



Tilstandsrapport



 Enebolig

 Siljanvegen 401A, 3719

 SKIEN kommune

gnr. 137, bnr. 36

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 14.05.2026

Oppdragsnr.: 22300-1045

Eiendomsverdi ref nr: OW5598

Foretak: Bolig Design AS



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

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen

Magne Jonassen

magne@staverntaksering.no

919 93 642



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Fin påkostet bolig beliggende på tomt med utsikt og gode parkeringsforhold.

Boligen inneholder følgende:

- Stue/ kjøkken
- Bad/ vaskerom
- 2 soverom
- Takhøyden i boligen er 233 cm.
- Terrasse på over 20 m2.

Boligen har følgende standard og påkostninger:

Det er helfliset bad med varme i gulv og opplegg til vaskemaskin, kjøkken med integrerte hvitevarer. Bad fra 2023 og kjøkken fra 2024. Boligen er påkostet og tilbygget i perioden 2022 - 2025 med blant annet nytt elektrisk anlegg, nye innvendige overflater og ny septiktank fra 2023. Utvendig takteking og kledning fra 2024. 4 nye vinduer med 3 lags glass i stue fra 2026. Terrasse og utvendig trapp fra 2024. Isolert stålpipeline fra 2024. Alle opplysninger om alder og påkostninger er hentet fra eier og tidligere salgsoppgave.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taket er tekket med plastbelagte stålplater, undertak av rupanel og papp. Takteking fra 2024, dette i følge opplysninger i tidligere salgsoppgave.

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort. Det er noe slitasje og bruksmerker på renner og beslag, det mangler snøfangere på en side og takvann bør ledes lenger vekk fra bygningen.

Boligen har veggkonstruksjon av bindingsverk, kledd med stående kledning. Kledningen er i bra stand med noe slitasje og vedlikeholdsbehov. Det mangler musetetting og lufting bak kledningen. Kledningen går enkelte plasser helt ned til terreng. Deler av boligen med veggkonstruksjon fra 2024.

Loftet over hovedboligen har tilkomst fra luke i endevegg, loftet har ikke gangbart gulv så det er kun besiktiget fra luke. Det er enkelte fuktskjolder i undertak og det er ingen synlig lufting av loftet.

Skader på deler av loft som ikke er besiktiget kan ikke utelukkes, anbefaler en nærmere kontroll av hele loftet, også områder uten gangbart gulv. Takkonstruksjonen fremstår noe underdimensjonert med blant annet liggende bærebjelke i møne.

Loft over tilbygget del uten inspeksjonsmuligheter.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Stuevinduer med 3 lags glass fra 2026 og vindu på soverom med 2 lags glass fra 2018 -2020.

Vindu på soverom og stue med 2 lags glass fra 1999, vinduer med

slitasje og vedlikeholdsbehov.

Bygningen har malt hovedytterdør. Dør fra 2020.

Det er terrasse rundt deler av boligen, det er gulv av impregneret 2x8 og rekkverk med liggende spiler. Det er noe dårlig festet gulvbord og det er store åpninger mellom liggende spiler. Det er noe slitasje og vedlikeholdsbehov på overflater.

Tretrapp ved inngangspartiet, det mangler rekkverk i trappen og enkelte gulvbord og liggende spiler er dårlig festet.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har overflater av laminat på gulv, malte plater på vegger og panel i tak. Overflater fra 2024 med lite bruksslitasje. Da deler av overflater er skjult under møbler, tepper og lignende anbefaler vi en nærmere kontroll av overflater når boligen er tom.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det var på befaringsdagen kun en mindre del av etasjeskille som var mulig å måle avvik på, det ble ikke målt større avvik på tilgjengelige deler. Da kontroll av etasjeskille er begrenset av møbler og lignende på befaringsdagen anbefaler vi en nærmere kontroll av etasjeskille når boligen er tom. Boligen har isolert stålpipeline og peisovn montert i stuen, det er ingen åpenbare feil eller mangler ved pipe eller ildsted. Pipe fra 2024, dette i følge opplysninger i tidligere salgsoppgaver.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det går mye vannrør og ledninger som ikke er festet i krypkjelleren så tilgangen er begrenset. Varmtvannstank og vannpumpe er plassert rett på terreng i krypkjeller. Det er kun deler av krypkjeller som er tilgjengelig for inspeksjon. Det er fuktig på gulvet og det er ingen synlig lufting av krypkjeller. Da krypkjellerer er å anse som en risikokonstruksjon anbefaler vi en kontroll av hele krypkjelleren. Det ble ikke målt høye fuktverdier i treverk på befaringsdagen. Det er observert mindre skader på bjelkelag.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dører med noe slitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad med flis på gulv og vegger, systemhimlig i tak. Det er varmekabler i gulv og spotter i tak. Badet har sanitærutstyr som dusjnisje, vegghengt toalett, vask og opplegg til vaskemaskin. Det er ikke forsert avtrekk fra bad og tilluft mangler ved dør. Det er hull i en takplate som bør tettes. Bad fra 2023, dette i følge opplysninger i tidligere salgsoppgave. Hulltaking er ikke utført da badet er bygget som en baderomscabin. Det er ingen synlig godkjenning på baderomscabinen, det er heller ikke fremlagt noe dokumentasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da badet er bygget som en baderomscabin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Det er ikke montert automatisk vannstopper og komfyrvakt. Kjøkken fra 2024 med noe slitasje.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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



Beskrivelse av eiendommen

rørskap. Vannrør i krypkjeller bør festes. Vann kommer fra privat brønn med pumpe i krypkjeller.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen. Avløp til privat septiktank og renseanlegg.
Det er ventiler i vinduer og vegg, elektrisk avtrekk fra kjøkken. Bad mangler forsert avtrekk.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Tank er plassert i krypkjeller, det bør etableres et fundament under tanken så den står rett.
Tanken er riktig tilkoblet strøm.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet. Anlegget er i visuelt bra tilstand. I følge eier er hele anlegget nytt 2024 med fremlagt samsvarserklæring fra Elektro 4

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ingen synlig drenering av boligen, det er fuktig på gulv i krypkjeller.
Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Det er støpt plate på tilbygg mot nord.
Det er sprekker og slitasje på grunnmur.
Flat og skrånende tomt i 2 nivåer. Tomten er opparbeidet med plen og gruset gårdsplass samt terrasser. Det er noe fall mot bygningens nordside.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2023. Det er septiktank. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1950. Det er privat grunnboret brønn. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over vannkvaliteten.
Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2023.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at det er utført radonmålinger, eller tiltak mot radon.
Vi anbefaler å utføre radonmålinger, eller å oversende dokumentasjon på utførte målinger som er nyere enn 10 år. Det er store åpninger mellom liggende spiler på rekkverk og rekkverk bør monteres på trapp.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

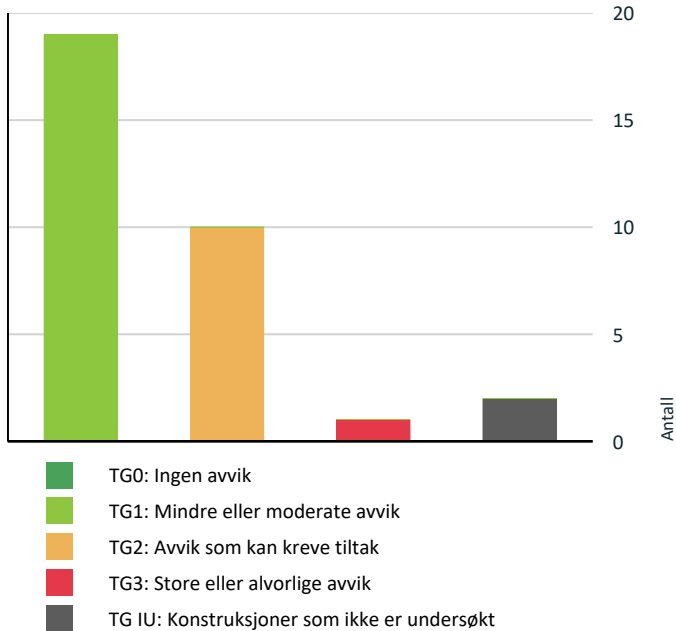
[Gå til side](#)

Enebolig

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

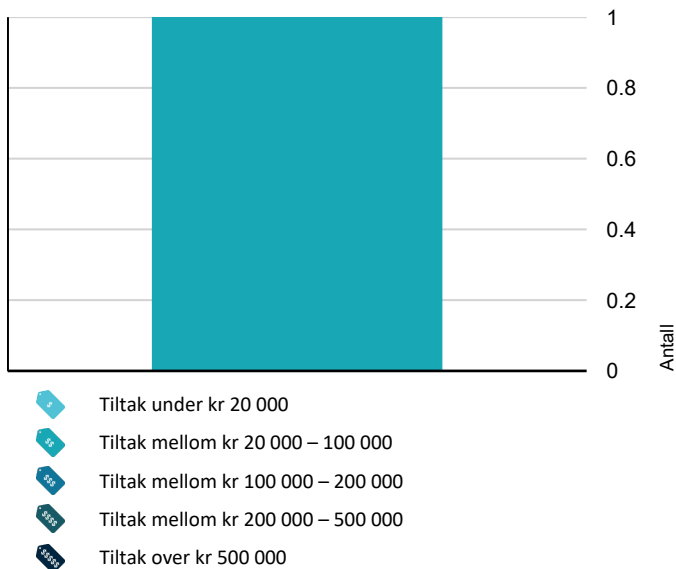
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 1 [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

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

! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Boligen er tilbygget og ombygget senere tid.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har bra standard.

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt.



! TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort. Det er noe slitasje og bruksmerker på renner og beslag, det mangler snøfangere på en side og takvann bør ledes lenger vekk fra bygningen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Fare for ansamling av snø i gangsoner og nedfall av snø fra tak.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvensen av manglende snøfangere er at takras kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner og mennesker. Vann bør ledes bort fra bygget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taket er tekket med plastbelagte stålplater, undertak av rupanel og papp. Takteking fra 2024, dette i følge opplysninger i tidligere salgsoppgave.

Årstall: 2024 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen har veggkonstruksjon av bindingsverk, kledd med stående kledning. Kledningen er i bra stand med noe slitasje og vedlikeholdsbehov. Det mangler musetetting og lufting bak kledningen. Kledningen går enkelte plasser helt ned til terreng. Deler av boligen med veggkonstruksjon fra 2024.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Loftet over hovedboligen har tilkomst fra luke i endevegg, loftet har ikke gangbart gulv så det er kun besikket fra luke. Det er enkelte fuktskjolder i undertak og det er ingen synlig lufting av loftet. Skader på deler av loft som ikke er besikket kan ikke utelukkes, anbefaler en nærmere kontroll av hele loftet, også områder uten gangbart gulv. Takkonstruksjonen fremstår noe underdimensjonert med blant annet liggende bærebjelke i møne. Det er bygget ny takkonstruksjon over boligen, denne konstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Årsak til fuktskjolder i undertak kan være begrenset lufting.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Konsekvensen av dårlig/ begrenset luftet loft er at ved store utvendige temperaturendringer kan det oppstå kondens grunnet sen utskifting av luft på loftet. Her er eldre hus med begrenset isolasjon mot loft spesielt utsatt.



TG IU Takkonstruksjon/Loft - 1

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Loft over tilbygget del uten inspeksjonsmuligheter.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Stuevinduer med 3 lags glass fra 2026 og vindu på soverom med 2 lags glass fra 2018-2020.

Årstall: 2026

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Vindu på soverom og stue med 2 lags glass fra 1999, vinduer med slitasje og vedlikeholdsbehov.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Konsekvensen av eldre vinduer er at boligen generelt sett får lave isolasjonsevne som igjen øker strømbruket.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør. Dør fra 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er terrasse rundt deler av boligen, det er gulv av impregnerert 2x8 og rekkverk med liggende spiler. Det er noe dårlig festet gulvbord og det er store åpninger mellom liggende spiler. Det er noe slitasje og vedlikeholdsbehov på overflater.

Årstall: 2024

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp ved inngangspartiet, det mangler rekkverk i trappen og enkelte gulvbord og liggende spiler er dårlig festet.

Årstall: 2024 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har overflater av laminat på gulv, malte plater på vegger og panel i tak. Overflater fra 2024 med lite bruksslitasje. Da deler av overflater er skjult under møbler, tepper og lignende anbefaler vi en nærmere kontroll av overflater når boligen er tom.

Årstall: 2024 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det var på befaringdagen kun en mindre del av etasjeskille som var mulig å måle avvik på, det ble ikke målt større avvik på tilgjengelige deler. Da kontroll av etasjeskille er begrenset av møbler og lignende på befaringdagen anbefaler vi en nærmere kontroll av etasjeskille når boligen er tom.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipes og peisovn montert i stuen, det er ingen åpenbare feil eller mangler ved pipe eller ildsted. Pipe fra 2024, dette i følge opplysninger i tidligere salgsoppgaver.

Årstall: 2024 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det går mye vannrør og ledninger som ikke er festet i krypkjelleren så tilgangen er begrenset. Varmtvannstank og vannpumpe er plassert rett på terreng i krypkjeller. Det er kun deler av krypkjeller som er tilgjengelig for inspeksjon. Det er fuktig på gulvet og det er ingen synlig lufting av krypkjeller. Da krypkjeller er å anse som en risikokonstruksjon anbefaler vi en kontroll av hele krypkjelleren. Det ble ikke målt høye fuktverdier i treverk på befaringdagen. Det er observert mindre skader på bjelkelag. TG er satt på tilgjengelige deler av krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Ved etablering av ytterligere ventilasjon i krypkjeller bør ventilene være lukket om sommeren slik at man ikke tilfører varm, fuktig luft inn i kald krypkjeller med fare for oppblomstring av mugg og soppvekst i konstruksjonen. Ventilene bør være åpne om vinteren.



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dører med noe slitasje.

Årstall: 2024

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad med flis på gulv og vegger, systemhimling i tak. Det er varmekabler i gulv og spotter i tak. Badet har sanitærutstyr som dusjnise, vegghengt toalett, vask og opplegg til vaskemaskin. Det er ikke forsert avtrekk fra bad og tilluft mangler ved dør. Det er hull i en takplate som bør tettes. Bad fra 2023, dette i følge opplysninger i tidligere salgsoppgave. Hulltaking er ikke utført da badet er bygget som en baderomscabin. Det er ingen synlig godkjenning på baderomscabinen, det er heller ikke fremlagt noe dokumentasjon.

Årstall: 2023

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2023

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35 mm.

Årstall: 2023

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2023

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2023 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2023 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Forsert avtrekk og tilluft ved dør bør etableres.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er bygget som en baderomskabin.

Årstall: 2023 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er nedfelt stålvaske med ettreps blandebatteri. Det er ikke montert automatisk vannstopper og komfyrvakt. Kjøkkenet fra 2024 med noe slitasje.

Årstall: 2024 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Komfyrvakt og automatisk vannstopper bør monteres da dette var et krav da kjøkkenet ble montert.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Vannrør i krypkjeller bør festes. Vann kommer fra privat brønn med pumpe i krypkjeller.

Årstall: 2023 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport



Vannrør i krypkjeller

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen. Avløp til privat septiktank og renseanlegg.

Årstall: 2024

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventiler i vinduer og vegg, elektrisk avtrekk fra kjøkken. Bad mangler forsert avtrekk.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Tank er plassert i krypkjeller, det bør etableres et fundament under tanken så den står rett. Tanken er riktig tilkoblet strøm.

Årstall: 2024

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet. Anlegget er i visuelt bra tilstand. I følge eier er hele anlegget nytt 2024 med fremlagt samsvarserklæring fra Elektro 4

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Ekstiterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ingen synlig drenering av boligen, det er fuktig på gulv i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Takvann bør føres bort fra bygningen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Det er støpt plate på tilbygg mot nord. Det er sprekker og slitasje på grunnmur.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Årsak til sprekkdannelser er alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Vann kan trenge inn i sprekker i grunnmuren og forårsake skader.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat og skrånende tomt i 2 nivåer. Tomten er opparbeidet med plen og gruset gårdsplass samt terrasser. Det er noe fall mot bygningens nordside.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Konsekvensen av fall på terreng mot bygning er at overflatevann kan trenge inn og forårsake skader på konstruksjoner.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2023. Det er septiktank. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1950. Det er privat grunnboret brønn. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over vannkvaliteten.

Årstall: 2023

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvensen av vann og avløpsrør med over halve forventet levetid utgått er at lekkasjer kan oppstå.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2023.

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Årstall: 2023

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at det er utført radonmålinger, eller tiltak mot radon.

Vi anbefaler å utføre radonmålinger, eller å oversende dokumentasjon på utførte målinger som er nyere enn 10 år. Det er store åpninger mellom liggende spiler på rekkverk og rekkverk bør monteres på trapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Alle forhold påpekt under HMS bør utbedres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

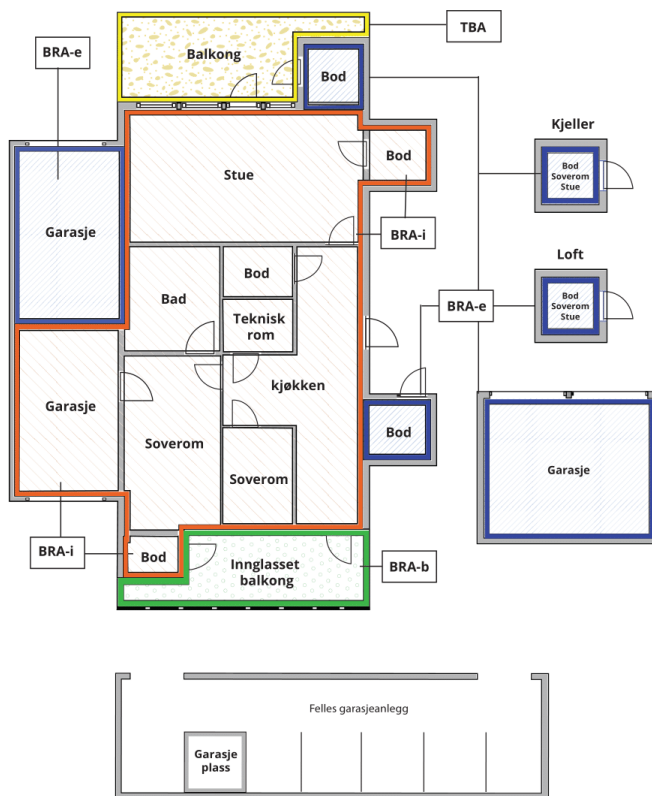
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige 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)		
Etasje	68			68	24
SUM	68				24
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, soverom 2		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se nærmere omtale i rapporten



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Magne Jonassen	Takstingeniør
	Anita Rene Tufte	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	137	36		0	890.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Siljanvegen 401A

Hjemmelshaver

Tufte Anita-Renée

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger høyt og solfylt til i naturskjønne omgivelser som en av de innerste eiendommene i adkomstveien fra hovedveien. Her bor du ved Kikut med kun ca. 8 km inn til Skiensentrum. Det er fine turområder og turløyper i umiddelbar nærhet. Populære turmål til f.eks. Kikuthytta med servering på søndager, Vealøs og Heivannet kan nevnes, samt mindre skogsstier og topper som kan nås fra eiendommen. Her ligger det flott til rette for tur og rekreasjon

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat septiktank

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Flat og skrånende tomt, det er gruset biloppstillingsplasser og terrasser rundt boligen.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	
2	14.05.2026	
3	14.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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."

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

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler. Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.



Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg

Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Postadresse (må fylles ut)

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de - helt eller delvis - med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- Ja
 Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

2.2 Årstall

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

4.2 Årstall

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til
 Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

9.2 Årstall

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

10 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet)? (Må fylles ut)

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør.

Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid

12.2 Årstall

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)

Velg ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- Faglært Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- Ja Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- Ja
 Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

27 Er det utført radonmåling?

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreter

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angreterett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
 Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Skien

Dato: 12/5.26

Sign: Sivita Røed Tjøste

Vedlegg 1: Tilleggs kommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

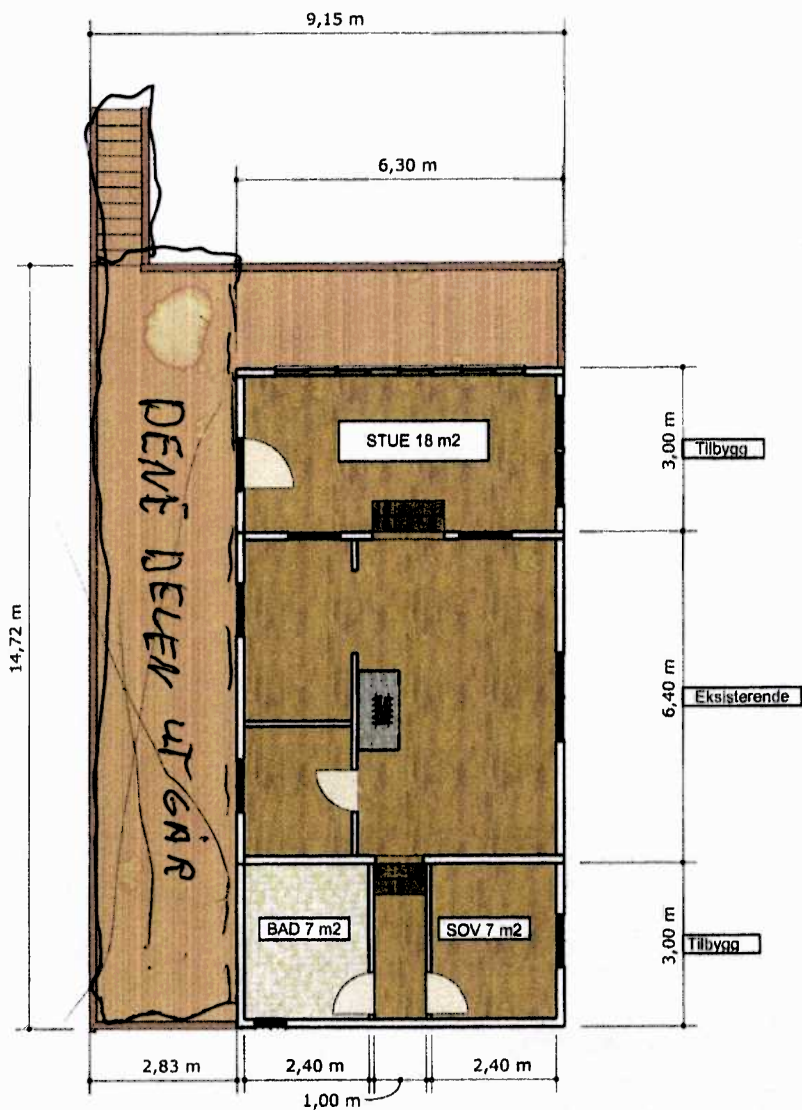
Vedlegg 2: Tilleggs kommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

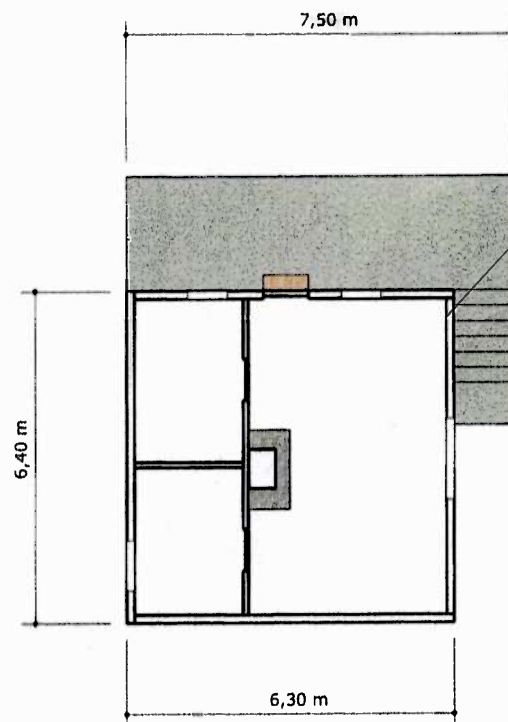
TIL FRODE JOHANSEN / SILJAN.VEGEN 401A

Rune Svendsen

Eksisterende + tilbygg og ny veranda



Eksisterende



HANSEN
GURHOLT

Til Frode Johannessen

Hei!

Viser til mottatt byggesøknad på eiendommen.

Vedlagte tegninger viser et tiltak på over 50kvm. Det er litt under 50kvm på bolig, men siden terrassen ligger mer enn 50cm over bakken blir samlet areal godt over 50kvm.

Dermed blir dette søknadspliktig med ansvarsrett. Du kan søke om selvbygger dersom dette er egen bolig, altså slik at du selv skal bo i huset. Da må du dokumentere at du enten har kunnskap til å kunne bygge eller benytter andre som kan stå for arbeidene og er godkjent for dette.

Reglene for bygging og søknadsplikt finner du her på kommunens nettsider:

<http://www.skien.kommune.no/skien-kommune/bdk/plan-og-byggesak/byggesak/skal-du-bygge/#heading-h2-2>

Vennlig hilsen

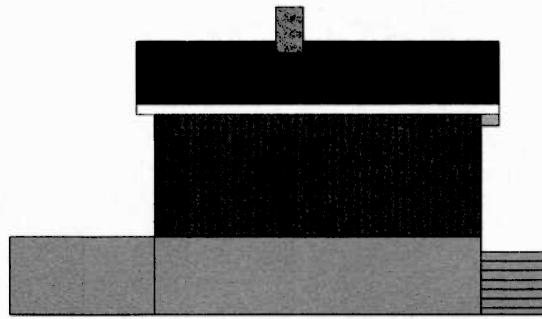
Frode Johannessen
Saksbehandler, Byggesaksenheten
T: +47 35 58 11 16

SKIEN KOMMUNE
Arkivet

20 FEB. 2020

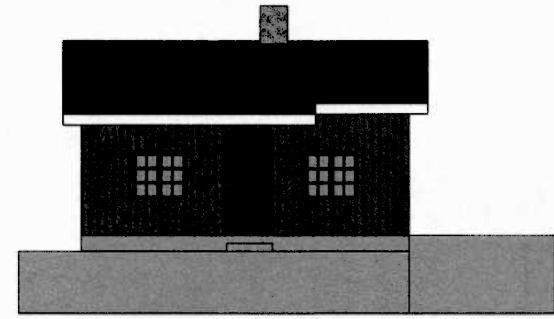


FASADER - EKSISTERENDE BYGNING



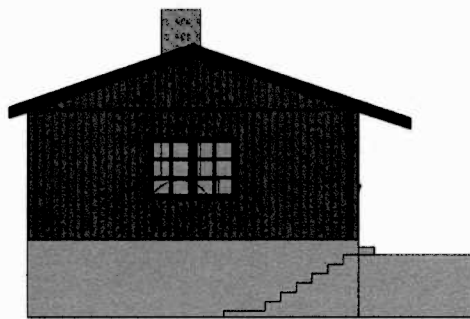
Fasade Nordvest

MÅLESTOKK 1:100



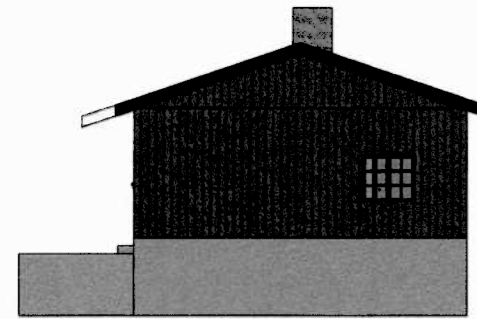
Fasade Sørøst

MÅLESTOKK 1:100



Fasade Sørvest

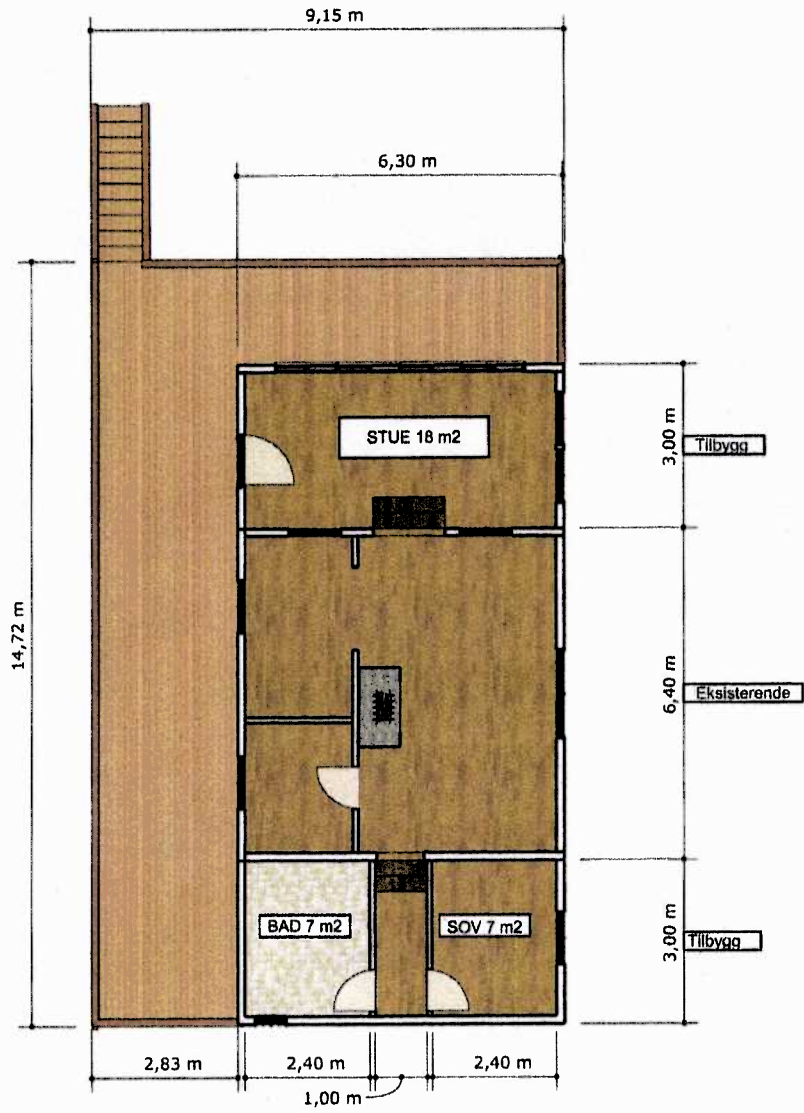
MÅLESTOKK 1:100



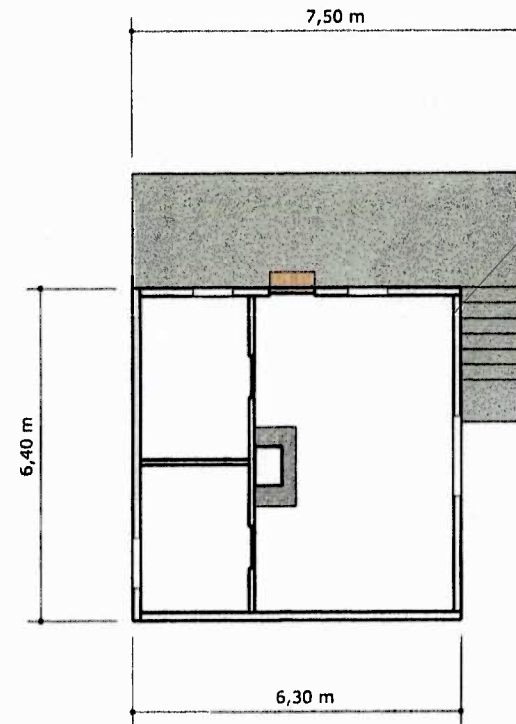
Fasade Nordøst

MÅLESTOKK 1:100

Eksisterende + tilbygg og ny veranda

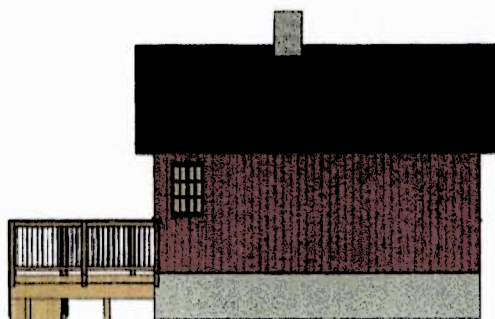


Eksisterende



HARVØR LØVBERG
GURHOLT

FASADER - TILBYGG OG FASADEENDRINGER



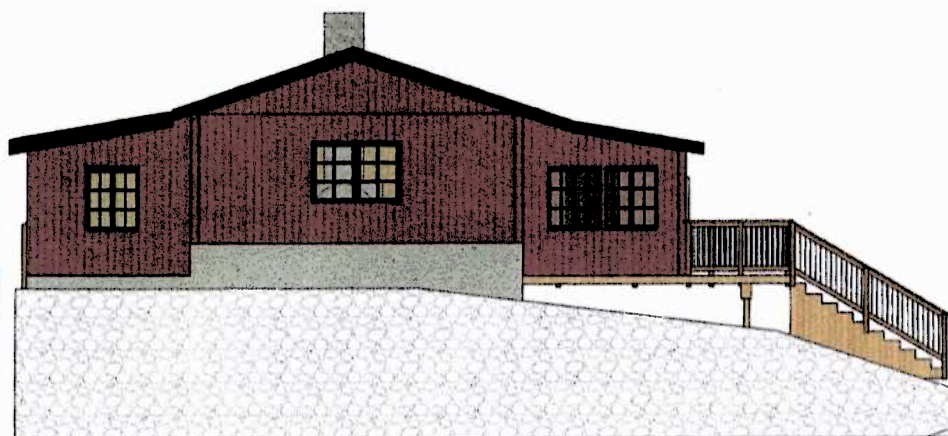
Fasade Nordvest

MÅLESTOKK 1:100



Fasade Sørøst

MÅLESTOKK 1:100



Fasade Sørvest

MÅLESTOKK 1:100

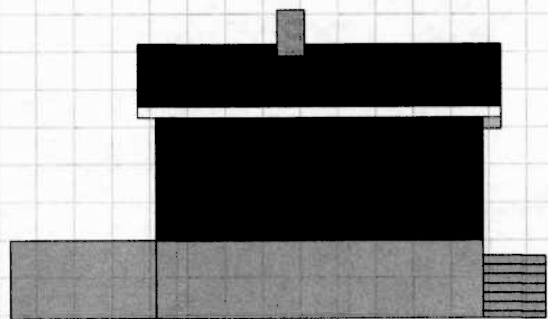


Fasade Nordøst

MÅLESTOKK 1:100

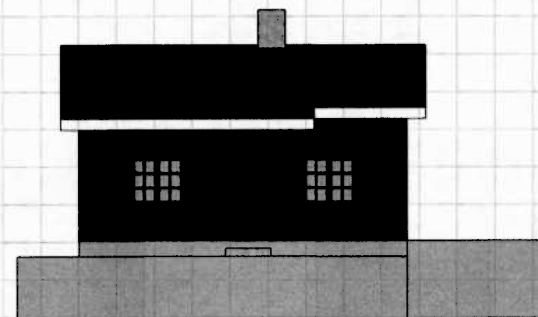
Hedra
Gårholt

FASADER - EKSISTERENDE BYGNING



Fasade Nordvest

MÅLESTOKK 1:100



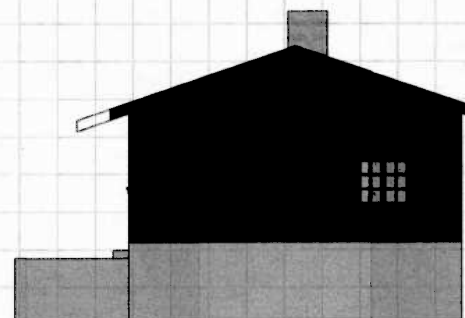
Fasade Sørøst

MÅLESTOKK 1:100



Fasade Sørvest

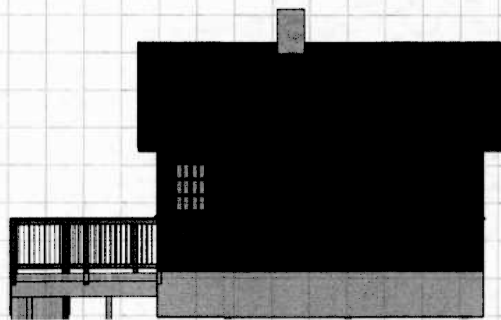
MÅLESTOKK 1:100



Fasade Nordøst

MÅLESTOKK 1:100

FASADER - TILBYGG OG FASADEENDRINGER



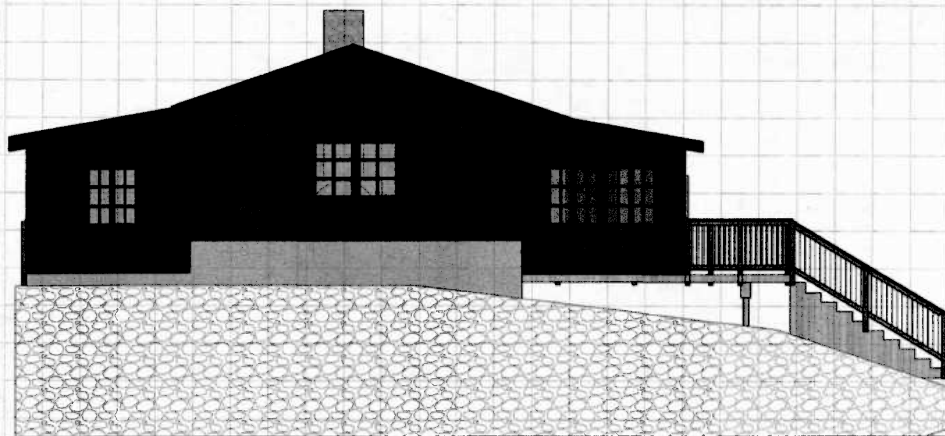
Fasade Nordvest

MÅLESTOKK 1:100



Fasade Sørøst

MÅLESTOKK 1:100



Fasade Sørvest

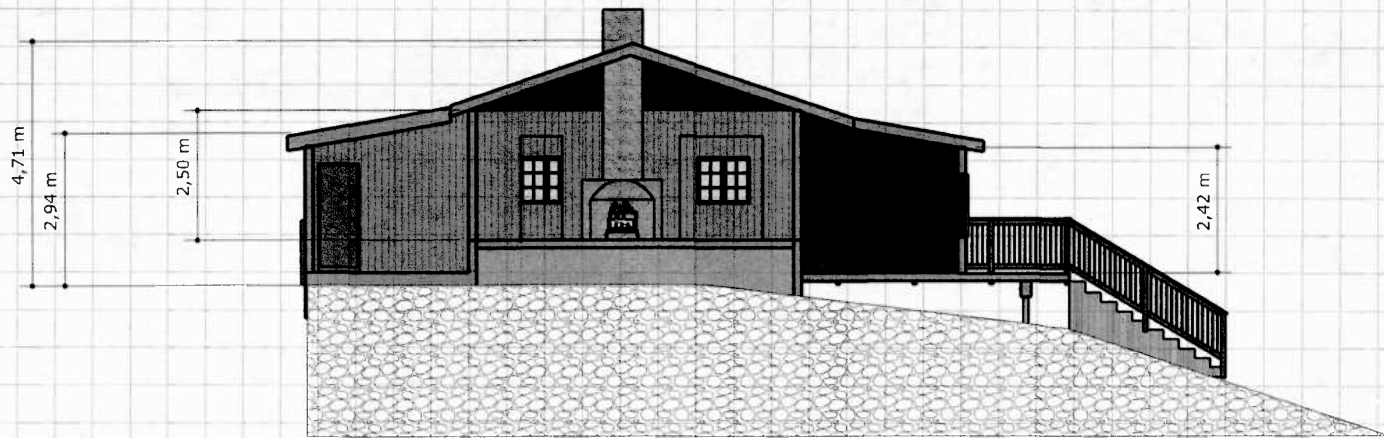
MÅLESTOKK 1:100



Fasade Nordøst

MÅLESTOKK 1:100

Halvor Løwer
Gumholt



Snitt

MALESTOKK 1:100

Håkon Løwer
Gurholt



Rune Svendsen
Berganvegen 102
3729 SKIEN

Deres ref.

Vår ref.
20/01603-6

Dato
24.02.2020

Gbnr 137/36 - Siljanvegen 401A - tilbygg - tillatelse

Administrativt vedtak etter delegert myndighet sak nr.: 107/20

Søknaden gjelder mindre utvidelse av bolig etter revidert tegning.

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

VEDTAK:

Søknaden godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4.

Tillatelsen er gitt på følgende vilkår:

1 Avløpsinstallasjoner (renseanlegg) skal godkjennes av kommunens VA-avdeling.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Behandlingsgebyr må betales i henhold til kommunens gebyrregulativ.

Når byggearbeidene er avsluttet, må du søke om ferdigattest. Det nybygde kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest. Bruk vedlagte skjema «Søknad om ferdigattest».

Med hilsen

Hallstein Bast
byggesaksjef

Frode Johannessen
byggesaksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Byggesak og eiendomsskatt

Telefon: +47 35 58 10 00
postmottak@skien.kommune.no
Post: Pb. 158, 3701 Skien
Besøk: «Kaffehuset», H.Ibsens gt. 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr.: 938 759 839

Vedlegg:

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Skjema «Søknad om ferdigattest»

Situasjonskart

Tegninger

SAKSOPPLYSNINGER OG VURDERINGER

Saksopplysninger

Søknad mottatt dato:	18.02.2020
Situasjonskart sist datert:	21.01.2020
Byggetegninger sist datert:	07.02.2020 med rev. 21.02.2020
Bruksareal (BRA)	48 m ² nytt
Bebygd areal (BYA)	87 m ²

Planstatus

Området er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel, vedtatt 23.04.2015.

Nabovarsling

Det er ikke innkommet merknader fra varslede naboer.

Vurderinger

Tiltaket er i samsvar med plan- og bygningsloven samt formål og bestemmelser i gjeldende arealplan, og kan godkjennes slik det er søkt om.

GENERELLE KRAV

Krav før tiltaket kan settes i gang:

- Utslippstillatelse til privat rensanlegg skal godkjennes av kommunen.
- Før graving påbegynnes må gravetillatelse innhentes. Før gravetillatelse blir gitt skal følgende enheter varsles: Skagerak Nett, Telenor, og eventuelt Statkraft, NSB og Riksantikvaren (eget skjema benyttes).

Krav før tiltaket kan tas i bruk:

- Tiltaket skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen etter mottatt søknad. Bruk vedlagte skjema «Søknad om ferdigattest».
- Dersom det er foretatt mindre justeringer av tiltaket, som ikke krever endringssøknad, må du sende inn oppdaterte tegninger og situasjonsplan sammen med søknad om ferdigattest, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Generelle opplysninger/forutsetninger

- **Alt avfall fra bygging, rehabilitering og riving skal sorteres og leveres til godkjent avfallsanlegg.**
- I byggesøknader etter pbl § 20-4 er tiltakshaver personlig ansvarlig for at søknad, prosjektering og utførelse er i samsvar med krav gitt i plan- og bygningslovgivningen. Ansvarer omfatter blant annet varsling av naboer, motta og redegjøre for nabomerknader, søknadens innhold, plassering av tiltaket, og søknad om ferdigattest, jf. SAK10 § 12-1.
- Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9.

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

jf. forvaltningsloven § 27 tredje ledd

Klagerett:

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

Klagen sendes til:

Skien kommune, byggesaksenheten

Postboks 158

3701 Skien

eller til

skien.postmottak@skien.kommune.no

Dersom byggesaksenheten ikke tar klagen til følge, blir den sendt til Teknisk hovedutvalg (HOTS) i Skien kommune og behandlet der. Dersom HOTS ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i Telemark for endelig avgjørelse.

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

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

Klagen må undertegnes.

Utsettelse

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

Kostnader ved klagesaken

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

Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	Adresse				Postnr.	Poststed	

Ferdigattest	
Tilfredsstillert tiltaket kravene til ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor.
Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager:	Dato
Type arbeider	
Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen: Dato	

Oppdatert dokumentasjon	
Er det foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.

Sluttrapport for avfall		
Sluttrapport av	Dato	vedlegges søknaden
Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.		Vedlegg nr. K -

Varmesystem				
Energiforsyning		Varmefordeling		Ikke relevant
<input type="checkbox"/> Elektrisitet	<input type="checkbox"/> Sol	<input type="checkbox"/> Vannbåren gulvvarme	<input type="checkbox"/> Luftoppvarming	
<input type="checkbox"/> Biobrensel	<input type="checkbox"/> Gass	<input type="checkbox"/> Vannbåren radioator	<input type="checkbox"/> Kamin/ovn/peis	
<input type="checkbox"/> Varmepumpe - luft	<input type="checkbox"/> Olje/parafin	<input type="checkbox"/> Elektriske varmekabler	<input type="checkbox"/> Annet	
<input type="checkbox"/> Varmepumpe - berg/sjø	<input type="checkbox"/> Annet	<input type="checkbox"/> Elektriske panelovner		
<input type="checkbox"/> Fjernvarme/spillvarme				

Erklæring	
<input type="checkbox"/>	Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggeverkets eier

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	-	<input type="checkbox"/>
Tegninger, plan, snitt, fasade	E	-	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F	-	<input type="checkbox"/>
Gjennomføringsplan	G	-	<input type="checkbox"/>
Sluttrapport for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse	K	-	<input type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	-	<input type="checkbox"/>
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	-	<input type="checkbox"/>

Underskrifter					
Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)			Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl 20-4)		
Foretak			Navn		
Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon	Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon
E-post			E-post		
Dato	Underskrift		Dato	Underskrift	
Gjentas med blokkbokstaver			Gjentas med blokkbokstaver		



Rune Svendsen
Siljanvegen 401a
3719 Skien

Deres ref.

Vår ref.
25/14055 - 2

Dato
19.06.2025

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10, jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Administrativt vedtak etter delegert myndighet, sak nr.: 546/25

Byggested:	Gbnr. 137/36, Siljanvegen 401A
Tiltak:	Tilbygg til enebolig
Tiltakshaver:	Rune Svendsen

VEDTAK:

Kommunen godkjenner søknad om ferdigattest.

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

Med hilsen

Jorid Heie Sætre
byggesakssjef

Torfinn Bjørntvedt
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Barbro Aasland	Byggesak og eiendomsskatt			
Grenland brann og redning IKS		Postboks 128	3901	PORSGRUNN
Kirsten Halvorsen	Byggesak og eiendomsskatt			
Renovasjon i Grenland IKS		Postboks 3046 Handelstorget	3707	SKIEN
Silje Brøløkken	Forvaltning			

Byggesak og eiendomsskatt

Tlf: 35 58 10 00

post@skien.kommune.no

Post: Pb. 158, 3701 Skien

Besøk: Henrik Ibsens gt. 2

Bank: 2680.07.01049

Org. Nr: 938 759 839

www.skien.kommune.no



SAKSOPPLYSNINGER OG VURDERINGER

Tiltakets/byggets art

Tillatelse til tiltaket er gitt:	24.02.2020 i sak 107/20
Tiltakstype:	Tilbygg til enebolig
Bygningstype:	Enebolig
Bygningsnummer:	164605329-1
Bruksareal (BRA):	48 m ²
Tilknytning vann/avløp (privat):	48 m ²

Vurderinger

Søknad om ferdigattest er mottatt 04.06.2025

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

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

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

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

jf. forvaltningsloven § 27 tredje ledd

Klagerett:

Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?

Klagen sendes til:

Skien kommune, byggesaksenheten

Postboks 158

3701 Skien

eller til

post@skien.kommune.no

Dersom byggesaksenheten ikke tar klagen til følge, blir den sendt til Utvalg for teknisk sektor (UTS) i Skien kommune og behandlet der. Dersom UTS ikke tar klagen til følge, sendes den til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark for endelig avgjørelse.

Klagefrist

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

Rett til å kreve begrunnelse

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

Innholdet i klagen

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

Klagen må undertegnes.

Utsettelse

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

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning

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

Kostnader ved klagesaken

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



Skien kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4003 - Skien kommune	137	36	0	0	Siljanvegen 401A, 3719 SKIEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Hensyn landskap	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	890.39m ²
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	890.39m ²
spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	580.96m ²

GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPPLAN

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

PLANID Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



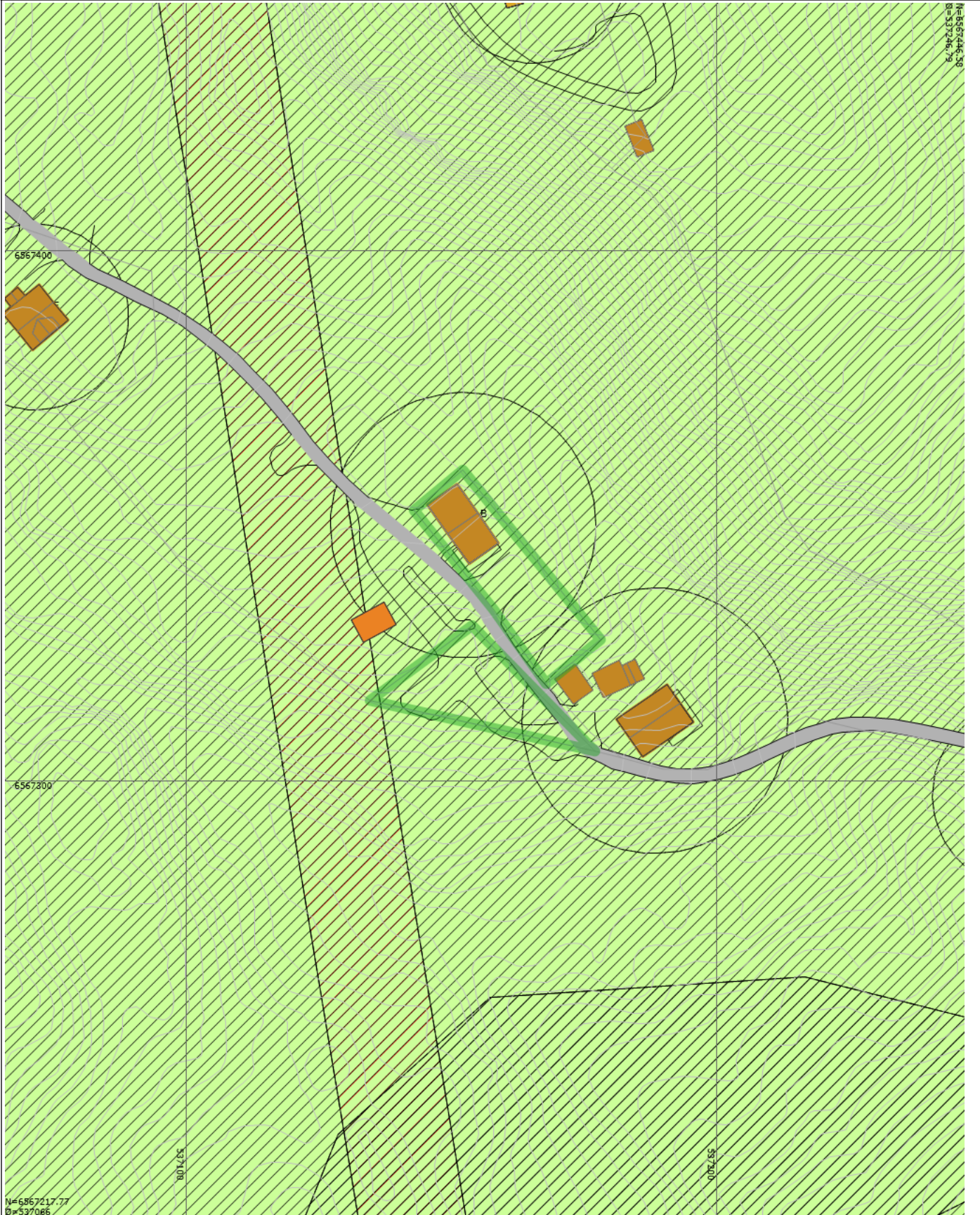
Skien kommune

Kommuneplanens arealdel







Eiendom:	Gnr: 137	Bnr: 36	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Siljanvegen 401A 3719 SKIEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			



















Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Eiendomsgrense  Taksprang  Høydekurve  Mønelinje  Veranda  Udefinerte bygg  Garasje og uthus  KpBestemmelseGrense  KpFareGrense  Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	 Bygningslinje  Udefinert bygning  Bygningslinje  Takkant  Annet vegareal avgrensning  Bolig  Veg  KpBestemmelseOmråde  Hensyn landskap  LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	 Mønelinje  Bygning  Grunnmur  Taksprang  Vegdekkekant  Fritidsbolig  KpAngittHensynGrense  KpArealFormålOmråde_tooltip  Bevaring naturmiljø Eiendomsteig
---	---	---

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 137, Bruksnr 36	Kommune:	4003	Skien	
Adresse:		Grunnkrets:	1812	Kikut	
Veiadresse:	Siljanvegen 401 A, gatenr 74200	Valgkrets:	4	Gjerpen	
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	5100601	Gjerpen	

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Grønli	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	2
Etableringsdato:	23.06.1933	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	890,4 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4003/137/36	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Sammenslåing	Forretning:	17.02.2022	Avgiver	3807/137/63	-388,8
	Matrikkelført:	17.02.2022	Mottaker	4003/137/36	388,8
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4003/137/36	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	28.08.2008	Berørt	4003/137/5	0,0
	Matrikkelført:		Berørt	4003/137/6	0,0
			Berørt	4003/137/10	0,0
			Berørt	4003/137/16	0,0
			Berørt	4003/137/24	0,0
			Berørt	4003/137/36	0,0
			Berørt	4003/137/72	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	27.08.2008	Berørt	3807/137/63	0,0
	Matrikkelført:		Berørt	4003/137/16	0,0
			Berørt	4003/137/24	0,0
			Berørt	4003/137/36	0,0
Grensegang uten reell arealendring	Forretning:	20.09.1943	Avgiver	4003/137/36	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4003/137/16	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	23.06.1933	Avgiver	4003/137/16	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4003/137/36	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Siljanvegen 401 A	Bolig	71,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	71,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	71,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:	Tilkn. privat vannverk			Antall boliger:		1
Bygningsnr:	164605329			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		71,0		71,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 - 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer

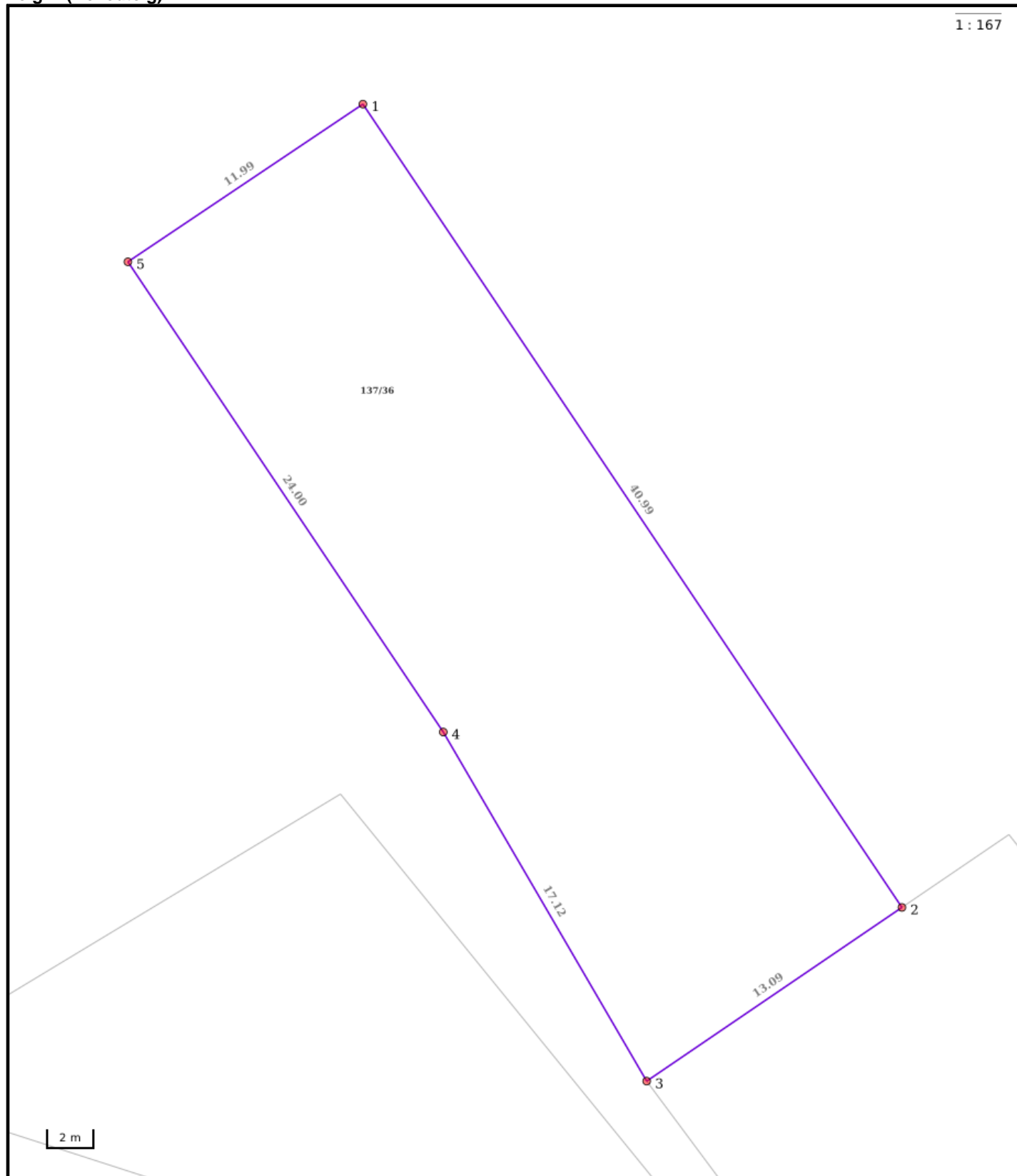
— Vannkant Fiktiv / Teigdeler
-- Veikant Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)

1 : 167



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

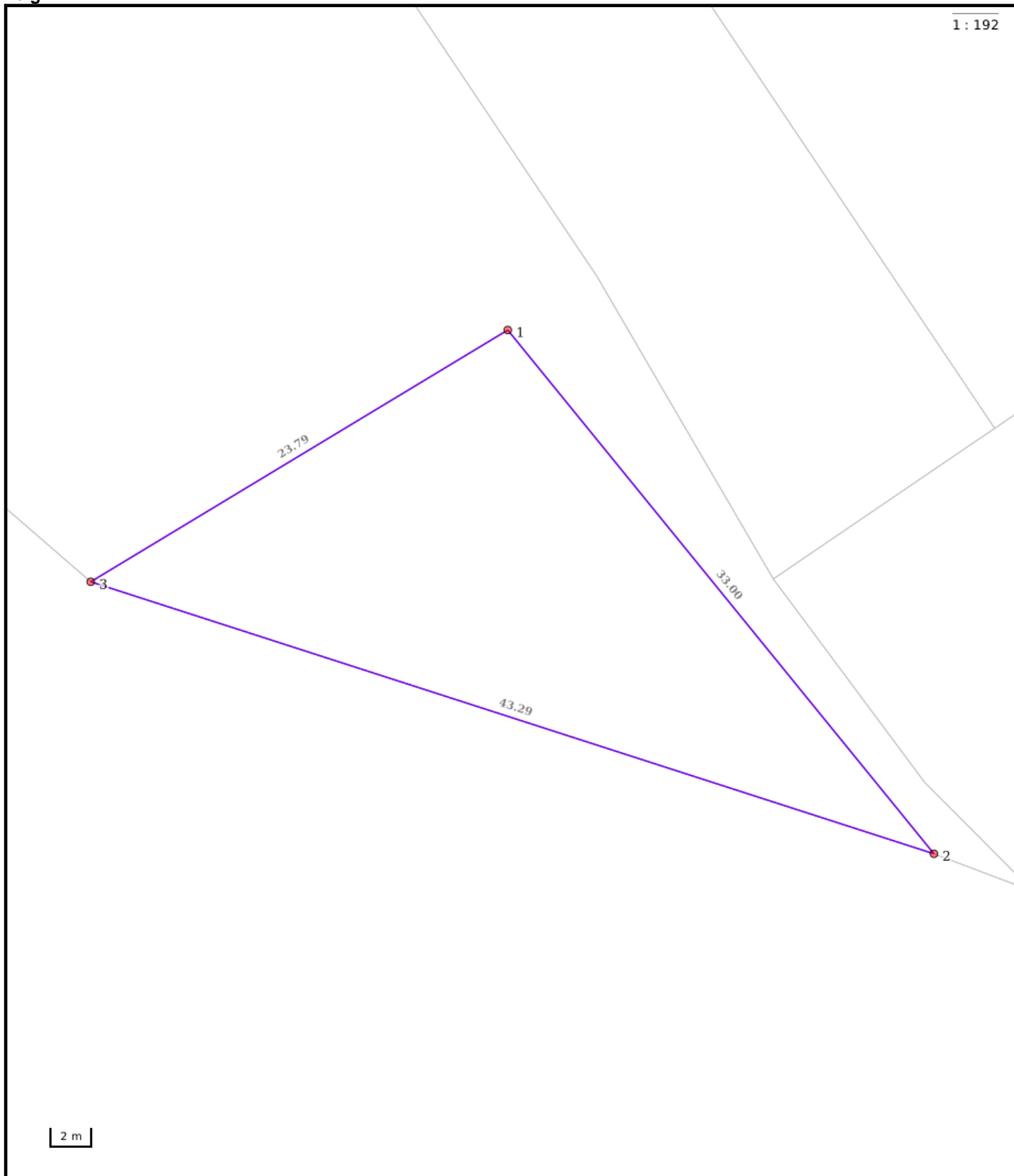
Areal og koordinater**Areal:** 501,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 567 358,59	537 152,24	40,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 567 326,74	537 178,05	13,09m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 567 318,43	537 167,94	17,12m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 567 332,39	537 158,03	24,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 567 351,04	537 142,92	11,99m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2

1 : 192



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 388,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 567 329,38	537 153,92	33,00m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 567 305,76	537 176,97	43,29m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 567 315,30	537 134,74	23,79m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Siljanvegen 401A

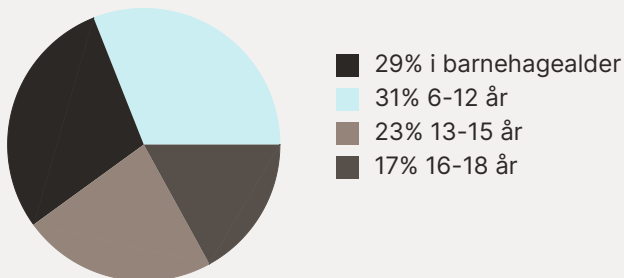
Offentlig transport

🚏 Kittilsrød Linje P7	6 min 🚶 0.6 km
🚏 Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	6 min 🚶 5.6 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	49 min 🚶

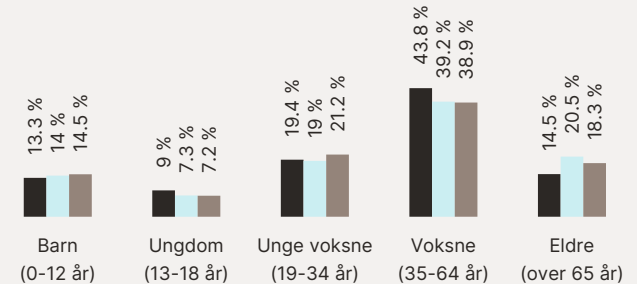
Skoler

Gjerpen barneskole (1-7 kl.) 312 elever, 17 klasser	5 min 🚶 4.8 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 345 elever, 21 klasser	8 min 🚶 6.5 km
Venstøp skole (1-7 kl.) 244 elever, 13 klasser	9 min 🚶 7.1 km
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 16 klasser	5 min 🚶 4.8 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole Sk... 91 elever, 6 klasser	9 min 🚶 7 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	9 min 🚶 7 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	13 min 🚶 8.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kikut	467	209
Kommune: Skien	55 513	26 568
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

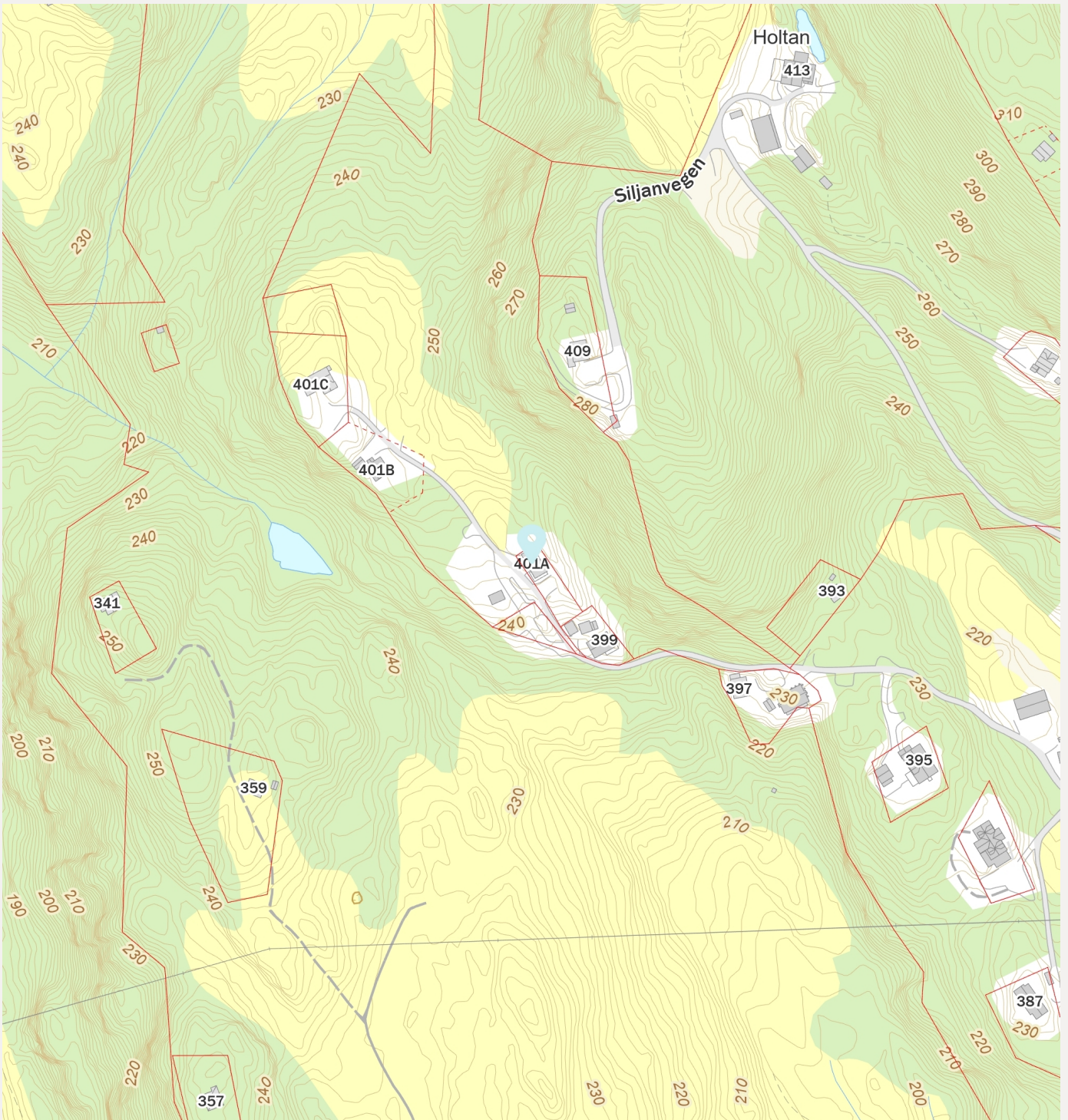
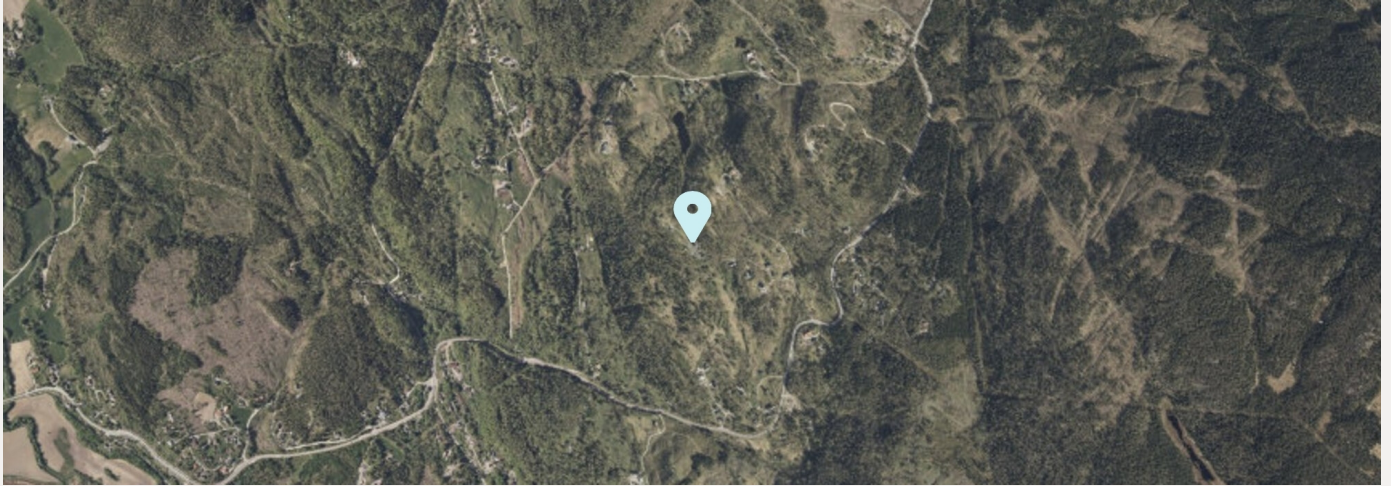
Gjerpenshavna barnehage (1-6 år) 80 barn	5 min 🚶 5.3 km
Loppedåpan barnehage (1-5 år) 81 barn	6 min 🚶 5.3 km
Tufte barnehage (1-6 år) 21 barn	6 min 🚶 5.9 km

Dagligvare



Kiwi Risingveien	6 min 🚶
Kiwi Frogner Skien PostNord	6 min 🚶 5.6 km

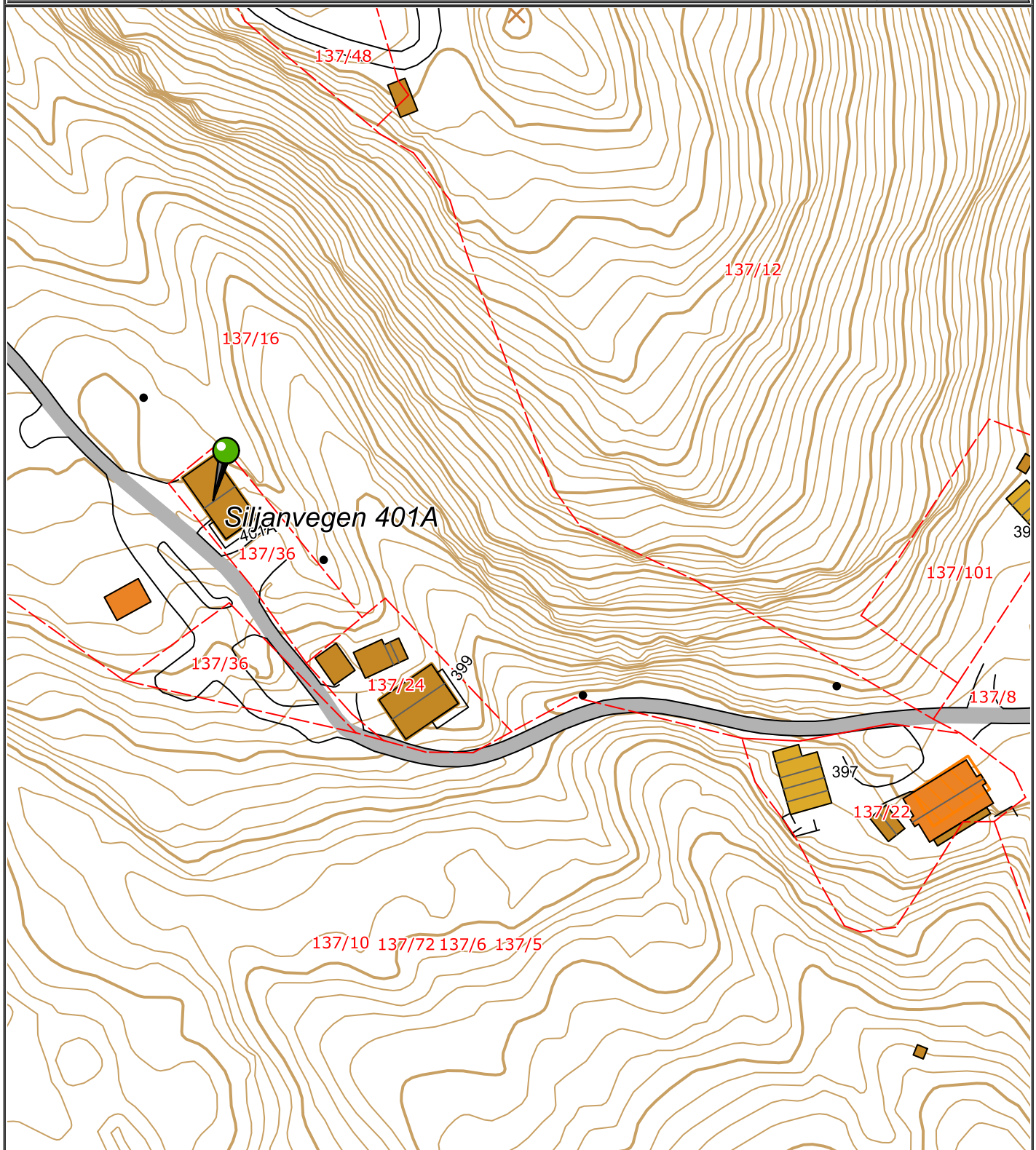
Sport

🏃 Sneltevdt aktivitetspark - ballbane Ballspill	4 min 🚶 4 km
🏃 Gjerpen idrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett, sandhåndb...	5 min 🚶 4.7 km
🏃 Family Sports Club Sprek Fritid	9 min 🚶
🏃 SKY Fitness Skien	10 min 🚶



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026











	Situasjonskart					
	Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse:				
Hj.haver/Fester:						
SKIEN KOMMUNE	Dato: 29/7-2025 Sign: grenlandskart.nois.no				Målestokk 1:1000	



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

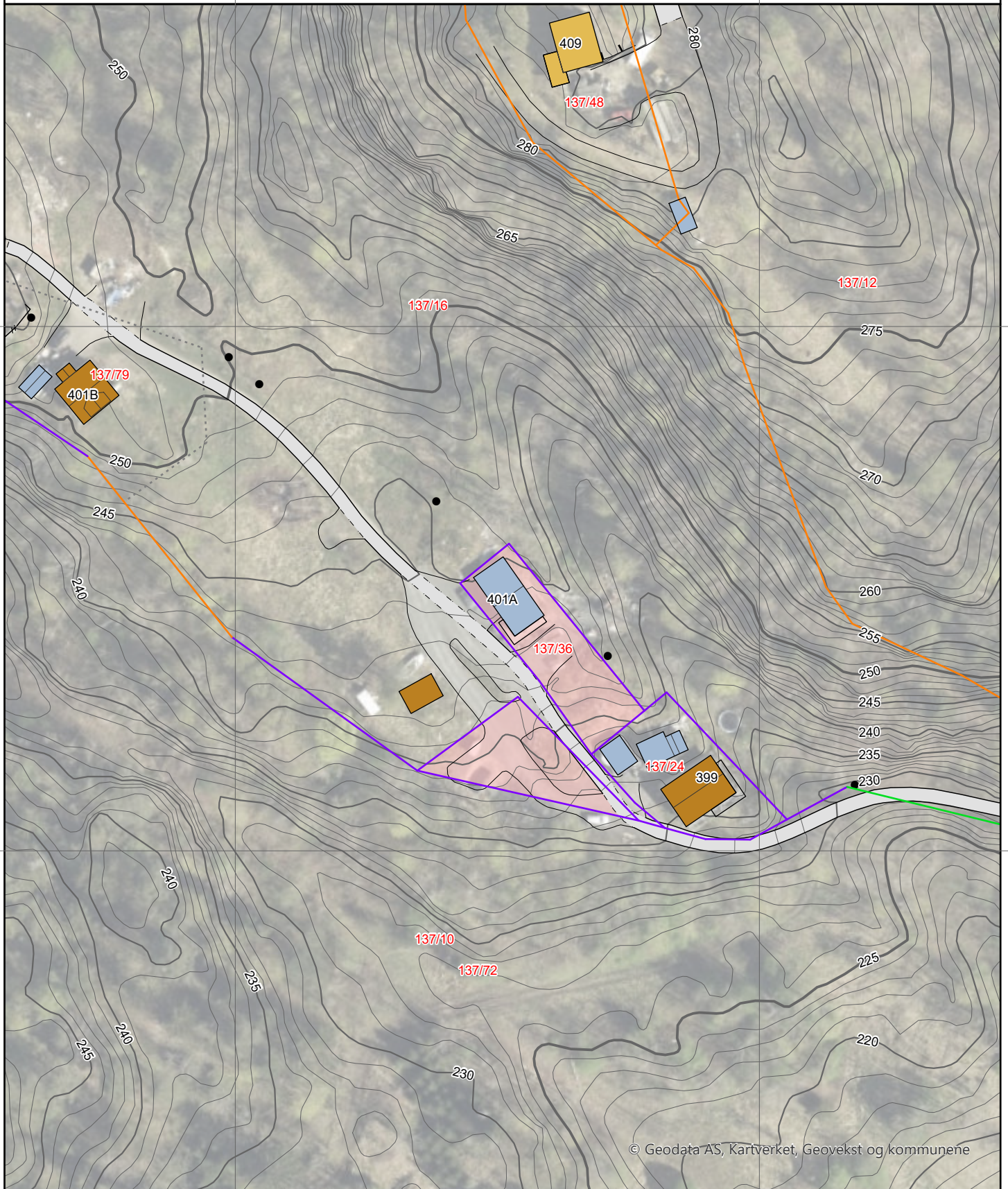
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/137/36/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 16.5.2025













© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

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

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/137/36/0/0

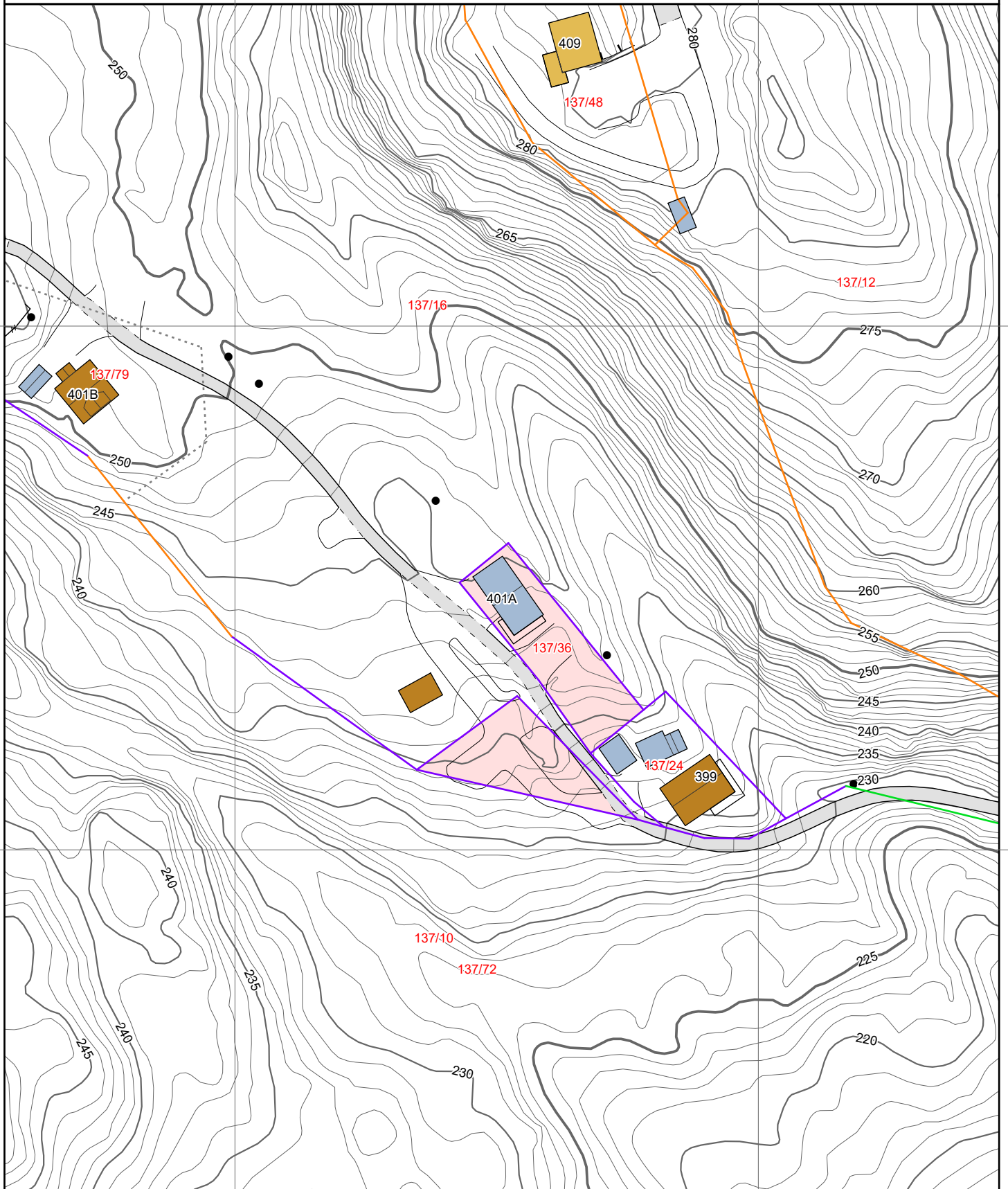
Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000

Dato: 16.5.2025










0 25 50 m





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
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

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



Skien kommune

Vann og avløp

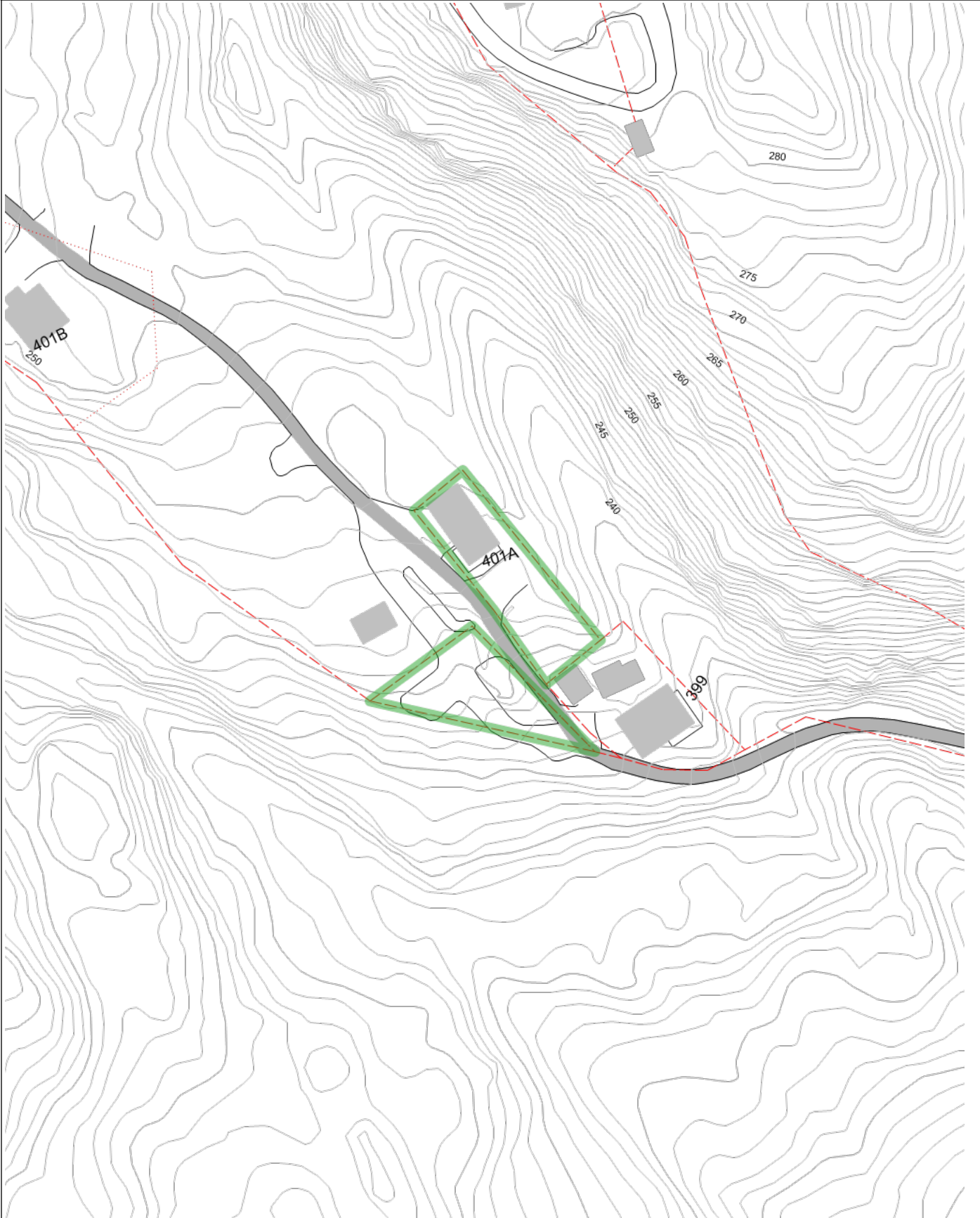
Eiendom: Gnr: 137 Bnr: 36 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Siljanvegen 401A
3719 SKIEN
















Annen info:














Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Offogprivbygg		Andre bygg grå		Høydekurve Skien
	Høydekurve 5m Skien		Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrense fiktiv
	Bygningslinje		Grunnmur		Mønelinje
	Takkant		Taksprang		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Veg

Privatveg gatenavn.

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



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: 21.05.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Tilknytning til offentlig vann og avløp

Gnr:	137	Bnr:	36	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Siljanvegen 401A, 3719 SKIEN						

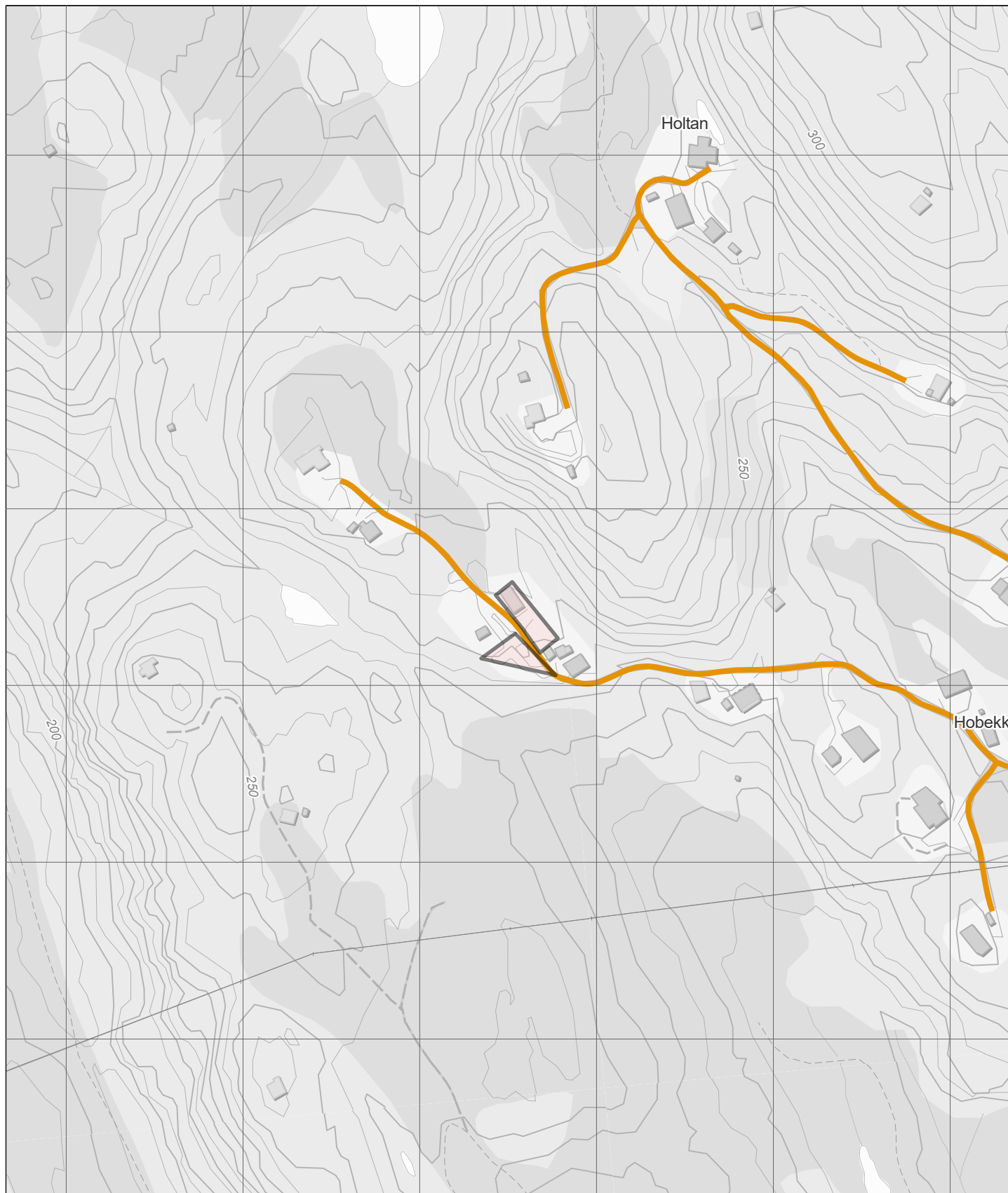
Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:renseanlegg		

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



- | | | | | | |
|-------------------|-----------------|-------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| Europaveg | Riksveg | Fylkesveg | Kommunal veg | Privat veg | Gang- og sykkelveg |
| Tunnel, Europaveg | Tunnel, riksveg | Tunnel, fylkesveg | Tunnel, kommunal veg | Tunnel, privat veg | Annet gangareal |
| | | | | | Bilferje |
| | | | | | Annet |