



aktiv.

Høyenlia 31, 3728 SKIEN

**Romslig familiebolig med
sentrumsnær beliggenhet på
populære Bakkana i Skien | 5
soverom | 2 bad | Garasje**



Eiendomsmegler

Kristoffer Ingebretsen

Mobil 401 91 919

E-post Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 600 000,-
Omkostn.: Kr 166 390,-
Total ink omk.: Kr 6 766 390,-
Selger: Grazyna Korneluk-Thor

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 279/279 kvm
Tomtstr.: 786.7 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 216, bnr. 401
Oppdragsnr.: 1317260009

Romslig familiebolig med sentrumsnær beliggenhet på populære Bakkana i Skien | 5 soverom | 2 bad

Minner om påmelding til visning. Velkommen.

Kristoffer Ingebretsen v/ Aktiv har gleden av å presentere Høyenlia 31 – en romslig og innholdsrik familiebolig over tre plan, beliggende i det attraktive og sentrumsnære boligområdet Bakkana i Skien. Boligen inneholder hele fem soverom, to bad og wc/toalettrom, og byr på en funksjonell planløsning som passer godt for en stor familien.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	34
Nabolagsprofil	100
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 279 kvm

BRA totalt: 279 kvm

TBA: 22 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 98 kvm Bod (ikke godkjent soverom), bad og badstue, vaskerom, trapperom/ganger, bod og garasje.

1. etasje

BRA-i: 108 kvm Stue, kjøkken, soverom, toalett-rom, trappehall og bod.

2. etasje

BRA-i: 73 kvm 4 soverom, bad, gang og garderobe.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 kvm

2. etasje

6 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det gjøres spesielt oppmerksom på at bod i underetasje ikke er byggemeldt som soverom. Dette er søknadspliktig til kommunen.

Garasje 46m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

786.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 786,70 kvm.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Videre gjøres det spesielt oppmerksom på grense mot nabo i Høyenfjellet 4. Her er det beplantet over eiendomsgrense, og det henvises spesielt til kart vedlagt i salgsoppgaven for riktig grense.

Beliggenhet

Velkommen til Høyania 31 - en familiebolig med sentrumsnær beliggenhet i det etablerte og attraktive boligområdet 'Bakkana' i Skien. Området er kjent for å være barnevennlig, rolig og samtidig svært praktisk plassert i forhold til byens fasiliteter.

Boligen har en meget gunstig beliggenhet med kort avstand til bl.a. Sykehuset Telemark, Skien sentrum og Herkules Storsenter, som byr på et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og restauranter. Nærmeste dagligvarebutikk er REMA 1000 Moflata, en kort gåtur fra boligen.

For den tur- og treningsglade finnes det fine rekreasjonsmuligheter i nærheten. I kort avstand ligger også Skien fritidspark, et populært samlingspunkt med blant annet badepark, skøytebane, aktivitetsområder og lekeplasser, som gir gode fritidstilbud for både barn og voksne året rundt.

Området har gode bussforbindelser og enkel adkomst til hovedveien, noe som gir lett pendlerhverdag både innen Skien og videre ut i Grenland. Samlet sett er dette en beliggenhet som kombinerer rolige omgivelser, naturnærhet og nærhet til byens tilbud, noe som gjør Høyania 31 til et svært attraktivt sted å bo.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

- Maurtua Skien barnehage (0-5 år) - ca. 600 meter
- Maribakkane barnehage (0-5 år) - ca. 700 meter
- Trollmyra naturbarnehage (1-5 år) - ca. 900 meter

Skoler

- Moflata skole (1-7 kl.) 17 min - ca. 1.5 km

- Gimsøy skole (8-10 kl.) - ca. 2.1 km
- Telemark Toppidrett ungdomsskole Skien - ca. 3.9 km
- Hjalmar Johansen vgs. - ca. 1.6 km
- Skien videregående skole - ca. 2.6 km

Informasjon om barnehager og skoler er hentet fra Nabolagsprofilen og innhentet fra ulike offentlige og private kilder, og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er inkludert i datagrunnlaget). Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Bygningssakkyndig

Takstforum Telemark AS v/ Tor André Strøm

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen, hvor eventuelle avvik, risikoforhold for kjøper og prisoverslag på anbefalte oppgraderinger er beskrevet. Rapporten er vedlagt salgsoppgaven.

Takstmannens overordnede faglige vurdering er at beskrevne bolig består av underetasje, 1.etg og 2.etg. Bygget er oppført med grunnmur av murblokker, over grunnmur er det bindingsverksvegger som utvendig er kledd med liggende kledning. Taket har form som valmtak, tekket med betongstein.

Bygningen er i følge tilstandsrapporten oppført på grunnmur av murblokker og forstøtningsmurer av betongstein. Boligen ligger i skrånende terreng og det er ukjent byggegrunn. Fuktsikring av grunnmur og drenering er fra byggeår. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget med drone. Utvendige beslag er takrenner og nedløp av stål, vindskibeslag, pipebeslag i bunn av pipe samt takstige. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. I 1.etg har boligen fabrikk malt hoveddør og 2.stk verandadører. Verandadør med adkomst fra stue er produsert i 2000. I 2.etg er det 1.stk verandadør. I underetasje er det dør til garasje samt garasjeport som er av nyere årgang med elektrisk portåpner. Boligen har veranda i 1.etg og i 2.etg, oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord. Utvendig trapp med flis i trinn.

Nedenfor følger oppsummering av byggemåte, forhold med tilstandsgrad 2 (TG2), forhold med tilstandsgrad 3 (TG3) og andre merknader fra rapporten.

Forhold med tilstandsgrad 2 (TG2):

Utvendig > Taktekking

- Det ble registrert enkelte knekte takstein i gradrenner.

Utvendig > Nedløp og beslag:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er manglende lufting av kledning på gavlvegg ved garasje.

Utvendig > Vinduer:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utvendig > Utvendige trapper:

- Trappen har enkelte løse flis samt flis med sprekker.

Innvendig > Overflater:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Parkett er stedvis slitt.
- I garasje er det saltutslag i fuger i gulvflis.

Innvendig > Rom Under Terreng:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det ble målt 18 vektprosent fukt i bunnsvill i innforet trevegg under trapp.

- Fibermetningsgrad for treverk er om lag 28 vektprosent, som tilsier fritt vann i trevirke med over 28 vektprosent. Treverk bør ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent fukt øker faren for råte og muggsoppvekst.

Innvendig > Innvendige trapper:

- Trappene er slitt i trinn og vanger.

Innvendig > Innvendige dører:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

- Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Vegghengt skap:

- Skapet har avskalling i laminering.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:

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

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling:

Det ble registrert utsparing i flis for avløpsrør til skyllekar. Dette er en løsning som ikke er fagmessig.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

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

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det er påvist sprekker i fliser.

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Forhold med tilstandsgrad 3 (TG3):

Utvendig > Adkomst til hoveddør.

- Det er ikke montert rekkverk.

Tomteforhold > Forstøtningsmur

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

- Det ble ikke registrert noen form for membran/slukmansjett i sluk.

For mer informasjon vises det til vedlagte tilstandsrapport i salgsoppgaven, utarbeidet av Sørø Taksering AS etter befaring 16.06.2025. Rapporten inneholder en teknisk beskrivelse av boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se vedlagt egenerklæringsskjema for mer utfyllende informasjon.

Standard

Kristoffer Ingebretsen v/ Aktiv har gleden av å presentere Høyenlia 31. En romslig familiebolig med sentrumsnær beliggenhet på populære Bakkana i Skien. Her har man totalt 5 soverom, 2 bad og garasje med direkte inngang .

Boligen har en attraktiv beliggenhet på 'Bakkana' i Skien, vest for bykjernen, med

nærhet til Sykehuset Telemark og kort kjørevei til blant annet sentrum, Herkules kjøpesenter og øvrige deler av Grenland.

Eiendommen har et klassisk uttrykk med halvvalmet tak og lyse fasader. Tomten er pent opparbeidet og inngjerdet med store, flotte hekker som rammer inn eiendommen, i tillegg til beplantning med trær og busker. Det er montert ny garasjeport i 2025 med 5 års garanti.

Stue:

Boligens første etasje har en stor og innbydende stue, godt egnet som kombinert stue- og spisestue. Her er det rikelig med plass til både spisebord, sofagruppe og TV-løsning. Stuen har god takhøyde, sentralt plassert peis og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til én av to verandaer i etasjen.

Kjøkken:

Kjøkkenrommet er stort, med plass til spisebord. Kjøkken-delen består av en større kjøkkeninnredning med profilerte skapdører på over- og underskap. Benkeplate av laminat. Innredningen har normal bruksslitasje. Det er plass til stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Bad og toalettrom:

Det er to bad i boligen og ett toalettrom i 1. etasje i forbindelse med entréen.

Hovedbadet ligger i 2. etasje og består av en større baderomsinnredning med profilerte fronter på under- og høyskap, dobbel servant med ett stort speil over vask. Det er flislagt på vegger og gulv. Baderommet er videre utstyrt med badekar, toalett, bidé, og dusjnische. Badet har videre en praktisk sjakt for klesvask som leder til underetasjen. Takstmann bemerker ett vindu og en dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsoner. Det er bemerket noen sprekker i flis på gulv og avvik i fallforhold på gulv. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom.

Badet i underetasjen er videre flislagt på både gulv og vegger, med ett gulvmontert toalett, servant i innredning og dusjkabinett. Fra badet er det en tilhørende badstu. I underetasjen finner man også vaskerom med flislagte vegger og gulv, med opplegg for vaskemaskin, og utslagsvask.

1. etasje har et toalettrom i forbindelse med entréen med ett gulvmontert toalett, servant i innredning, med profilerte over- og underskap med speil over vask. Flislagt på gulv og vegger.

Soverom:

Boligen har totalt 5 godkjente soverom, i tillegg til en bod benyttet men ikke byggemeldt som soverom i underetasjen. 4 av soverommene ligger i boligens 2. etasje,

mens det siste ligger i 1. etasje.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Selger har benyttet fibernett levert av Altibox Vikeb Fiber, kr 869 pr mnd.

Parkering

Parkering på egen eiendom og i boligens garasje.

Forsikringsselskap og Polisenummer

KLP, polisenummer 50386627

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Skagerrak Sparebank
- Takstforum Telemark AS v/ Tor André Strøm
- Boligfotograf1
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Eiendommen benytter seg av elektrisk oppvarming, peis i stue og varmekabler på våtrom.

Informasjon om strømforbruk

I 2025 var det ett årlig strømforbruk på 20 504,414 KWh. I 2024 var det 18 945,719 KWh.

Dette vil variere ut fra eiers ønske og bruk, antall medlemmer i husholdningen, samt avtaletype.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 600 000

Omkostninger kjøper

6 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

165 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

166 390 (Omkostninger totalt)

183 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

186 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 766 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 783 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 786 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 40 251 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr og feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr og avgift.

Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i tertialvise betalinger, og utgjør kr 13 450,33,- per tertial.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatt faktureres sammen med de kommunale opplysningene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 365 088 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 460 351 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning. Ytterligere informasjon finnes på

skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt ovenfor og under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, forsikring, internett, fyring/brensel og innvendig og utvendig vedlikehold.

Hjemmelshaver opplyser om en årlig forsikringspremie på: kr 12 992,-.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 216, bruksnummer 401 i Skien kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4003/216/401:

20.09.2000 - Dokumentnr: 13525 - Bestemmelse iflg. skjøte og bestemmelse om bebyggelse

- Rettighetshaver Heidenreich-Riis & Lillefjære.
- Bestemmelse om vedlikehold av felles veg.

Meglers forklaring:

- Hjemmelshaver forpliktet seg til å benytte Heidenreich-Riis & Lillefjære til å oppføre boligen. Dette gjaldt ved oppføring av boligen tilbake i 2000 (dato for servitutt).
- Den som eier eiendommen har vedlikeholdsplikt av felles vei, sammen med øvrige eiere ihht reguleringsplan.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 02.09.2002.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 29.09.2000, sist revidert 28.08.2001. Tegningene har ulike datoer innenfor perioden. Tegningene stemmer med dagens bruk med unntak av bod i underetasjen blir benyttet som soverom, rommet kategorisert som bod. Dette er en søknadspliktig endring til kommunen ved bruk som soverom. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kjøper overtar ansvar og risiko for

nevnte forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.09.2002.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei med direkte avkjørsel.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i ett regulert område i henhold til 'Reguleringsplan for bakkane' datert 22.02.2001 med reguleringsformål boliger.

BYA = 25 % ifølge reguleringsplanen.

Videre ligger eiendommen i ett område som er avsatt i kommuneplanens arealdel datert 02.05.2024 til nåværende boligbebyggelse og byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

Dagens eiere kjenner ikke til noen planer i området som vil påvirke bruken av boligen.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Meglerprovisjon 2% av salgssummen, v/salg på kr 6.650.000,- (Kr. 120.000,-)
Markedspakke (Kr. 14.900,-)
Oppgjørshonorar (Kr. 7.000,-)
Eiendomsregister og elektronisk signering (Kr. 2.900,-)
Tilrettelegging (Kr. 15.900,-)
Visning/overtakelse pr stk (Kr. 3.500,-)
Sikring (Kr. 545,-)
Utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk (Kr. 290,-)

Total (Kr 165.035,-)

I tillegg kommer kostander til boligselgerforsikring, tilstandsrapport fra takstmann, evt. oppgradering av markedspakke, styling og gebyrer til sameie/borettslag.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav øvrige utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Kristoffer Ingebretsen
Eiendomsmegler
Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no
Tlf: 401 91 919

Ansvarlig megler bistås av

Kristoffer Ingebretsen
Eiendomsmegler
Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no
Tlf: 401 91 919

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

11.02.2026























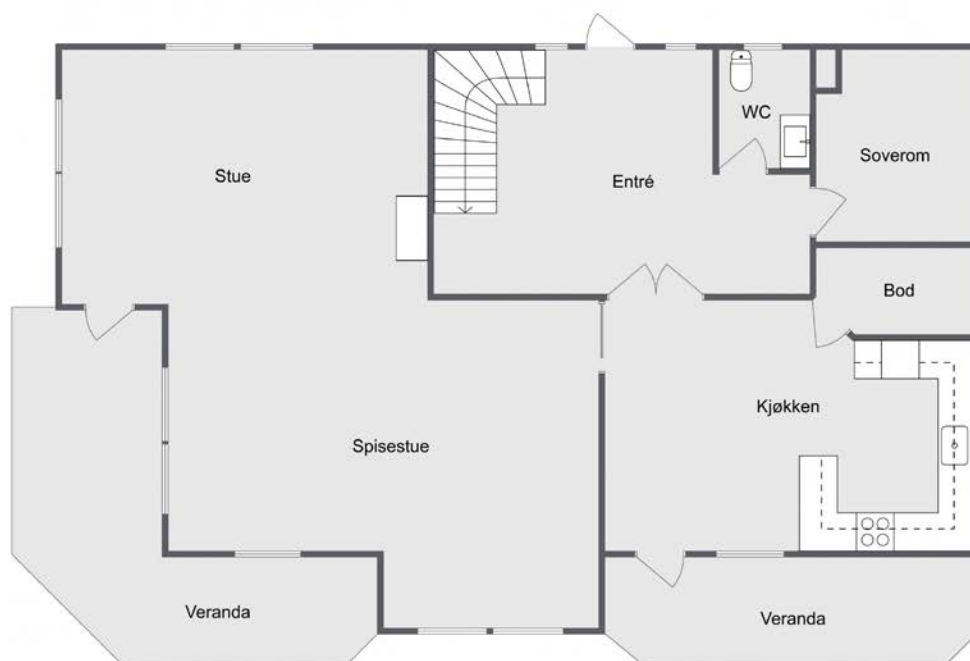




Plantegning

Høyenlia 31

1. Etasje



aktiv.

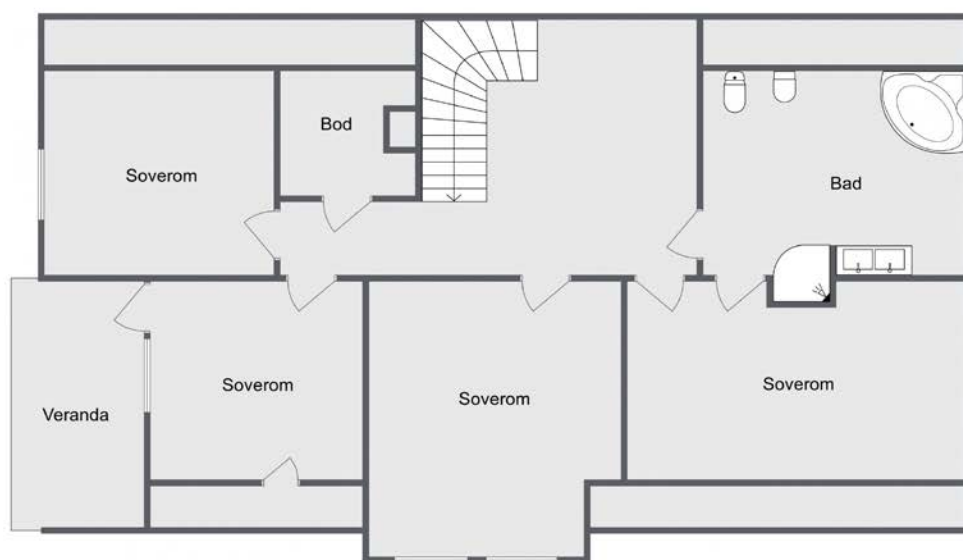
Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

Høyenlia 31

2. Etasje



aktiv.

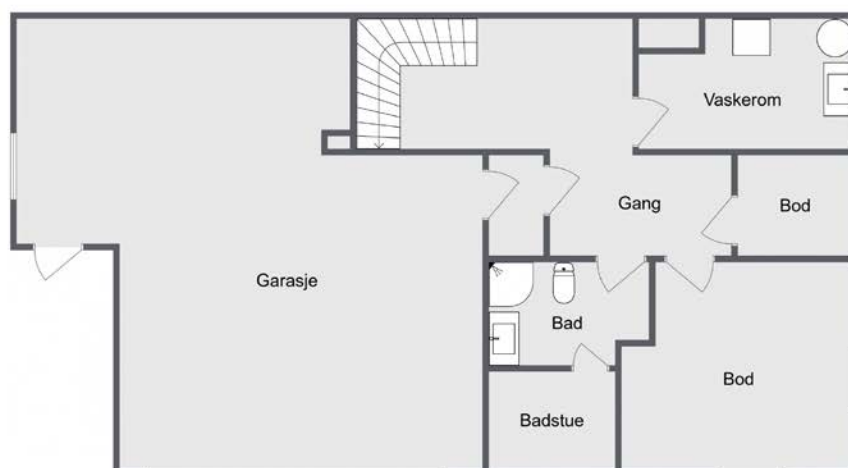
Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

Høyenlia 31

Underetasje



aktiv.

Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Høyenlia 31, 3728 SKIEN
 SKIEN kommune
 gnr. 216, bnr. 401

Sum areal alle bygg: BRA: 279 m² BRA-i: 279 m²



Befaringsdato: 16.06.2025

Rapportdato: 23.06.2025

Oppdragsnr.: 12956-2087

Referansenummer: AD1747

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor André Strøm

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.

Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.

Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:

- *Landbruk.
- *Skjønn
- *Næring.
- *Skade.
- *Bolig
- *Energirådgivning



Rapportansvarlig



Tor André Strøm

Uavhengig Takstingeniør

tor@takstforum-telemark.no

913 74 157



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 bygningssakkyndige 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 eksemplarframstilling 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig består av underetasje, 1.etg og 2.etg. Bygget er oppført med grunnmur av murblokker, over grunnmur er det bindingsverksvegger som utvendig er kledd med liggende kledning. Taket har form som valmtak, teknet med betongstein.

Boligen fremstår som funksjonell, men på grunn av alder og slitasje må det påregnes oppgraderinger de kommende år.

For avvik og tilstandsgrader, les rapport.

Enebolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget med drone. Utvendige beslag er takrenner og nedløp av stål, vindskibeslag, pipebeslag i bunn av pipe samt takstige. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

1.etg:

I 1.etg har boligen fabrikk malt hoveddør og 2.stk verandadører. Verandadør med adkomst fra stue er produsert i 2000.

2.etg:

I 2.etg er det 1.stk verandadør.

Underetasje:

I underetasje er det dør til garasje samt garasjeport som er av nyere årgang med elektrisk portåpner. Boligen har veranda i 1.etg og i 2.etg, oppført med bjelkelag og teknet med terrassebord. Utvendig trapp med flis i trinn.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1.etg:

Overflater på gulv er parkett. På vegger er det malt tapet. I himlinger (tak) er det takessplater.

2.etg:

Overflater på gulv er parkett. På vegger er det tapet og malt tapet. I himlinger (tak) er det takessplater.

Underetasje:

Overflater på gulv er parkett. På vegger er det malt tapet. I himlinger (tak) er det takessplater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2.etg:

Overflater på vegger er flis. I himling (tak) er det takessplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Utstyr er boblebadekar, toalett, bidè, glassdører til dusjnise samt dusjgarnityr. Innredning med skap og heldekkende servant (2.stk) samt 1.stk høyskap.

Det er sjakt for klesvask som fører til underetasje. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom underetasje:

Overflater på vegger er flis. I himling (tak) er det takessplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Utstyr er opplegg for vaskemaskin og skyllekar. Det er mekanisk avtrekk.

Bad underetasje:

Overflater på vegger er flis. I himling (tak) er det takessplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Utstyr er toalett og dusjkabinett (2025). Innredning med skap og heldekkende servant samt vegghengt skap med speil. Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Overflater på gulv er parkett, på vegger er det malt tapet og det er takessplater i himling (tak). På vegger mellom over og underskap er det flis.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og glass samt laminerte benkeplater. Hvitevarer er integrert stekeovn (2025) og nedfelt koketopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Overflater på gulv er flis med varmekabler, på vegger er det flis og det er takessplater i himling (tak). Utstyr er toalett. Innredning med skap og heldekkende servant samt 1.stk vegghengt skap og speil.

Badstu:

Overflater på gulv er tregulv, på vegger og i himling (tak) er det panel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på toalettrom i 1.etg. Det er også 1.stk rørskap plassert på vaskerom i underetasje. På vaskerom er det vannrør av kobber.

Hovedstoppekran er plassert på vaskerom.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på 287 liter.

EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer.

Det er skjult og åpent ledningsnett.

Boligens slukkemiddel er brannslukningsapparat.

Det ble registrert røykvarslere tilkoblet sentral.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring av grunnmur og drenering er fra byggeår.

Grunnmur av murblokker.

Beskrivelse av eiendommen

Forstøtningsmurer er av betongstein.
Boligen ligger i skrånende terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det som på tegning i underetasje bod er i dag soverom.

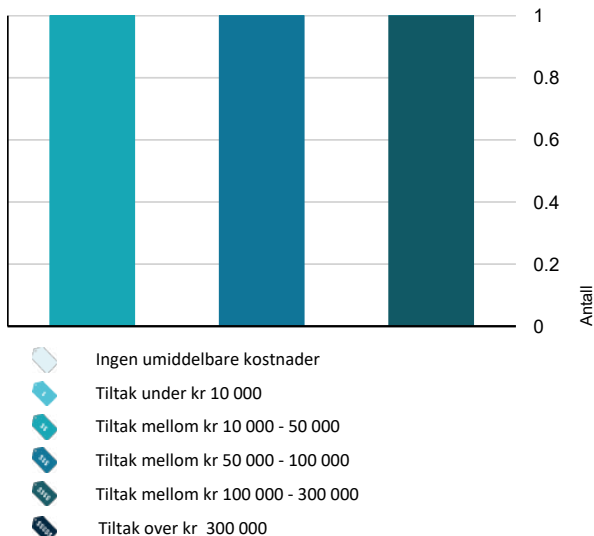
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil om mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.

Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Adkomst til hoveddør. [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Vegghengt skap.	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2002

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget med drone.

Vurdering av avvik:

- Det er enkelte knekte taksten.

Det ble registrert enkelte knekte takstein i gradrenner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Knekte takstein må skiftes.



TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag er takrenner og nedløp av stål, vindskibeslag, pipebeslag i bunn av pipe samt takstige.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er manglende lufting av kledning på gavlvegg ved garasje.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Lufting bør etableres.



Lufting

Tilstandsrapport



Manglende lufting

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

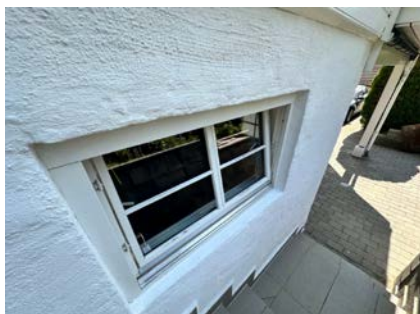
Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enkelte vinduer har behov for overflatebehandling.



! TG 1 Dører

1.etg:

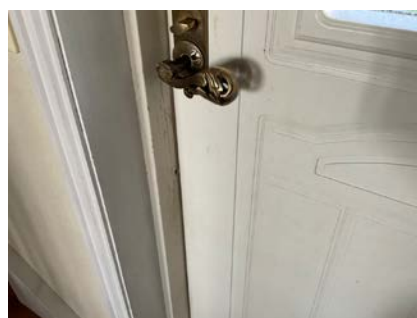
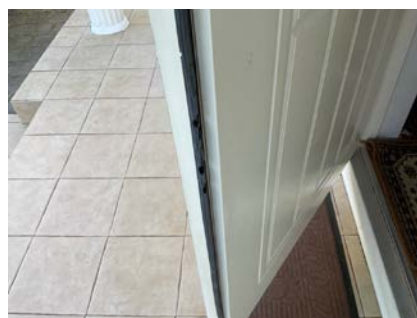
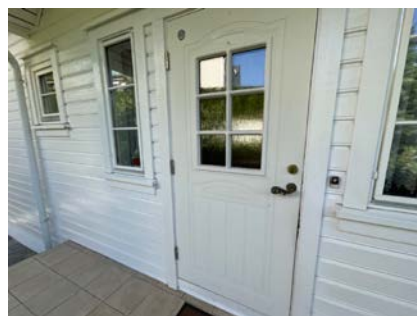
I 1.etg har boligen fabrikk malt hoveddør og 2.stk verandadører. Verandadør med adkomst fra stue er produsert i 2000.

2.etg:

I 2.etg er det 1.stk verandadør.

Underetasje:

I underetasje er det dør til garasje samt garasjeport som er av nyere årgang med elektrisk portåpner..



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har veranda i 1.etg og i 2.etg, oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport



! TG 3 Adkomst til hoveddør.

Adkomst som er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp med flis i trinn.

Vurdering av avvik:

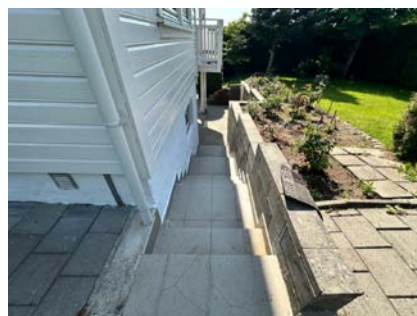
- Det er avvik:

Trappen har enkelte løse flis samt flis med sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser må påregnes og skiftes.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

1.etg:

Overflater på gulv er parkett.
På vegger er det malt tapet.
I himlinger (tak) er det takessplater.

2.etg:

Overflater på gulv er parkett.
På vegger er det tapet og malt tapet.
I himlinger (tak) er det takessplater.

Underetasje:

Overflater på gulv er parkett.
På vegger er det malt tapet.
I himlinger (tak) er det takessplater.

Vurdering av avvik:

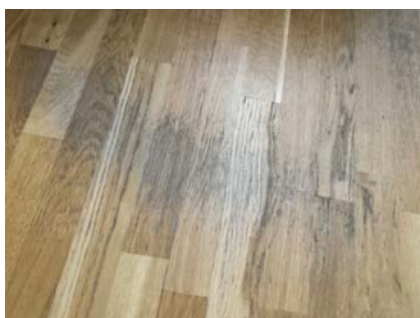
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Parkett er stedvis slitt.
I garasje er det saltutslag i fuger i gulvflis.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må være opp til ny eier/eiere og vurdere behov for oppgraderinger da dette er en smakssak.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

I underetasje er det støpt plate på mark.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

1.etg:

I stue ble det målt høydeforskjell på 8mm innenfor 2m.
På kjøkken ble det målt høydeforskjell på 5mm innenfor 2m.

2.etg:

I gang ble det målt høydeforskjell på 9mm innenfor 2m.
På soverom ble det målt høydeforskjell på 3mm innenfor 2m.

Underetasje:

I trapperom ble det målt høydeforskjell på 2mm innenfor 2m.
På soverom ble det målt høydeforskjell på 3mm innenfor 2m.

TG 0 Radon

Eieres opplysning:
Radonsikring var inkludert og kontrollert av HRL

I følge mottatt avtale mellom entreprenør Rune O. Hansen og eier datert 04.10.2001 er radonsikring inkludert.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med tilkoblet ildsted i stue i 1.etg.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt under trapp i trapperom .

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Tilstandsrapport

Det ble målt 18 vektprosent fukt i bunnsvill i innforet trevegg under trapp.

Fibermetningsgrad for treverk er om lag 28 vektprosent, som tilsier fritt vann i trevirke med over 28 vektprosent.

Treverk bør ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent fukt øker faren for råte og muggsoppvekst.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper med lakkerte trinn.

Vurdering av avvik:

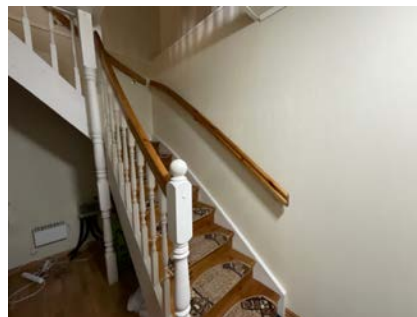
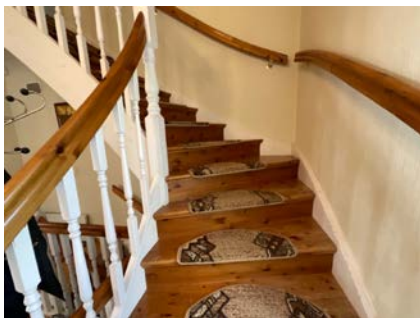
- Det er avvik:

Trappene er slitt i trinn og vanger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling må påregnes.



TG 2 Innvendige dører

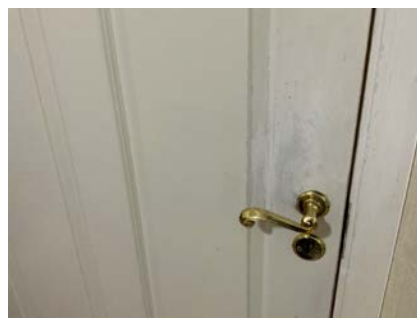
Innvendig har boligen formpressede dører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.



TG 1 Andre innvendige forhold

Boligen har sentralstøvsuger plassert på vaskerom i underetasje.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater på vegger er flis. I himling (tak) er det takessplater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med avviket.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Varmekabler er ikke kontrollert av meg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

I dusjsone er det lite fall til sluk samt flatt gulv fra dører og til sluk.



Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr er boblebadekar, toalett, bidè, glassdører til dusjnisje samt dusjgarnityr.

Innredning med skap og heldekkende servant (2.stk) samt 1.stk høyskap. Det er sjakt for klesvask som fører til underetasje.



2.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2.ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

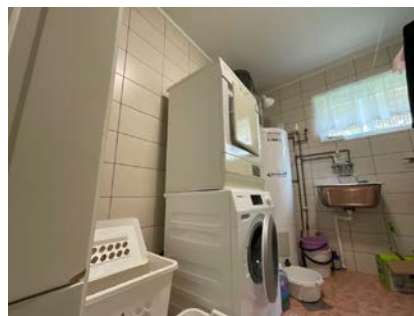
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt på soverom.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

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



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Overflater på vegger er flis. I himling (tak) er det takessplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert utsparring i flis for avløpsrør til skyllekar. Dette er en løsning som ikke er fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dagens tilstand og nevnte avvik.



UNDERETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

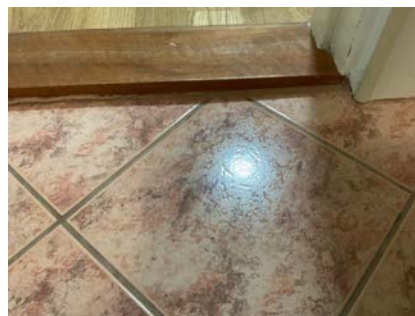
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Varmekabler er ikke kontrollert av meg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



UNDERETASJE > VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



UNDERETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr er opplegg for vaskemaskin og skyllekar.

Utstyret har normal bruksslitasje.

UNDERETASJE > VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det ble ved bruk av fuktindikator ikke registrert unormale fuktvariasjoner.



UNDERETASJE > BAD

Generell

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



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater på vegger er flis. I himling (tak) er det takessplater.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Varmekabler er ikke kontrollert av meg.

Vurdering av avvik:

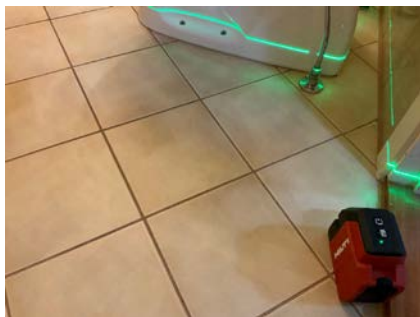
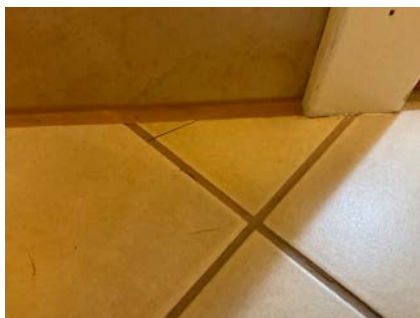
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det ble ikke registrert noen form for membran/slukmansjett i sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Manglende membran/slukmansjett

UNDERETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyr er toalett og dusjkabinett (2025).

Innredning med skap og heldekkende servant samt veggheengt skap med speil.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.



UNDERETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Overflater på gulv er parkett, på vegger er det malt tapet og det er takessplater i himling (tak).
På vegger mellom over og underskap er det flis.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og glass samt laminerte benkeplater.
Hvitevarer er integrert stekeovn (2025) og nedfelt koketopp.

Innredningen har normal bruksslitasje.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:

Overflater på gulv er flis med varmekabler, på vegger er det flis og det er takessplater i himling (tak).

Utstyr er toalett.

Innredning med skap og heldekkende servant samt 1.stk vegghengt skap og speil.



1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Vegghengt skap.

Det er vegghengt skap og speil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skapet har avskalling i laminering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med nevnte avvik.

Tilstandsrapport

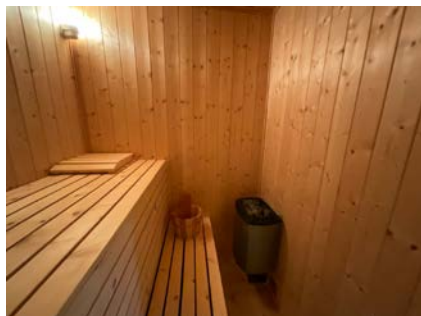


UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstu:

Overflater på gulv er tregulv, på vegger og i himling (tak) er det panel.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert på toalettrom i 1.etg. Det er også 1.stk rørskap plassert på vaskerom i underetasje. På vaskerom er det vannrør av kobber.

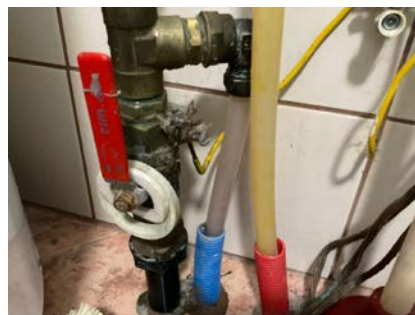
Hovedstoppekran er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



Vannrør av kobber.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

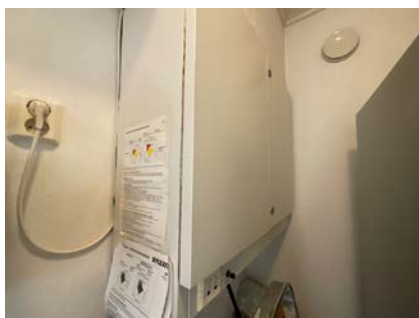
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjon.



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 287 liter.

Årstall: 2002 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens forskrift, men er ikke et krav da forskriften ikke har tilbakevirkende kraft.



! TG 2 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2002
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

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

Ja Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person da jeg ikke er fagmann på området samt at det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget og at det ikke har vært noen kjent dokumentert kontroll de siste fem år.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligens slukkemiddel er brannslukningsapparat.
Det ble registrert røykvarslerer tilkoblet sentral.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Røykvarslerer er kontrollert og fungerer.
4. Er det skader på røykvarslerer?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring av grunnmur og drenering er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av murblokker.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

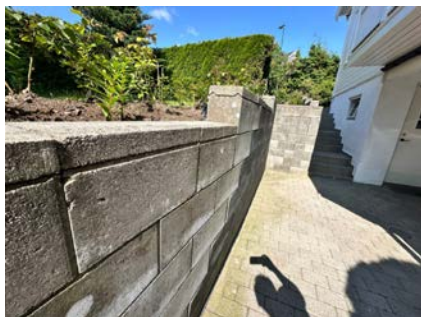
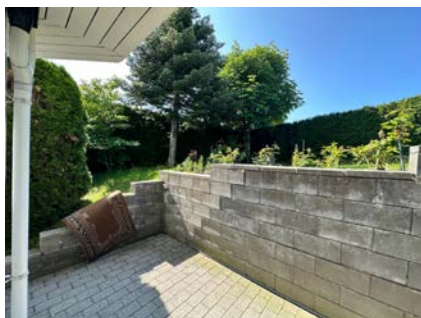
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det må påregnes utbedring av muren de kommende år. Muren må da rives og bygges opp på nytt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 0 Terrenghold

Boligen ligger i skrånende terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	108			108	16
2.Etasje	73			73	6
Underetasje	98			98	
SUM	279				22
SUM BRA	279				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Hall m/trapp, Toalettrom, Soverom, Bod, Kjøkken, Stue		
2.Etasje	Gang, Garderobe, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad		
Underetasje	Trapperom/gang, Vaskerom, Bod, Soverom, Bad, Badstue, Mellomgang, Garasje		

Kommentar

Garasje 46m2:

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det som på tegning i underetasje bod er i dag soverom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	230	50

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2025	Tor André Strøm	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	216	401		0	786.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Høyania 31

Hjemmelshaver

Korneluk-Thor Grazyna

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.06.2025		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	17.06.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	17.06.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2025	
2	23.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 dampspærren 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 elektroaglig 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/AD1747>

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Grazyna Korneluk-Thor

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2002
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Høyenlia 31

3728 Skien

4003-216/401/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

2003 ingen radon påvist. 07.03.2003 - 22.03.2003

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**



41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Høyenlia 31, 3728 SKIEN

Dato for energimerking

06.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-256614

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

22817825

Gårdsnummer

216

Bruksnummer

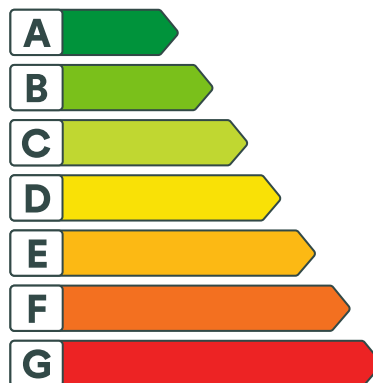
401

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2002

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

279,0 m²

Oppvarmet bruksareal

279,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

166,39 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

175,38 kWh/m²

Totalt levert pr. år

51 309 kWh



Høyenlia 31, 3728 SKIEN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Høyenlia 31, 3728 SKIEN



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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. Monter 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 9: 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 10: 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 11: 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. Kjøøl - 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Skien kommune

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien

Telefon: 35 58 10 00

Telefaks: 35 58 10 14

E-post: servicesenteret@skien.kommune.no

Dato: 17.06.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Tilknytning til offentlig vann og avløp

Gnr:	216	Bnr:	401	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Høyania 31, 3728 SKIEN						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kommune: 4003 Skien

Eiendom: 4003/216/401/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 16.6.2025



0 25 50 m

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Kommune: 4003 Skien

Eiendom: 4003/216/401/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

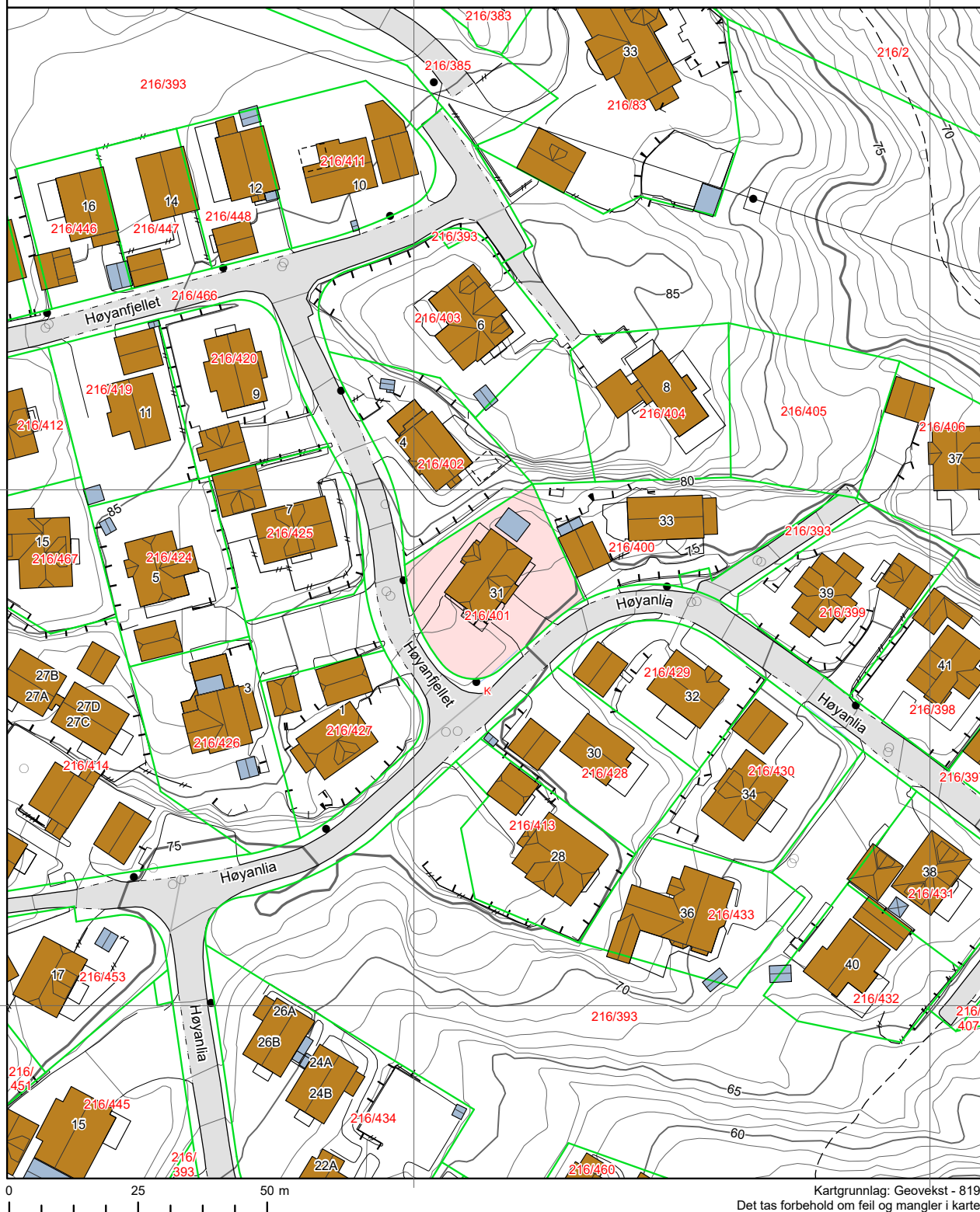
..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 16.6.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



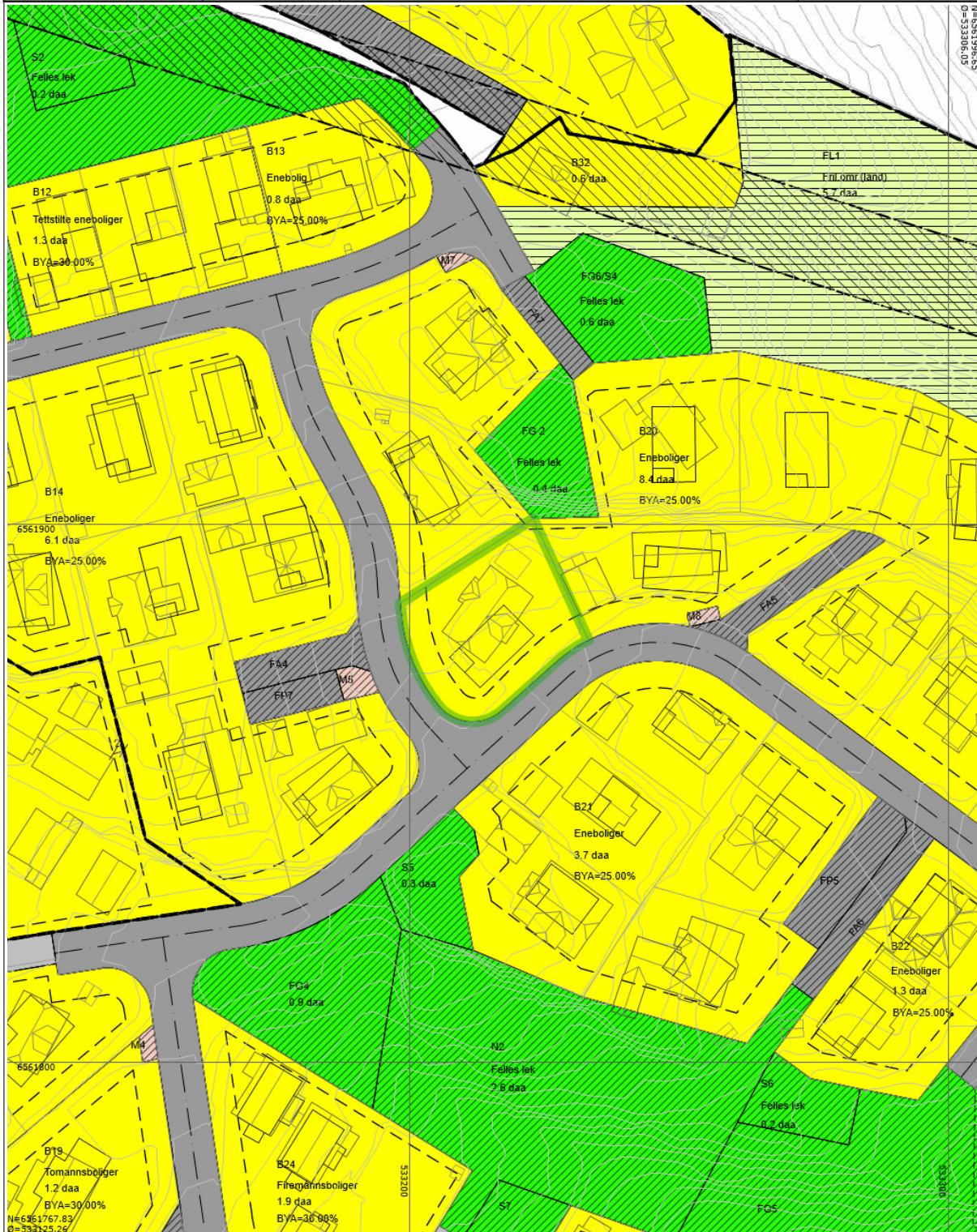
Eiendom:	Gnr: 216	Bnr: 401	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	----------	--------	--------

Adresse:	Høyenlia 31 3728 SKIEN
----------	---------------------------

Annen info:	Reguleringsplan for Bakkane.
-------------	------------------------------



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	BygningTiltakAreal		Udefinert bygning		Bygning
	Høydekurve	A	Påskrift reguleringsplan		Byggegrense
	Planlagt bebyggelse		Regulert senterlinje		Måle- og avstandslinje
	RpFormålGrense		RpFareGrense		RpGrense
	Bevaring av anlegg		Høyspenningsanlegg		RbFormålOmråde
	Boliger		Konsentrert småhusbebyggelse		Kjørevei
	Annen veigrunn		Gang-/sykkelvei		Friluftsområde
	Felles avkjørsel		Felles parkeringsplass		Felles lekeareal
	Annet fellesareal		Eiendomsteig		
	Vann drift/nedlagt				
	Vann pumpeledning drift/nedlagt				
	Vann tunnel drift/nedlagt				
	Spillvannsledning drift/nedlagt				
	Spillvann overleddsledning drift/nedlagt				
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt				
	Spillvann tunnel drift/nedlagt				
	Avløp Felles drift/nedlagt				
	Avløp felles overleddsledning drift/nedlagt				
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt				
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt				
	Overvann drift/nedlagt				
	Overvann overleddsledning 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				



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

Reguleringsplan for Bakkane

Reguleringsplanen sist datert 12.04.00.
Revidert i henhold til vedtak i HUTS 02.05.00

1. REGULERINGSFORMÅL

Området er i henhold til Plan- og bygningslovens § 25 regulert til følgende formål:

- (1) Bygeområder
 - områder for boligbebyggelse (B1 - B34)
 - områder for offentlig bebyggelse (O1 og O2)
- (3) Offentlige trafikkområder
 - kjøreveg (V1 – V11)
 - fortau og gang- og sykkelveg (GV1 – GV6)
 - rabatt (R)
- (4) Friområder
 - områder for lek, friluftaktiviteter og grøntkorridorer (F)
- (5) Fareområder
 - 132kv høyspenttrasé
 - trafostasjoner
- (6) Spesialområder
 - bevaring (BV1 og BV2)
 - friluftsområder
 - frisiktsoner
 - kommunaltekniske anlegg (KA1, KA2)
- (7) Fellesområder
 - felles avkjørsel (FA1-FA11)
 - parkering (FP1-FP8)
 - felles areal for lek og uteaktiviteter (FG)
 - felles miljøstasjoner (M1-M9)



2. PLANKRAV

Bebyggelsesplan

For følgende områder skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan med bestemmelser før det kan gis byggetillatelse:

- Områdene O1 og O2, helseinstitusjoner / omsorgsboliger.

I bebyggelsesplanen skal det settes av plass for felles miljøstasjon, plassert ved offentlig veg.

For følgende områder kan det kreves utarbeidet bebyggelsesplan dersom det etter kommunens vurdering ønskes løsninger som avviker vesentlig fra det som er vist i planen:

- Områdene B9, B10, B11 og B12, tettstilte eneboliger.
- Områdene B8a, B8b, B15 og B16, tettstilte eneboliger og tomannsboliger.
- Område B17, terrassehus
- B24, 2-mannsboliger / 4-mannsboliger
- B25, rekkehus / kjedehus
- B29, konsentrert småhusbebyggelse
- B30, konsentrert småhusbebyggelse
- B4a, konsentrert småhusbebyggelse

Utomhusplan

Før det gis rammetillatelse skal det foreligg utomhusplan for følgende områder:

- Område B17 Terrassehus.
- Område B24 Tomannsboliger / firemannsboliger.
- Område B25, Rekkehus / kjedehus.
- Område B29, Konsentrert småhusbebyggelse.
- Område B30, Konsentrert småhusbebyggelse.
- Område B4a, Konsentrert småhusbebyggelse.

Utomhusplaner skal utarbeides i mål 1 : 200 og skal vise bebyggelsens plassering, intern trafikkavvikling og parkering og arealer for felles uteopphold i samsvar med retningslinjene for boligområder, samt plass for felles miljøstasjon plassert ved offentlig veg. Planen skal vise terrengbehandling med høyder (gamle og nye koter) - eventuelt supplert med lengde- og tverrprofiler, samt eksisterende og planlagt vegetasjon. Gjerder, terrengmurer, plassbelegg, utearealenes belysning og møblering skal også inngå i utomhusplanen.

Krav til gjennomføringsrekkefølge

- Ny hovedadkomst fra Moflata skal opparbeides før nye boliger på arealene til Bakkane gård kan tas i bruk. Fortau med tilhørende trafiksikkerhetstiltak langs øvre del av Bakkane skal være ferdig opparbeidet før 01.01.2001. Boligene i områdene B4 og B5 kan ikke tas i bruk før disse tiltakene er gjennomført.
- Før GV3 tas i bruk til gang- og sykkeltrafikk eller som adkomst for tomtene 10 og 12, skal fortau langs Bakkane være opparbeidet mellom GV3 og gangfelt i svingen ved tomt 8.



3. GENERELLE BESTEMMELSER

Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale som avklarer ansvar og kostnadsfordeling mellom tiltakshaver, fylkeskommunen og Skien kommune skal foreligge godkjent før byggetillatelse kan gis for tiltak i de nye utbyggingsarealene i planområdet.

Byggeskikk

Ved planlegging og gjennomføring av tiltak i planområdet skal det legges vekt på gode arkitektoniske løsninger med utgangspunkt i god lokal byggeskikk. Dette også med tanke på god terrengtilpassing. Planløsninger som bevarer mest mulig av stedets vegetasjon skal tilstrebes. Ved byggesøknader skal det foreligge snittegninger som viser eksisterende og planlagt terreng samt en registrering av vegetasjon.

Tekniske planer

Tekniske planer for utbyggingsområdet skal godkjennes av kommunen før utbygging settes i gang. Slike planer skal tegnes på oppmålte kart og anmeldes i henhold til retningslinjer for godkjenning av kommunaltekniske anlegg, jfr. teknisk norm, del II for Skien kommune. Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler.

Fyllinger og skjæringer

Ved utbygging av vegene i planområdet kan fyllinger og skjæringer gå inn på nabotomter som vist på plankartet.

Trafikkstøy

For områder som ligger utsatt til for trafikkstøy fra Ulefossvegen og Voldsvegen skal behov for støyreduserende tiltak vurderes ved utforming av bebyggelsesplan og ved byggemelding. Kommunen kan kreve at det legges fram støyberegninger. Ekvivalent støynivå skal være maks. 55 dBA på uteoppholdsarealer og maks. 30 dBA i oppholdsrom innendørs. Nødvendige tiltak for å tilfredsstille disse kravene skal være utført før boligene kan tas i bruk.

Radonfeller

Planområdet ligger i en risikosone for radongass. All ny bebyggelse med rom for varig opphold skal oppføres med innretninger som lufter ut eventuell radongass i grunnen. I boligrom skal konsentrasjonen av radongass ikke overstige 200 Bq/m³.

Areal- og volumberegninger

Areal og volum skal beregnes i henhold til plan- og bygningsloven, byggeforskriftene og NS 3940.



4. BYGGEOMRÅDER

4.1 OMRÅDER FOR BOLIGBEBYGGELSE (B1 - B34)

Områdene skal brukes til boligbebyggelse med tilhørende garasjer, uthus o.l.

For de enkelte delområdene tillates følgende boligtyper og grad av utnyttning:

	Boligtype:	Maks. BYA:
Område B1	Frittliggende eneboliger	25 %
Område B2	Frittliggende eneboliger	25 %
Område B3	Frittliggende eneboliger	25 %
Område B4a	Konsentrert småhusbebyggelse	30 %
Område B4b	Frittliggende eneboliger	25 %
Område B5	Frittliggende eneboliger	25 %
Område B6	Tilleggstomt	-
Område B7	Frittliggende eneboliger	25 %
Område B8a	Tettstilte eneboliger	30 %
Område B8b	Tettstilte eneboliger	30 %
Område B9	Tettstilte eneboliger	30 %
Område B10	Tettstilte eneboliger	30 %
Område B11	Tettstilte eneboliger	30 %
Område B12	Tettstilte eneboliger	30 %
Område B13	Frittliggende eneboliger	25 %
Område B14	Frittliggende eneboliger	25 %
Område B15	Tomannsboliger	30 %
Område B16	Tomannsboliger	30 %
Område B17	Terrassehus	50 %
Område B18	Frittliggende eneboliger	25 %
Område B19	Tomannsboliger	30 %
Område B20	Frittliggende eneboliger	25 %
Område B21	Frittliggende eneboliger	25 %
Område B22	Frittliggende eneboliger	25 %
Område B23	Frittliggende eneboliger	25 %
Område B24	Tomanns- / firemannsboliger	30 %
Område B25	Rekkehus / kjedehus	30 %
Område B26	Frittliggende eneboliger	25 %
Område B27	Frittliggende eneboliger	25 %
Område B28	Frittliggende eneboliger	25 %
Område 29*)	Konsentrert småhusbebyggelse	30 %
Område 30*)	Konsentrert småhusbebyggelse	30 %
Område B31	Frittliggende eneboliger	25 %
Område B32	Tilleggstomt	-
Område B33	Tilleggstomt	-
Område B34	Frittliggende eneboliger	25 %

*)Områdene B29 og B30 skal sees i sammenheng når det gjelder beregning av BYA.



Skien kommune

Teknisk sektor

Plassering

Bolighus skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet.

I områder for tettstilte eneboliger skal boligene plasseres med en vegg i nabogrense som vist på planen, unntatt for tomtene 17, 22, 23 og 29.

I områdene B17, B18, B19, B24, B25, B26 og B34 skal bebyggelsen ha hovedretning enten parallelt med Bakkane eller vinkelrett på denne, slik som vist på planen.

Forøvrig er den plassering som er vist på planen veiledende og ikke juridisk bindende.

Høyder

På B17 og B29 kan det bygges i 4 etasjer, terrassert. På B4 a kan det bygges i 3 etasjer terrassert.

Boliger forøvrig kan oppføres i inntil 2 etasjer. Gesimshøyde skal ikke være høyere enn 6 meter over eksisterende terreng. Der terrenget har en naturlig høydeforskjell på minst 1,5 meter over husets bredde kan det tillates sokkeletasje. Bygning med sokkeletasje kan ikke ha gesimshøyde høyere enn 6 meter over eksisterende terreng.

Takform

Eneboliger, tomannsboliger og kjede- / rekkehus skal utformes med sal-/valmtak. Møneretning skal følge husets lengderetning. Takvinkel skal være mellom 27° og 45°.

På område B17 (terrassehus), B29, B30 og B4a skal bebyggelsen utformes med skrå takflater, evt. saltak.

Garasjer

Garasjer kan plasseres inntil 1,0 meter fra nabogrense. Mot veg kan garasjer plasseres inntil 2 meter fra regulert formålsgrense dersom kjøreretningen er parallell med vegen. Ved byggemelding skal plassering av garasje vises på situasjonsplanen selv om den ikke skal bygges samtidig med bolighuset. Garasjer skal tilpasses bolighuset i utforming, materialvalg og fargesetting.

Område B21, B22, B23 og B29

Boligene på områdene B21, B22, B23 og B29 vil danne fronten av den nye bebyggelsen sett fra Ulefossvegen og Voldsvegen. Ved utbygging av disse områdene skal det legges særs stor vekt på god utforming og god terrengtilpassing. Eksisterende terreng og vegetasjon på enkelttomtene skal bevares i størst mulig grad.

4.2 OMRÅDER FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

Områdene O1 og O2 kan brukes til helseinstitusjoner, f.eks. sykehjem eller omsorgsboliger.



Følgende utnyttning (max. BYA) og gesims og mønehøyder i forhold til gjennomsnittlig terreng er tillatt:

	Formål	Maks. BYA	Gesimshøyde/ mønehøyde
Område O1	Helseinstitusjon, omsorgsboliger	30%	7 m / 9 m
Område O2	Helseinstitusjon, omsorgsboliger	30%	10 m / 12 m

5. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Adkomst via gangveger

GV3 kan brukes til kjøreadkomst til tomtene 10 og 11.

GV5 kan brukes til kjøreadkomst til tomtene 14 og 15.

B24 kan ha adkomst via B25 som krysser GV6.

Fortau og andre tiltak langs Bakkane

- Ved planlegging og gjennomføring av de tiltak som er regulert i planen langs Bakkane skal det legges vekt på løsninger som reduserer inngrep i private hager til et minimum. Ved planlegging av avrenningssystemet skal det velges løsninger som gir minst mulig belastning på private eiendommer.
- Det skal tilstrebes løsninger som bevarer to verdifulle trær (ask og blodbøk) på eiendommen 215/27 - Bakkane 78 – og gjør at de blir minst mulig berørt.

6. FAREOMRÅDER

Områder for trafostasjoner

Områdene TI-T3 skal brukes til plassering av trafostasjon. Trafostasjoner skal gis en arkitektonisk utforming som harmonerer med omliggende bebyggelse.

7. SPESIALOMRÅDER

Bevaring

- Bygningene i området **BV1** er regulert til bevaring og tillates ikke revet. Bygningene kan utbedres, moderniseres eller ombygges i samråd med antikvariske myndigheter, forutsatt at eksteriøret blir opprettholdt eller føres tilbake til tidligere dokumentert utforming.
- I område **BV2** er det registrert et fornminne. Fornminnet er fredet i henhold til kulturminnevernloven. Det tillates ingen bygningsmessige eller anleggsmessige tiltak i området.

Friluftsområder

Friluftsområdet **FL1** skal brukes til friluftsmål. Virksomhet eller bygg / anlegg som etter kommunens skjønn hindrer området bruk som friluftsområde, tillates ikke. Eksisterende vegetasjon på området tillates ikke fjerna.

Frisiktsoner

I frisiktsoner skal det ikke være vegetasjon eller annen sikthindring høyere enn 0,5 meter over kjørenivå på tilstøtende veger. Kommunen kan kreve at vegetasjon innenfor frisiktsoner på private eiendommer fjernes av grunneier.



Kommunaltekniske anlegg

Områdene KA1 og KA2 skal brukes til pumpestasjoner for vannverket. Bygninger skal gis en arkitektonisk utforming som harmonerer med bebyggelsen forøvrig.

8. FELLESOMRÅDER

Felles grøntområder og lekeplasser

Sandlekeplasser og nærlekeplasser på felles grøntområder skal være ferdig opparbeida før boligene tas i bruk. Lekeplassene skal utstyres i samsvar med kommunens retningslinjer og etter plan som godkjennes av kommunen. Felles grøntområder skal være åpne for allmennheten.

Felles adkomst

De felles adkomstene i planen skal brukes som kjøreadkomst av følgende tomter / områder:

Adkomst	Brukere
FA1	Områdene B4b og B5
FA3	Område B1
FA4	Område B14
FA5, FA7	Område B20
FA6	Område FP5, B21
FA8	Områdene B8a, B8b, B15 og B16
FA9	Områdene B10, B11 og FP4
FA10	Områdene B27, B28, B30 og Ulefossvegen 83
FA11	Områdene B27 og B28 og Ulefossvegen 83

Felles parkeringsplasser

Felles parkeringsplasser som vist på planen skal være ferdig opparbeida før boligene tillates tatt i bruk. De skal brukes av følgende tomter / områder:

Plass	Områder / tomter
FP2	Områdene B18, B26 og B34.
FP3	Området B8a og B8b og tomtene 39 og 42.
FP4	Områdene B9, B10, B11, B12, B13 og tomtene 62 og 63
FP5	Områdene B21, B22, B23a, B23b og tomtene 56, 57, 58, 59, 64 og 65.
FP7	Tomtene 40, 41, 43, 44, 45, 46, 60 og 61.
FP8	Tomtene 1, 2, 3 og 4.



Felles miljøstasjoner

Områder for felles miljøstasjoner skal opparbeides før boligene tas i bruk, og skal brukes av følgende områder / tomter:

Stasjon	Områder / tomter
M1	Tomtene 1, 2, 3 og 4.
M3	Området B1.
M4	Tomtene 14, 15 og 16.
M5	Tomtene 43, 44 og 45.
M6	Områdene B15, B16, B8a og B8b
M7	Tomtene 62 og 63.
M8	Tomtene 64 og 65.
M9	Områdene B27 og B28 og Ulefossvegen 83.

Der det er aktuelt med permanent oppstilling av containere skal det bygges skjermvegger e.l. som gis en god arkitektonisk utforming. Skjermvegger kan plasseres inntil 1,5 meter fra regulert formålsgrense mot veg.

Felles lekeområder og andre felles grøntområder

Felles lekeområder som er regulert i planen skal være opparbeidet før boligene tas i bruk. Før opparbeidningen starter skal det foreligge opparbeidelsesplan godkjent av kommunen.

Følgende områder/tomter har ansvar for drift og vedlikehold av de enkelte lekeområdene:

Lekeplass	Områder/tomter
Område N1	Områdene B8a, B8b, B9, B10, B11, B12, B13, B15, B32, B33 og tomtene 39, 40, 41, 42, 61, 62, 63, 64 og 65.
Område N2	Områdene B16, B17, B18, B19, B21, B22, B23, B24, B25, B26, B29, B30, B34 og tomtene 43, 44, 45, 46, 56, 57, 58, 59 og 60.
Område S1	Områdene B10, B33 og tomt 27.
Område S2	Områdene B11, B12 og tomtene 23, 24, 25, 26, 39, 40, 41 og 42
Område S3	Områdene B8a, B8b, B15, B16, B17 og B18
Område S4	Område B13 og tomtene 61, 62, 63, 64 og 65.
Område S5	Tomtene 43, 44, 45, 46, 47, 48 og 49
Område S6	Områdene B22, B23a, B23b og tomtene 50, 56, 57 og 58.
Område S7	Områdene B24 og B25.
Område G6	Områdene B29 og B30.

Felles grøntområder forøvrig skal være felles for alle de nye boligene i planområdet.

-0-



Skien kommune

Byutviklingsavdelingen

[Kopi]

Heidenreich-Riis & Lillefjære A/S
Postboks 1094, Gimsøy

3704 SKIEN

Byggesaksenheten

Kontoradresse : Henrik Ibsens gt 2
Postadresse : Pb. 3004, Handelstorget
3707 SKIEN
Telefon : 35 58 10 00
Telefaks : 35 58 11 08
Bankkonto : 2680.07.01049
Org nr : 938 759 839

Arkivkode
GNR 216/401

Deres ref.

Vår ref.
01/05004/AASK

Dato
02.09.02

FERDIGATTEST

Tillatelse gitt 07.11.01 i sak 0345/01.

Gnr/bnr/festenr./seksjonsnr:	216/401
Byggested:	Høyania 31
Tiltakets art:	Nybygg
Byggets art:	Enebolig
Bygningsnr.:	22817825
Bruksareal:	286 m2
Tilknyttet off.vann og kloakk	
Pipe:	1 stk

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Installering og øvrige tiltak som gjelder ildsted, er unntatt fra krav om søknad eller melding dersom arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør.

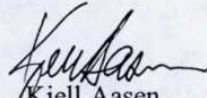
Administrasjonsenheten
Henrik Ibsensgt. 2
Postboks 3004
3707 Skien

Avdeling Byutvikling
Henrik Ibsensgt. 2
Postboks 3004
3707 Skien

Avdeling Bydrift
Henrik Ibsensgt. 2
Postboks 3004
3707 Skien

Brann- og feiervesenet
Skotfossveien 27
Postboks 198, Sentrum
3701 Skien

Med hilsen
Avdeling Byutvikling
byggesaksenheten


Kjell Aasen
overingeniør

Kopi til:
brannsjefen
bykassa
Korneluk-Tor Grazyna Høyenlia 31, 3728 SKIEN

Denne tegning er vår eiendom og må ikke
urettmessig brukes eller etterliknes
jfr. Lov om åndsverk av 1961.

04 OKT 2001

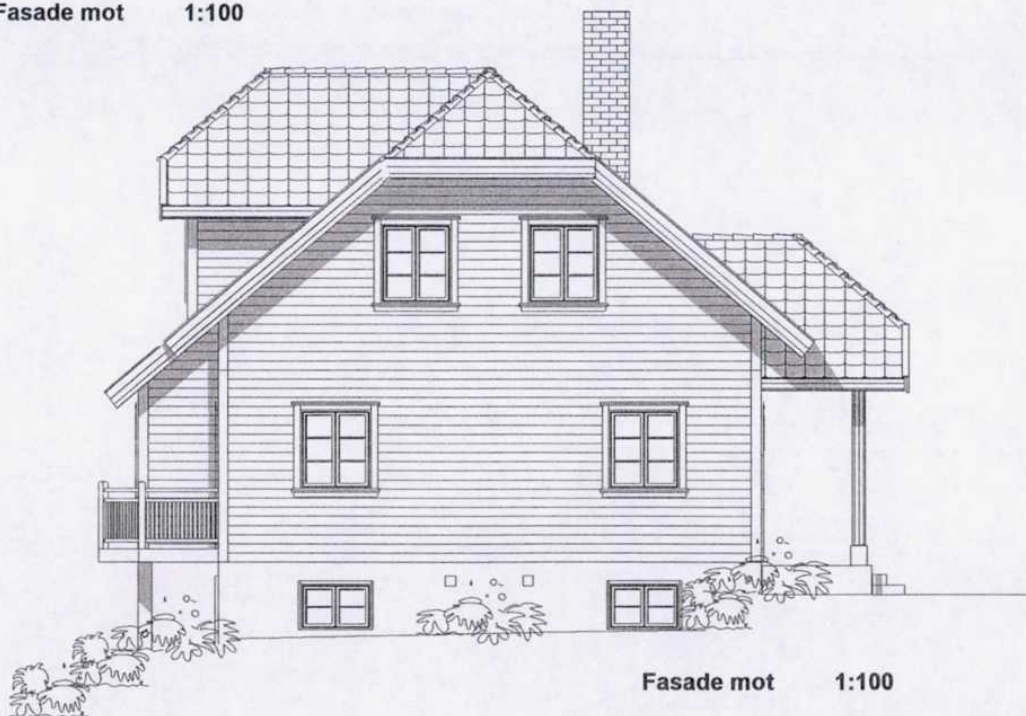
Heidenreich-Riis
& Lillefjære A/S

Strømdaljordet 8
3727 SKIEN

tlf 35 50 48 50
fax 35 50 48 41



Fasade mot 1:100



Fasade mot 1:100

Navn Grazyna Korneluk-Thor og Miroslaw Thor
Byggeplass Bakkane Gård, tomt 60
Poststed 3728 Skien
Kommune Skien

HELLVIK HUS

HETLAND TEGNEKONTOR
4460 Moi

Tlf. 51 40 10 70
Tlf. 91 66 89 38
Fax 51 40 10 71

E-post: o-hella@online.no
Ola Hetland
Ingeniør i Husbyggteknikk

rev. 28.08.2001 mnh
rev. 05.01.2001 aj
rev. 14.11.2000 aj
rev. 18.10.2000 aj
Tegningsdato 29.09.2000 aj

Denne tegning er vår eiendom og må ikke
urettmessig brukes eller etterliknes
jfr. Lov om åndsverk av 1961.

**Heidenreich-Riis
& Lillefjære A/S**

Strømdaljordet 8
3727 SKIEN

tlf 35 50 48 50
fax 35 50 48 41



Fasade mot 1:100



Fasade mot 1:100

Navn **Grazyna Korneluk-Thor og Miroslaw Thor**
Byggeplass **Bakkane Gård, tomt 60**
Poststed **3728 Skien**
Kommune **Skien**

HELLVIK HUS

HETLAND TEGNEKONTOR
4460 Moi

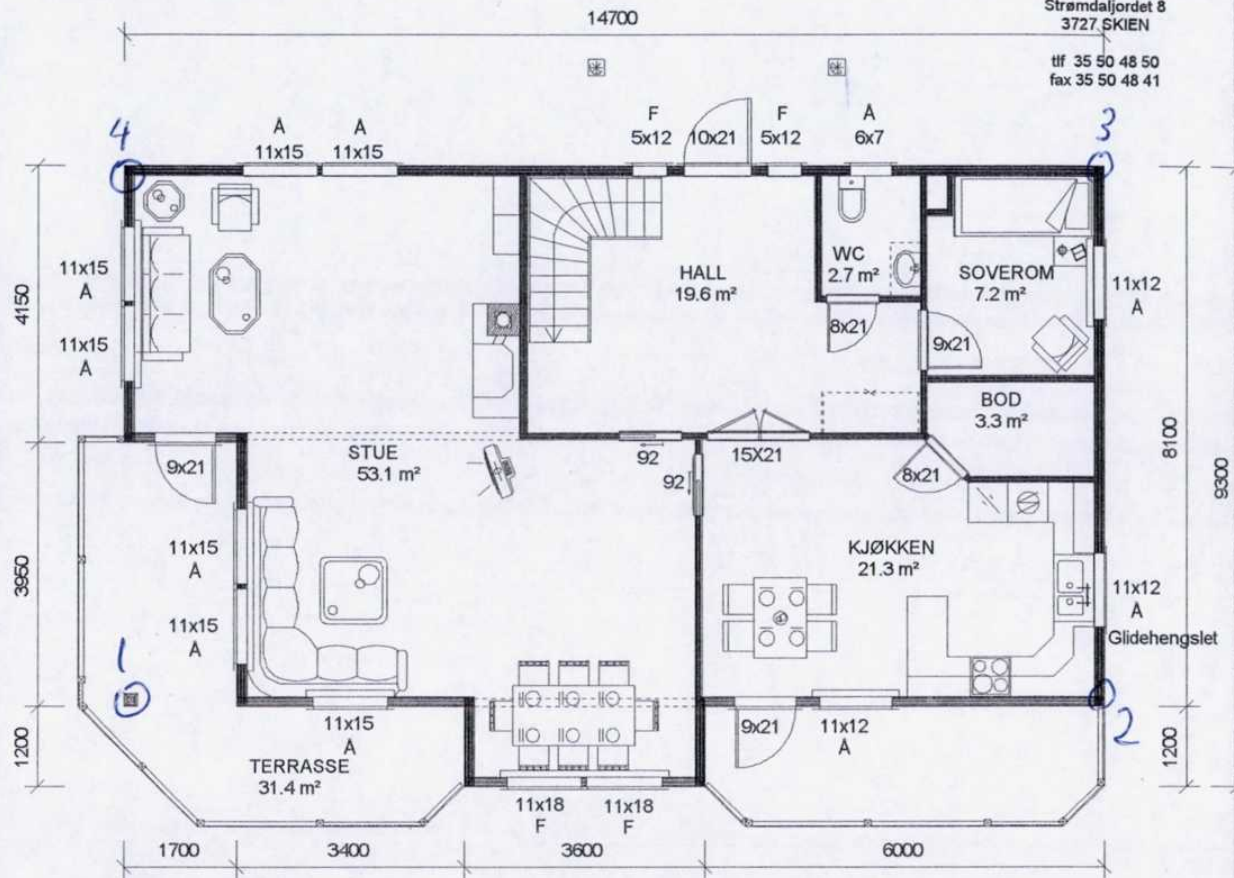
Tlf. 51 40 10 70
Tlf. 91 66 89 38
Fax 51 40 10 71

E-post: o-hetla@online.no
Ola Hetland
Ingeniør i Husbyggteknikk

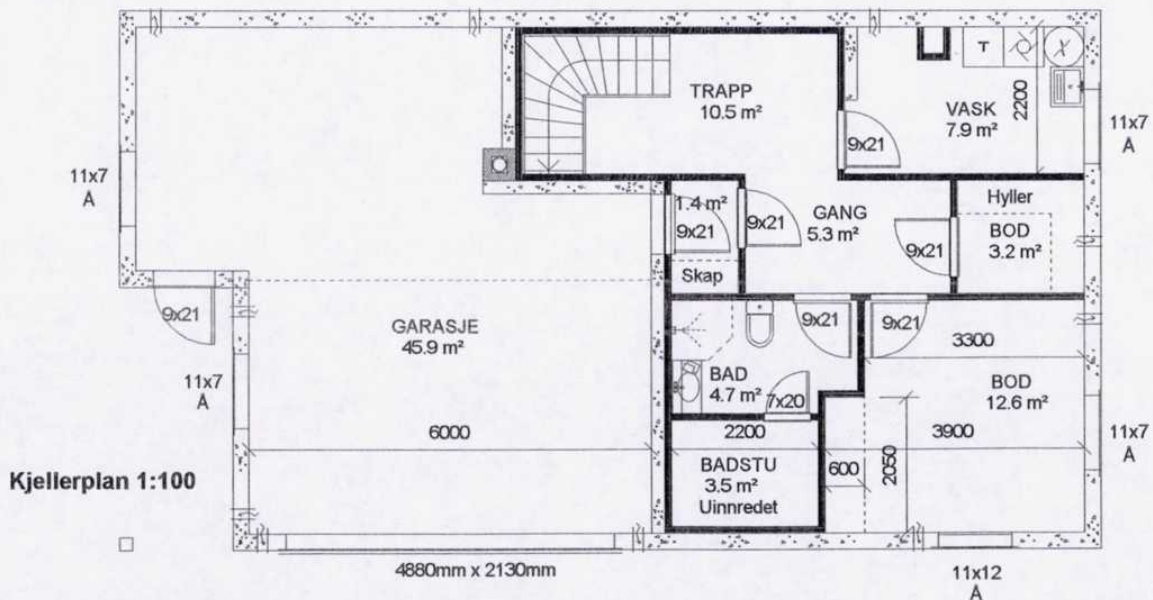
rev. 28.08.2001 mnh
rev. 05.01.2001 aj
rev. 14.11.2000 aj
rev. 18.10.2000 aj

Tegningsdato 29.09.2000 aj

tlf 35 50 48 50
fax 35 50 48 41



Hovedetasjeplan 1:100



Kjellerplan 1:100

Navn **Grazyna Korneluk-Thor og Miroslaw Thor**
Byggeplass **Bakkane Gård, tomt 60**
Poststed **3728 Skien**
Kommune **Skien**

HETLAND TEGNEKONTOR
4460 Mol

Tlf. 51 40 10 70

Tlf. 91 66 89 38

Fax 51 40 10 71

E-post: o-hetla@online.no

Ola Hetland

Ola Heland
Ingeniør i Husbyggteknikk

rev. 28.08.2001 mnh
rev. 05.01.2001 aj
rev. 14.11.2000 aj
rev. 18.10.2000 aj
Tegningsdato 29.09.2000 aj



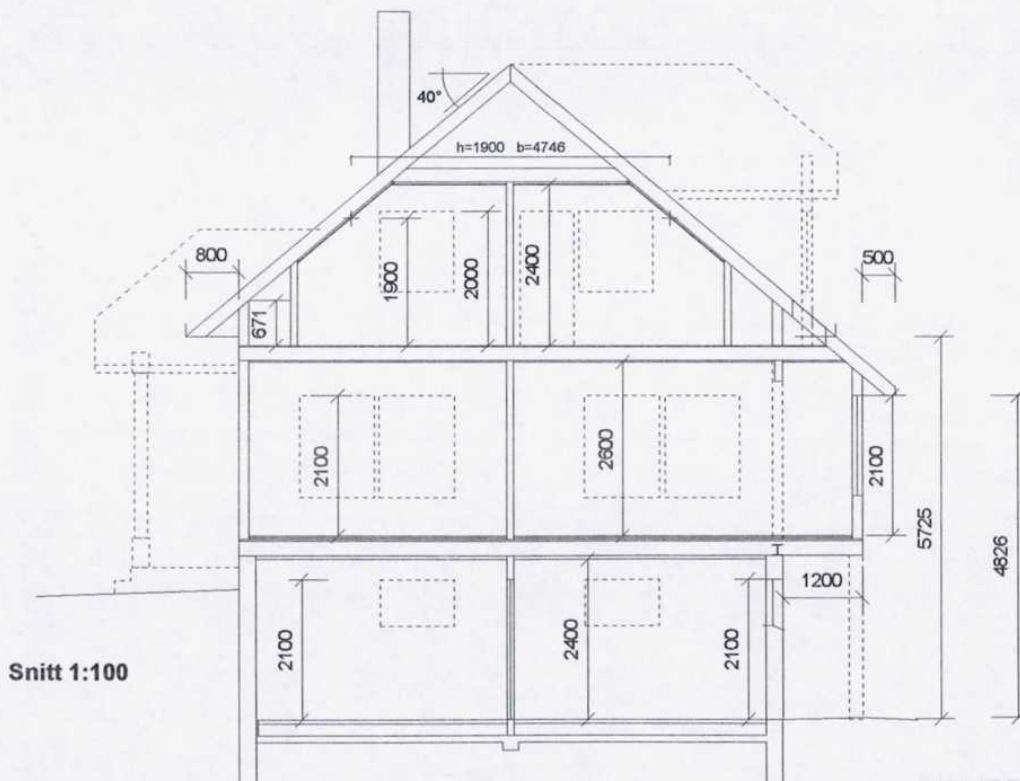
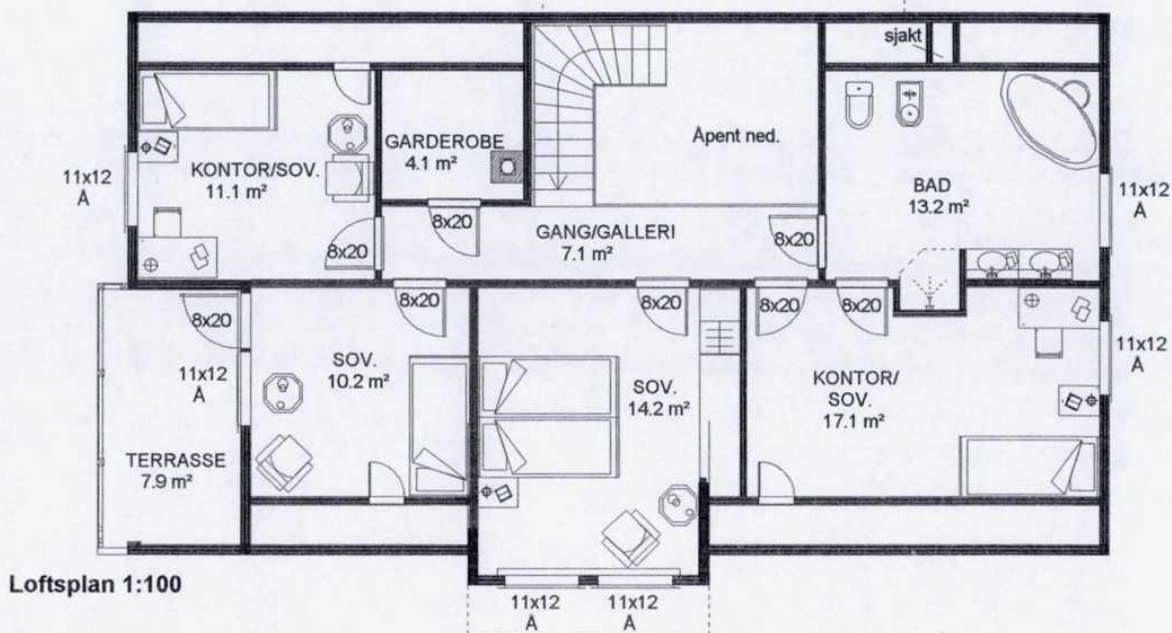
HELLVIK HUS

Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig brukes eller etterliknes jfr. Lov om åndsverk av 1961.

**Heidenreich-Riis
& Lillefjære A/S**

Strømdaljordet 8
3727 SKIEN

tlf 35 50 48 50
fax 35 50 48 41



Navn Grazyna Korneluk-Thor og Miroslaw Thor
Byggeplass Bakkane Gård, tomt 60
Poststed 3728 Skien
Kommune Skien

HELLVIK HUS

HETLAND TEGNEKONTOR

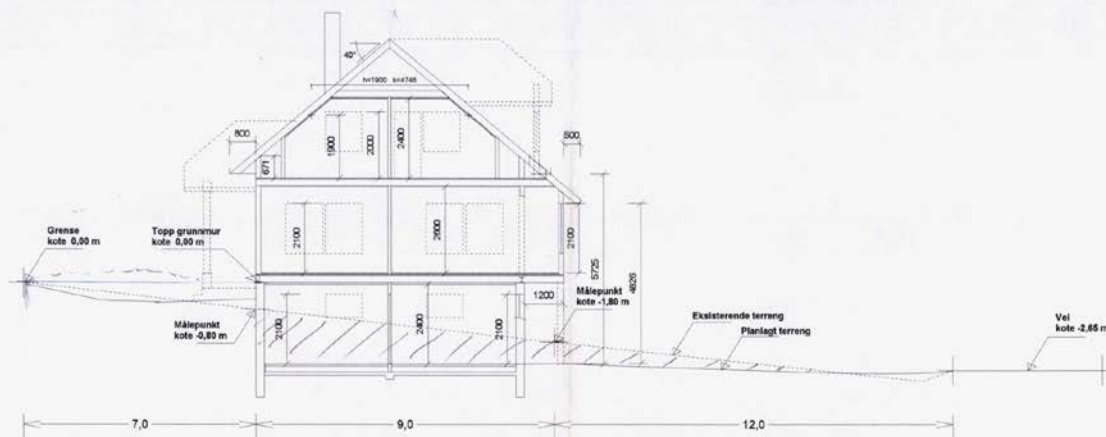
4460 Moi
Tlf. 51 40 10 70
Tlf. 91 66 89 38
Fax 51 40 10 71

E-post: o-hetta@online.no
Ola Hetland
Ingeniør i Husbyggteknikk

rev. 28.08.2001 mnh
rev. 05.01.2001 aj
rev. 14.11.2000 aj
rev. 18.10.2000 aj

Tegningsdato 29.09.2000 aj

04 OKT 2001



Kunde Skjen Rykkene Gård, tomt 60 Over 10 år	Navn Graczyka og Miroslaw Thor Adresse Strandalljordet 8, 3727 Skjen Telefon 35 50 48 66	Navn Heidenreich-Ris & Lillefjære AS Adresse Strandalljordet 8, 3727 Skjen Telefon 35 50 48 66	Prosjekt Snitt gjennom hus + terrenglinjer Prosjekt/tegningsnummer 00114 Type/Originaltegning TEGNING	Dato 27.09.01 Sign OH Målestokk 1:100	 www.hellvikhus.no	<table><tr><td>D</td><td></td><td></td><td></td><td>H</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>C</td><td></td><td></td><td></td><td>G</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>B</td><td></td><td></td><td></td><td>F</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>A</td><td></td><td></td><td></td><td>E</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	D				H				C				G				B				F				A				E			
D				H																																		
C				G																																		
B				F																																		
A				E																																		
TILTAK	TILTAKSHAVER	FORETAK				REVISJONER																																

Dette tegning er vår eiendom og må ikke
urettmessig brukes eller offentliggjøres
fr. Lov om åndaverk av 1901.

HALLVIK HUS

Heidenreich-Riis
& Lillefjære A/S
Storvassveien 8
3727 Skuden
tlf 35 50 48 60
fax 35 50 48 41



Retureres til:

FOKUS Eiendomsmegling
Postboks 48, 3101 Skien

TINGLYST
20 SEPT 2000

Skien og Hæresgrunn
Byrett 13525

Skjøte¹⁾

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr./Kommunenavn	0806 SKIEN	216	449		1	
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja				
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja				
Beskaffenhet						
1. Bebyggd ☒ 2. Ubebyggd ☐						
Bruk av grunn						
☒ Bolig- eiendom ☐ Fritids- eiendom ☐ V Forretning/ kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet						
Type bolig						
☐ Frittligg. FB enebolig ☒ TB bolig ☐ Rekkehus/ RK kjede ☐ Blokk- BL leilighet ☐ AN Annet						

2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked
Kr 187.500,-		☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype		
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Skifte- oppgjør ☐ 6 Annet		
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.		

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr 187.500,-

4. Overdras fra		Navn	Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	943 092 060	HEIDENREICH-RIIS & LILLEFJÆRE	


Doknr: 13525 Tinglyst: 20.09.2000 Emb. 101
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til		Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	230969	MONIKA OSHAUG MEEK	☒ Ja ☐ Nei	
	240369	LARS PETTER MEEK	☒ Ja ☐ Nei	
			☐ Ja ☐ Nei	
			☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses KJØPER FORPLIKTER SEG TIL INNEN 18 MÅNEDER FRA KONTRAKTSDATO Å INNGÅ KONTRAKT MED HEIDENREICH-RIIS & LILLEFJÆRE OM OPPFØRING AV BOLIG. EIENDOMMEN KAN IKKE BEBYGGES AV ANDRE ENN HRL. DEN TIL ENHVER TID EIER AV DENNE EIENDOM, HAR VEDLIKEHOLDSPLIKT AV FELLES VEI, SAMMEN MED ØVRIGE EIERE I.H.H.T. REGULERINGSPLAN.

Rett gjøspart bevitnes
FOKUS Eiendomsmegling

Nabolagsprofil

Høyenlia 31 - Nabolaget Faråsen/Varpet - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bakkane Linje P6	7 min 0.6 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	11 min 5.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	53 min

Skoler

Moflata skole (1-7 kl.) 445 elever, 22 klasser	17 min 1.5 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 382 elever, 21 klasser	5 min 2.1 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole Skie... 93 elever, 6 klasser	8 min 3.9 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	18 min 1.6 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	6 min 2.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

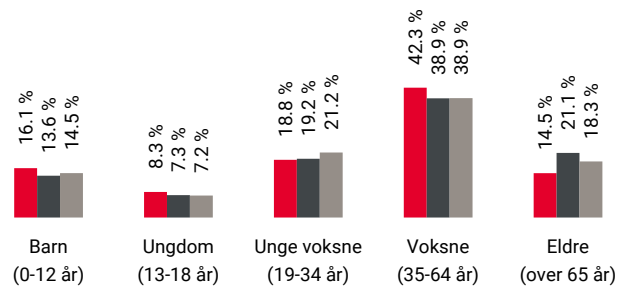
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Faråsen/Varpet	1 208	501
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Maurtua Skien barnehage (0-5 år) 176 barn	7 min 0.6 km
Maribakkane barnehage (0-5 år) 109 barn	8 min 0.7 km
Trollmyra naturbarnehage (1-5 år) 63 barn	13 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Moflata PostNord	9 min 0.8 km
Kiwi Myren PostNord	22 min 1.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



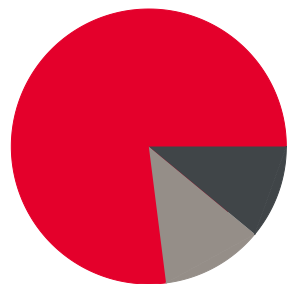
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

	Moflata bordtennishall - treningshall	9 min	
	Bordtennis	0.7 km	
	Sportsplassen aktivitetsanlegg	14 min	
	Ballspill	1.1 km	
	HEIA Treningssenter	22 min	
	SATS Klosterøya	6 min	

Boligmasse



77% enebolig
11% rekkehus
12% annet

Varer/Tjenester



Herkules

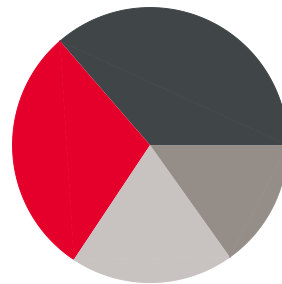
21 min



Sykehusapoteket Skien

14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
36% 6-12 år
15% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



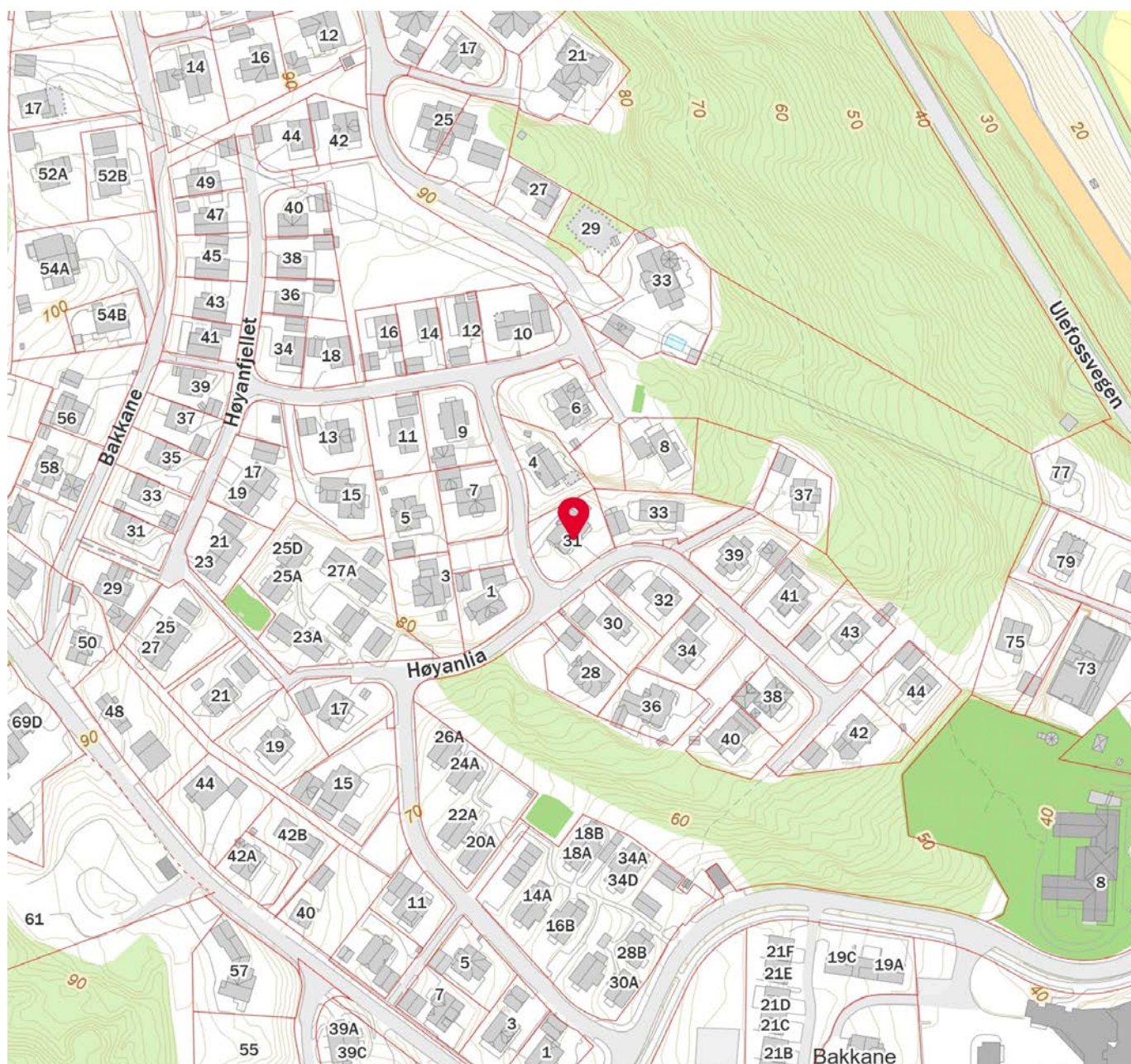
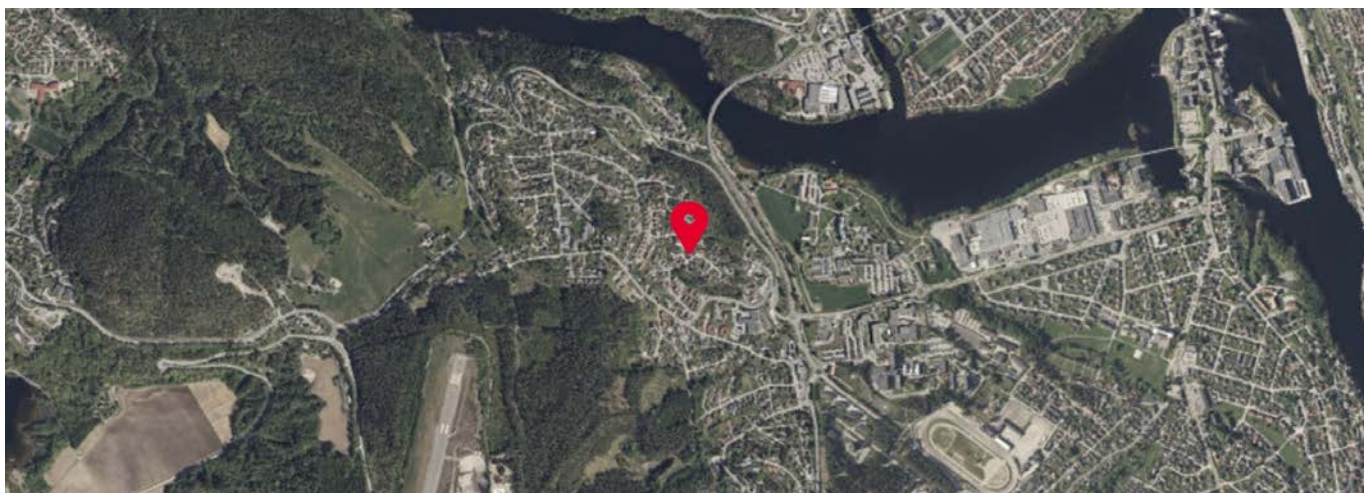
0%

43%

Faråsen/Varpet
Porsgrunn/Skien
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Høyenlia 31
3728 SKIEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ingebretsen**Telefon:** 401 91 919
E-post: Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert 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 videreført 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre