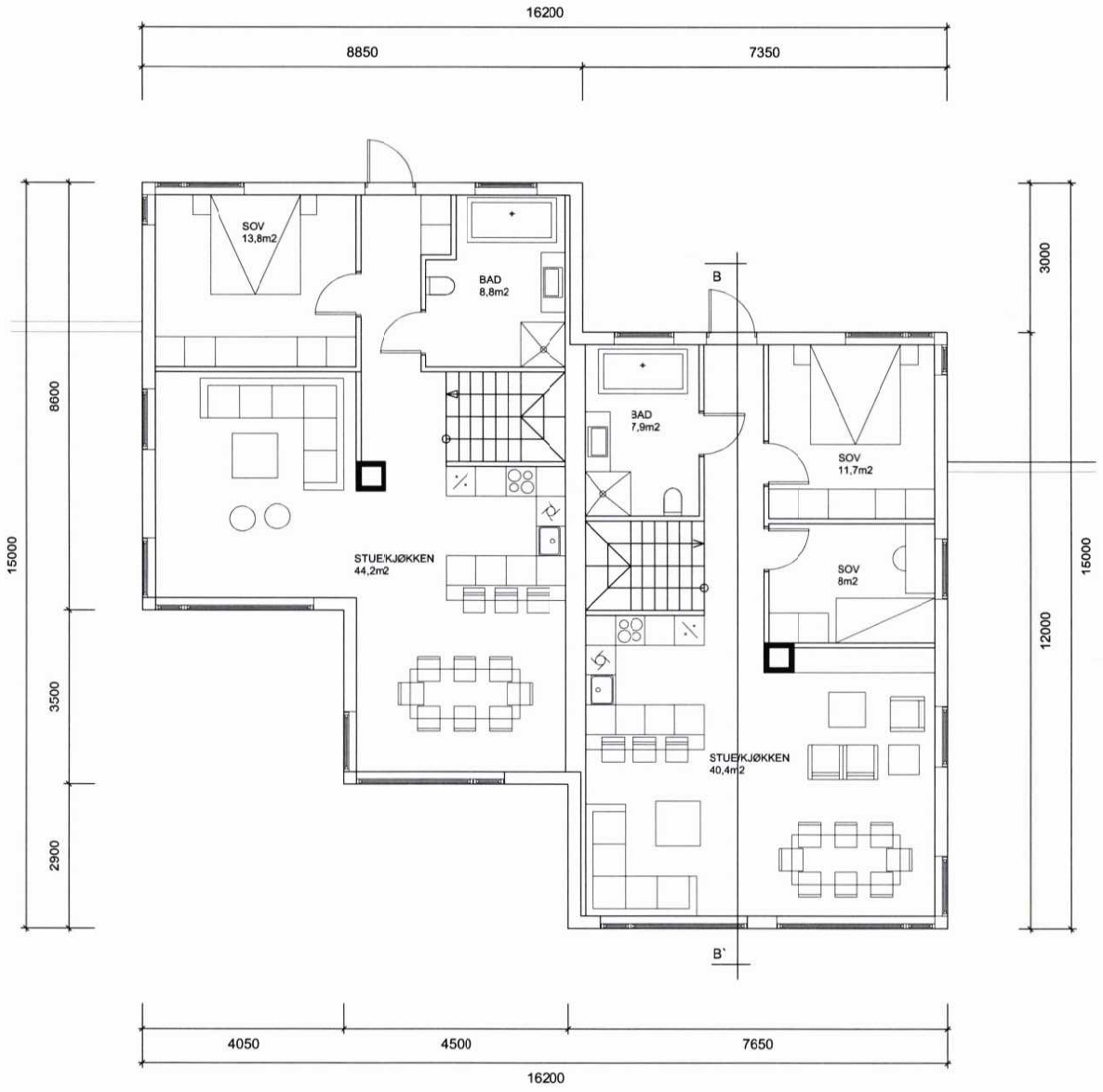
REV		DATO
H		
G		
F		
E		
D		
C		
B		
A	–	–

STORGATA 136 - 3915 PORGSRUNN
47202635 - post@arlo.no

TEGNING

PLAN - U. ETG
BYGG 2

1:100 - A3	TEGN. GS
26.02.19	KTR. AS
TEGN.NR. 11-19-103	



SAK 011-2019

TOMANNSBOLIG

GB-nr. 63/871
NORDHEIMVEGEN
3714 SKIEN

TILTAKSHAVER

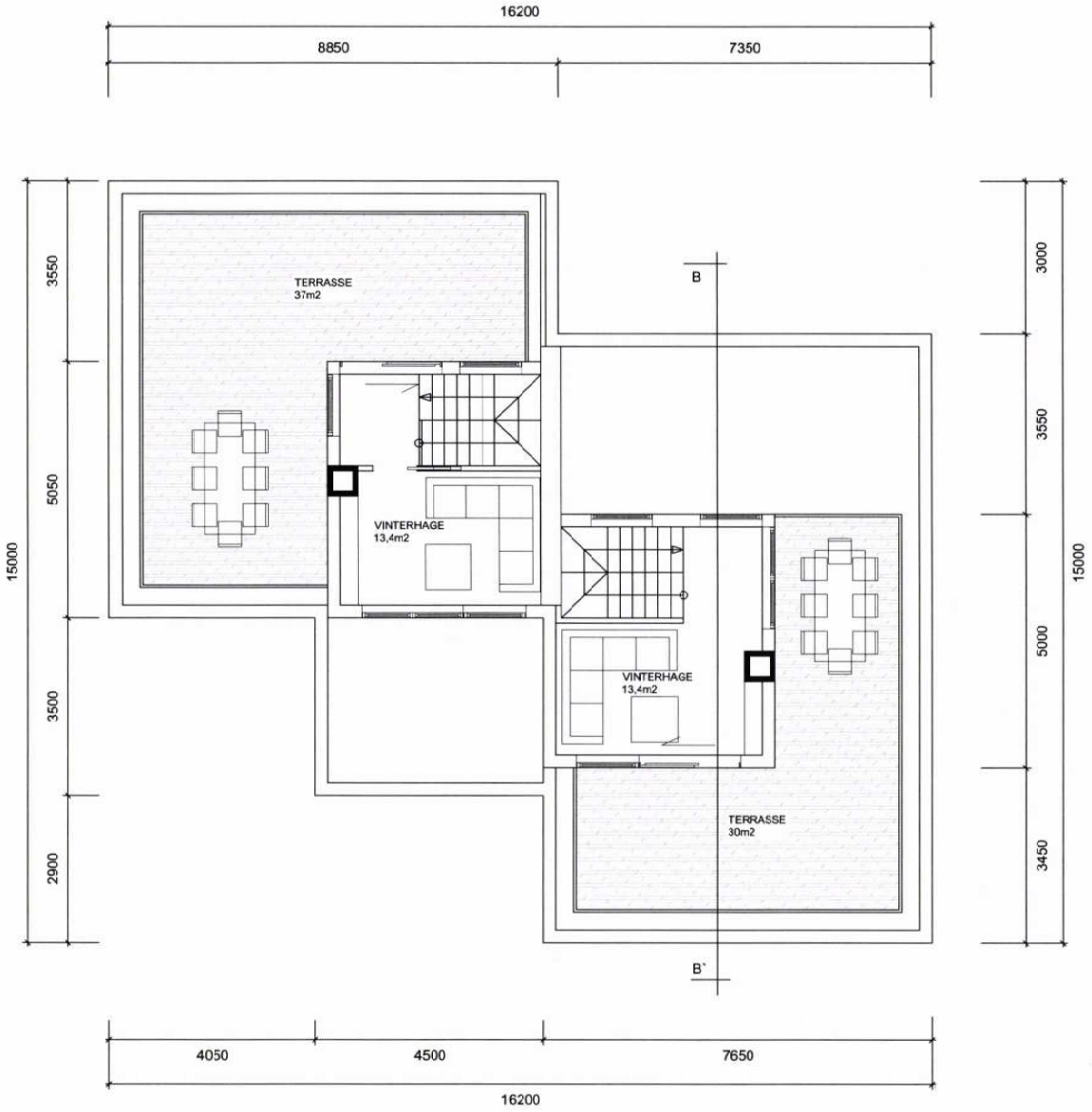
KVALITETSBOLIG AS
VOLDSVEGEN 531
3731 SKIEN

REV		DATO
H		
G		
F		
E		
D		
C		
B		
A	–	–

STORGATA 136 - 3915 PORGSRUNN
47202835 - post@arlo.no

TEGNING
PLAN - 1. ETG
BYGG 2

1:100 - A3	TEGN. GS
26.02.19	KTR. AS
TEGN.NR. 11-19-104	



SAK 011-2019

TOMANNSBOLIG

GB-nr. 63/871
NORDHEIMVEGEN
3714 SKIEN

TILTAKSHAVER

KVALITETSBOLIG AS
VOLDSVEGEN 531
3731 SKIEN

REV		DATO
H		
G		
F		
E		
D		
C		
B		
A	–	–

STORGATA 136 - 3915 PORSGRUNN
47202835 - pos@ario.no

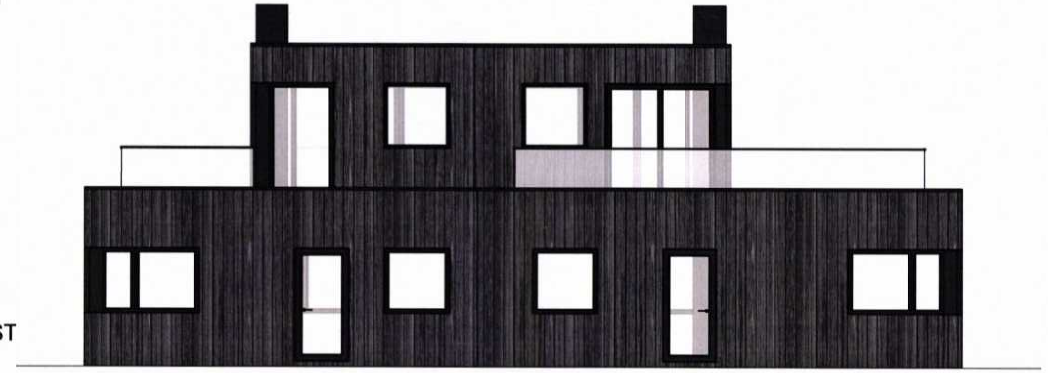
TEGNING

PLAN - 2. ETG
BYGG 2

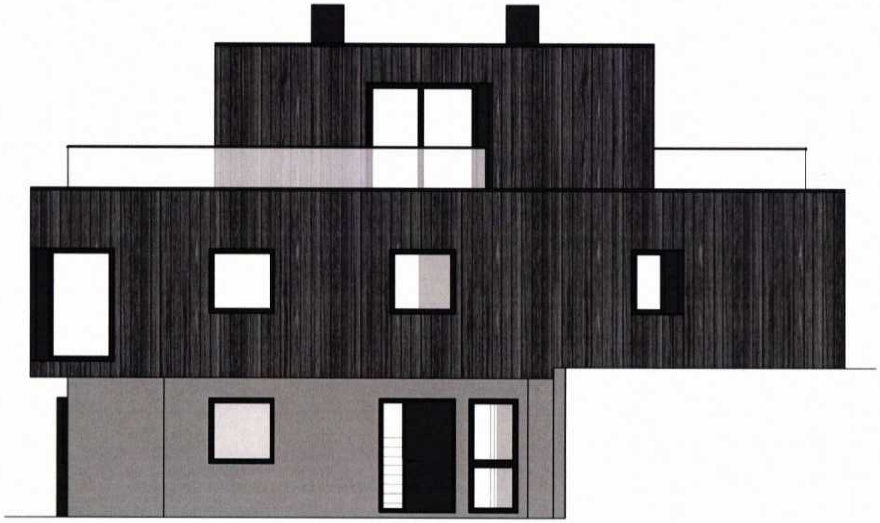
1:100 - A3	TEGN. GS
26.02.19	KTR. AS
TEGN.NR. 11-19-105	



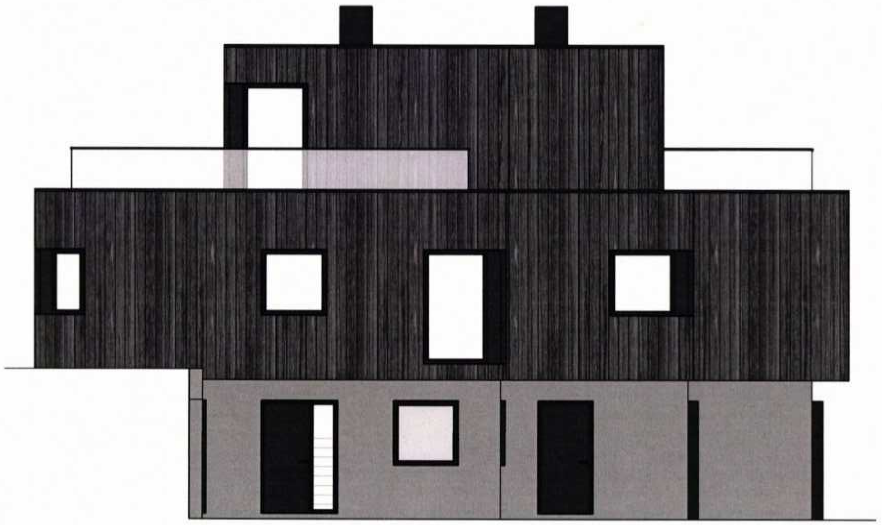
MOT ØST



MOT VEST



MOT NORD



MOT SØR

SAK 011-2019

TOMANNSBOLIG

GB-nr. 63/871
NORDHEIMVEGEN
3714 SKIEN

TILTAKSHAVER
KVALITETSBOLIG AS
VOLDSVEGEN 531
3731 SKIEN

REV		DATO
H		
G		
F		
E		
D		
C		
B		
A	–	–

STORGATA 136 - 3915 PORSGRUNN
47202835 - post@aro.no

TEGNING
FASADER

1:100 - A3	TEGN. GS
03.04.19	KTR. AS
TEGN.NR. 11-19-181	





SAK 011-2019

TOMANNSBOLIG

GB-nr. 63/870-871
NORDHEIMVEGEN
3714 SKIEN

TILTAKSHAVER
KVALITETSBOLIG AS
VOLDSVEGEN 531
3731 SKIEN

REV		DATO
H		
G		
F		
E		
D		
C		
B		
A	–	–

STORGATA 136 - 3915 PORGSRUNN
47202835 - post@arlo.no

TEGNING
ILLUSTRASJON

1:XX - A3	TEGN. GS
03.04.19	KTR. AS
TEGN.NR. 11-19-900	





SAK 011-2019

TOMANNSBOLIG

GB-nr. 63/870-871
NORDHEIMVEGEN
3714 SKIEN

TILTAKSHAVER
KVALITETSBOLIG AS
VOLDSVEGEN 531
3731 SKIEN

H		
G		
F		
E		
D		
C		
B		
A	–	–
REV		DATO

STORGATA 136 - 3915 PORGSRUNN
47202835 - post@arlo.no

TEGNING
ILLUSTRASJON

1:XX - A3	TEGN. GS
03.04.19	KTR. AS
TEGN.NR. 11-19-901	

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:
Nordheimvegen 38, 3714 Skien
Gnr. 63, Bnr. 871, andelsnr. 1 i BRATSBERG TERRASSE BORETTSLAG, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
201250147

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Saksbehandler: Robin Stenbro

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

E-post: robin.stenbro@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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