

Hoppestadlia 71

Skien – Venstøphøgda



Prisantydning: **kr 5 750 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Sørmeqleren v/ Jørgen Thorkildsen ønsker velkommen til Hoppestadlia 71!



Påkostet enebolig med godkjent utleie og stor garasje. Flott beliggende i barnevennlig blindvei. Solrikt og med utsikt.

Området
Skien

Adresse
Hoppestadlia 71

Prisantydning
kr 5 750 000,-

Omkostninger: kr 160 220,-
Totalpris: **kr 5 910 220,-**
Kommunaleavgifter: **kr 29 990,52**
Formuesverdi: **kr 1 355 430,-**

Primærrom: 173 m²
Bruksareal: 195 m²

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 2003
Soverom: 6
Eierform bygning: Selveier
Eierform tomt: Eiet tomt
Tomteareal: 856 m²



Jørgen Eilev Thorkildsen
Eiendomsmegler

97 17 56 64
jt@sormegleren.no

Sørmeqleren Telemark AS avd. Skien
Cappelens gate 10, 3722 Skien
35 51 01 00
sormegleren.no



SØRMEGLEREN

OM EIENDOMMEN

INNHold

1. Etasje: Entrè/gang, kjøkken, stue, soverom, bad og bod.
 2. Etasje: Gang, bad, 3 soverom og bod.
- Underetg.: Vindfang, gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom, teknisk rom og bod.

Dobbelgarasje med lagringsmuligheter på loft.

STANDARD

Boligen er delikat innredet med god planløsning og med gjennomgående høy standard. Det er benyttet gode materialvalg, med en pen håndverksmessig utførelse. Vannbåren varme i 1 etasje og underetasjen. Boligen er godt vedlikeholdt, og har moderne og lyse farger på overflater.

1. Etasje

Entreèn har plass til å henge og sette fra seg yttertøy og sko. Flis på gulv og malte overflater på vegger og i himling. I entreèn er det inngang til praktisk garderoberom for ekstra oppbevaring.

Lys og delikat stue med plass til sofagruppe og øvrig ønsket møblement. Her kan man samle hele familien til en hyggelig kveld. Stuen fremstår som enkel å møblere, og har store vindusflatene slipper inn godt med naturlig dagslys. Laminat på gulv og malte overflater på vegger og i himling.

Pen kjøkkeninnredning fra Epoq med slette fronter og benkeplate i heltre eik. Integrerte hvitevarer. Det er gode oppbevaringsmuligheter i skuffer og skap, samt god arbeidsplass. Praktisk kjøkkenøy med plass til barstoler. Laminat på gulv, flis på vegg og malt himling. I tilknytning til kjøkkenet ligger spisestuen, her er det plass til langbord. Utgang til solrik terrasse med flott utsikt.

Romslig badrom innredet med servantinnredning med skuffer og skap, dusjkabinett og toalett. Opplegg for vaskemaskin. Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt himling med downlights.

Soverommet har plass til seng og øvrig møblement, og er innredet med garderobeskap. Laminat på gulv og malte overflater på vegger og i himling.

2. Etasje

Baderommet er innredet med servantinnredning med skuffer, toalett og badekar med dusjmulighet. Opplegg for vaskemaskin under benkeskap. Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malt himling.

I denne etasjen er det 3 soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og øvrig møblement. De to andre rommene har plass til seng og øvrig møblement. Alle rommene er malt i lyse farger og har laminat på gulv.

Underetasje

Stuen har plass til sofagruppe og øvrig ønsket møblement. Flis på gulv og malte overflater på vegger og i himling.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate. Integrerte hvitevarer. Flis på gulv og malte overflater på vegger og i himling.

Baderommet er innredet med servantinnredning, toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Flis på gulv med varmekabler og malte overflater på vegger og i himling.

I denne etasjen er det 2 soverom. Begge rommene har plass til seng og øvrig møblement, og er malt i lyse farger.

AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 173 kvm.

Bruksareal: 195 kvm.

Sekundærareal: 22 kvm.

Garasje på 36 kvm.

P-rom inneholder:

1. Etasje: Entrè/gang, kjøkken, stue, soverom og bad.

2. Etasje: Gang, bad og 3 soverom.

Underetg.: Vindfang, gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom og 2 soverom.

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

2003 i følge Skien kommune.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Vannbåren varme i gulv i 1.etasje og underetasjen. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport basert på innholdskrav i ny forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Jan Tore Eriksrød den 18.10.23, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Følgende avvik har fått TG2:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.
- Innvendig > Radon.
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme.
- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad.
- Våtrom > Overflater gulv > Bad.
- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad.
- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

Punkt 1: Lagt vann og avløp til vaskemaskin på bad i 2. etg i 2020.

Punkt 10: Ny tilførsel/kabel fra bolig til nytt fordelingsskap i garasje.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

BELIGGENHET

ADKOMST

Se vedlagt kart.

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeegleren og det vil være skiltet ved fellesvisning.

BELIGGENHET

Eiendommen har en landlig og idyllisk beliggenhet i en attraktiv gate på Venstøphøgda. Boligen ligger i blindvei, så her bor man i et barnevennlig og rolig boligområde uten gjennomgangstrafikk. Her får man nærhet til skoler, barnehage og idrettsanlegg. Det er fin natur med gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, blant annet Svanstul og Luksefjell. Tomten ligger flott til med gode solforhold og flott utsikt.

TOMT

Areal: 856 kvm, Eierform: Eiet tomt

Lett skrående tomt opparbeidet med plen og asfaltert gårdsplass. Uteområdet er pent opparbeidet med prydbusker og har flere sitteområder.

PARKERING

Parkering i dobbelgarasje. Gode parkeringsmuligheter i gårdsplassen.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 11.09.2012.

Ferdigattesten gjelder enebolig med hybelleilighet.

Det foreligger ferdigattest datert 26.09.2023.

Ferdigattesten støttemur/terrasse/utomhusarbeider.

At slike attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til boliger, tilhører

reguleringsplan "reguleringsplan Nordre Venstøp, Skien.

Gnr. 8/127, 12/4, 12/8, 12/34 m.fl", datert 25.11.1998.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse-nåværende, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 25.05.2023.

HOPPESTADLIA 71

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

VEI / VANN / AVLØP

Tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

HEFTELSE / RETTIGHETER

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

UTLEIE

Boligen har utleiedel.

ENERGIATTEST

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter B

ODEL

Nei

KONSESJON

Nei

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

5 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

143 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 750 000,-))

160 220,- (Omkostninger totalt)

5 910 220,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til

prisantydning.

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 29 990,52 pr. år

FORMUESVERDI

Primær: Kr. 1 355 430,- for år 2021.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Hoppestadlia 71, Gnr. 12 Bnr. 115 i Skien kommune.

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Selveier

SELGER

Agnethe S Lillefjære

Alexander Hauk Lillefjære

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper

i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 97 17 56 64.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om

budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

LOVVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt

karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

OPPGJØR

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeqleren AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

82-23-0192

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeqlerens hjemmeside

www.sormegleren.no/82-23-0192. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Jørgen Eilev Thorkildsen, tlf. 97 17 56 64

VEDERLAG

Oppdragsgiver har inngått følgende avtale med Sørmeqleren Telemark AS: Provisjon 1,10%, Tilretteleggingshonorar kr 14 500,-, samt Markedspakke kr 16 000,-

SØRMEGLEREN TELEMAR AS ORG. NR.

918 067 116

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 19.10.2023



















Kjøkken utleiedel



Stue utleiedel



Soverom 2 utleiedel



Soverom utleiedel

1 etasje



3D tegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Innredning og møbler er fingert for å illustrere boligens muligheter
og er ikke basert på den faktiske innredningen

2 etasje



3D tegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Innredning og møbler er fingert for å illustrere boligens muligheter
og er ikke basert på den faktiske innredningen

underetasje



3D tegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Innredning og møbler er fingert for å illustrere boligens muligheter
og er ikke basert på den faktiske innredningen





Hoppestadlia 71

Nabolaget Mæla/Venstøp - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Hoppestad	7 min	🚶
Linje P6	0.5 km	
Skien stasjon	7 min	🚆
Linje RE11	5.4 km	
Skien terminal Landmannstorget	9 min	🚆
Totalt 25 ulike linjer	6.5 km	
Sandefjord lufthavn Torp	57 min	✈️
Siktesøya brygge	27 km	
Linje 281		

Skoler

Venstøp skole (1-7 kl.)	11 min	🚶
247 elever, 15 klasser	0.8 km	
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min	🚶
308 elever, 22 klasser	5.7 km	
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min	🚶
268 elever, 16 klasser	6 km	
Telemark Toppidrett ungdomsskole Skien (...)	10 min	🚶
91 elever, 6 klasser	6.1 km	
Toppidrettsgymnaset i Telemark	10 min	🚶
230 elever	6.1 km	
Skien videregående skole	13 min	🚶
1100 elever, 40 klasser	8.1 km	

«Landlig men nært byen. Vakker natur, fine forhold for barn.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

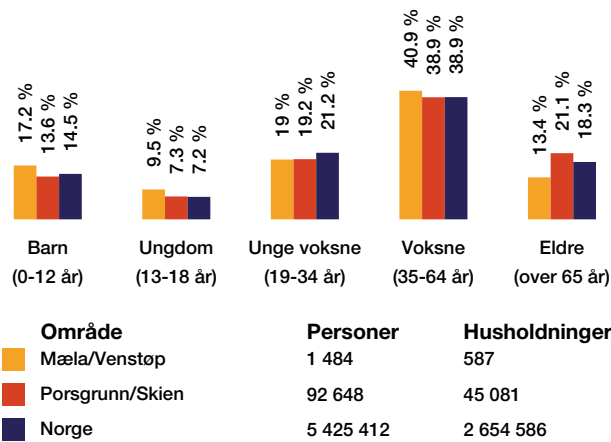
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Venstøp barnehage (1-5 år)	15 min	🚶
76 barn	1.1 km	
Tufte barnehage (1-5 år)	27 min	🚶
23 barn	1.9 km	
Limi naturbarnehage (0-5 år)	6 min	🚶
87 barn	2.3 km	

Dagligvare

Spar Rising	7 min	🚶
Kiwi Risingveien	8 min	🚶

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel



Støynivået
Lite støynivå 92/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



Trafikk
Lite trafikk 85/100

Sport

- 

Venstøp skole
Aktivitetshall, ballspill

12 min 
0.9 km
- 

Fossum Arena
Basket, fotball, sandvolleyball

5 min 
3 km
- 

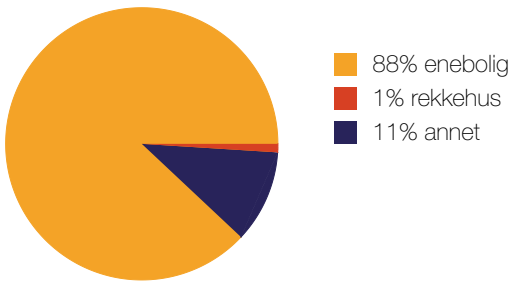
Family Sports Club Sprek Fritid

9 min 
- 

Nr1 Fitness Skien

11 min 

Boligmasse



«Fint og rolig boligområde, spesielt for familie med barn. Venstøp barneskole innen gangavstand og ungdomskole noen få km.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

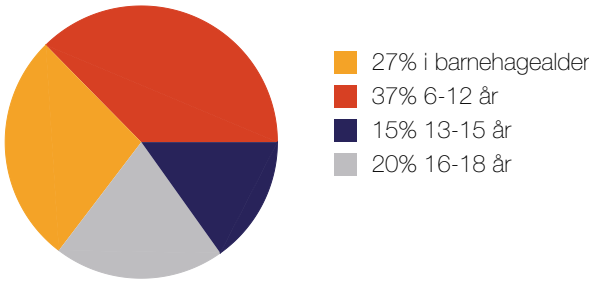
Gulsetsenteret

9 min 
- 

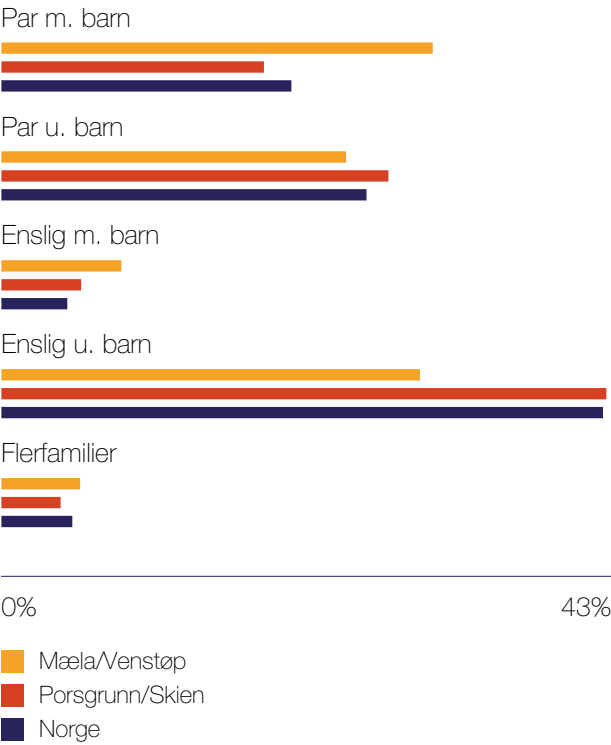
Vitusapotek Falkum

9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

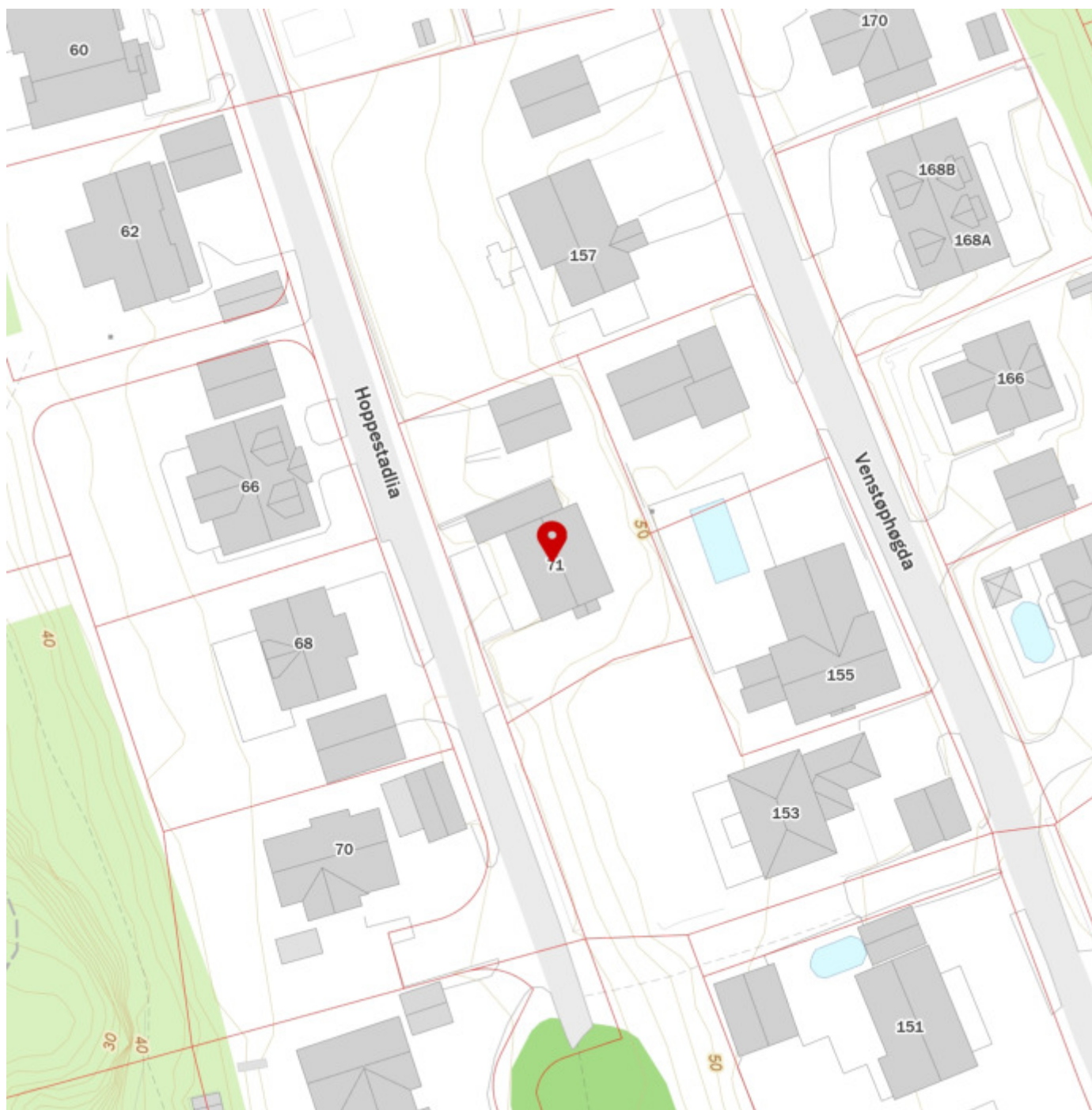


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeigleren Telemark AS, avd. Skien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Tilstandsrapport

📍 Hoppestadlia 71, 3721 SKIEN

📖 SKIEN kommune

gnr. 12, bnr. 115

Areal (BRA): Garasje 36 m², Enebolig 195 m²



Befaringsdato: 10.10.2023

Rapportdato: 18.10.2023

Oppdragsnr.: 18885-1936

Referansenummer: SV7507

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød



Gyldig rapport
18.10.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskreve bolig er en frittliggende enebolig med areal over to etasjer + leilighet i underetasje. Egen inngang til leilighet fra gårdsplass. Nåværende eier kjøpte boligen i 2018. Boligen er etablert på oppfylte steinmasser/pukk på fjell. Grunnmur i murt lettklinker blokker. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med liggende trepanel. Boligens vinduer består av to-lags isolerglass vinduer med rammer og karmen i trevirke. Etasjeskiller i tradisjonelt isolert tre bjelkelag.

Sadlet fabrikkframstilt takverk med A-takstoler tekket med betong takstein. Takrenner i lakkert stål.

Innvendige overflater består av laminat og fliser på gulvflater. Tapet, malt plaster og panel på veggflater. Malt panel i himlinger. Våtrom med fliser på gulv og veggflater. Leilighet har etablert lydsille mellom boenheter med gips i himling. Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Varmepumpe etablert i stue 1.etasje.

Boligen har etablert vannbåren varme i de fleste gulv 1.etasje og underetasje.

Boligen inneholder: Entre, gang, stue, kjøkken, bad, bod og soverom i 1.etasje. 3 soverom, gang, bod og bad i 2.etasje. Kottet langs yttervegg. Leilighet har etablert vindfang, gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bod og teknisk rom.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til innneklima, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere enn de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte merknader. Som følge av dette er det noe utbedringsbehov. Noe er nærliggende og noe kan gjøres innen noe tid.

Enebolig - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens takteking består av betongtakstein fra byggeår. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekingen ser ut til å være tett. Observert fra bakkenivå ble det ikke registrert manglende eller ødelagt takstein. Taksteinen vurderes for å fylle sin funksjon i mange år fremover i tid.

Normal levealder for takstein med underlagspapp og lekter er ca. 40-60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Boligens takrenner består av lakkerte stålrenner fra byggeår. Snøfangere etablert mot gårdsplass og terrasse.

Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng.

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 150 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 15 cm isolasjon.

Utvendig tekket med liggende trepanel.

Innvendig overflater består av MDF panel. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand. Fasader er overflatebehandlet i 2020.

Mindre merknad på skjevhet i front vegg. Se bilde.

Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilte A-takstoler med sadlet takverk. Konstruksjonen er bygget med lufting ved raft og møne. Boligen har etablert skråhimlinger og blindloft (lukker konstruksjon. Konstruksjonen er derfor begrenset kontrollert.

Inspisert fra innredet loftsrom og kottet langs yttervegg ble ingen tegn til kondens eller fuktinntrengning fra takteking ble registrert. Ved inspeksjon av kottet ble luftespalte registrert mellom lett undertak og isolasjons matter.

Ventilasjons-spalte var stedvis sammenklemt. Forskriftsmessig luftespalte bør ikke understige 50 mm (datidens krav).

En løsning er innføring av lekter i hulrom for å øke avstand mellom isolasjon og luftespalte.

Boligens vinduer fra byggeår består av 2-lags isolerglassvinduer type Nor-Dan. Vinduene med rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon.

Malt en-fløya inngangsdør er fra byggeår.

Terrassedører i 1. etasje er fra byggeår.

Inngangsdøren tetter godt og vurderes å være i god funksjonell stand.

Terrassedør tetter godt. Tg 1 settes pga. god funksjonell stand.

Dør til leilighet fyller sin funksjon.

Boligen har etablert romslig terrasser i impregnert trevirke. Terrasse opphengt i vegg og bærende på jerndrager med søyler i front.

Rekkverk i spilepanel.

Deler av terrasse etablert over grunn med bærende vegger i plaststøpt betong.

Terrasse nylig etablert 2021.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater i boligen består av laminat og fliser på gulvflater. Stort sett fliser på gulvflater til leilighet i underetasje. På vegger er det etablert tapet og malte flater/MDF plater. I himling er det malt takplater og malt panel. Våtrom med fliser på vegg og gulvflater. Bad i leilighet med fliser på gulvflater. Malt veggflater. Merknad på bom/løse fliser gulvflater i leilighet. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 1.etasje og 2.etg.

Gulv i underetasje består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registrert store avvik på overflater registrert. Mindre avvik ble registrert i stue/kjøkken i leilighet. Målte avvik utgjorde ca. 15 mm.

Pipe oppført i murt lettklinker elementer med to-pipeløp. Ingen ildsteder er tilkoblet pipe.

Rom under terreng består av leilighet med entre/gang, stue/Kjøkken, 2 soverom, bad, bod og teknisk rom. Leilighet har kun to vegger med tilfylte masser. Hulltagning foretatt fra soverom med tilfylte masser. Ingen unormale fuktverdier ble målt. Teknisk rom har delvis fritt eksponert murverk. Fuktmåling er også utført her. Ingen unormale fuktverdier ble målt.

Trapp mellom etasjer i malt trevirke.

Forskriftsmessig rekkverk og håndlist etablert.

Innvendige hvite speildører fra byggeår. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad i 1.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett håndsbatteri, opplegg til vaskemaskin og tett dusjkabinett til badrom. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig mansjett i sluk med klemring. Gulv har fall til sluk. Varmekabel i gulvflater.

Målt med laser ble mindre fall til sluk registrert (10 mm). Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

Bad har etablert membran under betong/fliser.

Synlig membran i sluk.

Hulltagning foretatt fra soverom mot våtsone. Ingen unormale fuktverdier ble målt. Det har også blitt foretatt fuktmålinger på bad ved bruk av fuktindikator. Ingen fuktverdier ble registrert.

Bad

Bad i 2.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett

håndsbatteri, opplegg til vaskemaskin og badekar med dusjmulighet. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Det er etablert sluk under badekar. Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig mansjett i sluk med klemring. Gulv har fall til sluk. Varmekabel i gulvflater.

Målt med laser ble fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

Bad har etablert membran under betong/fliser.

Synlig membran i sluk.

Bad har åpen konstruksjon i våtsone mot kott.

Inspeksjon av vegg mot våtsone ble foretatt fra kott. Ingen unormale fuktverdier ble målt/registrert. Det har blitt foretatt fuktmålinger på bad ved bruk av fuktindikator. Ingen unormale fuktverdier ble målt på badrom eller tilstøtende rom

Bad/vaskerom

Bad i leilighet har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Malt veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett håndsbatteri, opplegg til vaskemaskin og tett dusjkabinett til badrom. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig mansjett i sluk med klemring. Gulv har mindre fall til sluk. Varmekabel i gulvflater. Målt med laser ble mindre fall til sluk registrert (10 mm). Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

Bad har etablert membran under fliser. Ukjent type membran. Sluk består av plast sluk.

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på badrom. Bad fyller sin funksjon såfremt tett dusjkabinett er etablert. Ønsker bad brukt til dusjing direkte på vegg og gulvflater må tiltak beregnes.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Boligens kjøkkeninnredning består av hvite dør og skuffronter i MDF type Epoq. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i heltre eik med benkebeslag i stål. Integrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av laminat på gulv, malt veggflater og malt panel i himlinger.

Kjøkken skiftet av forrige eier ca. 2016-18.

Leilighetens kjøkkeninnredning består av folierte dør og skuffronter. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Integrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av fliser på gulv, malt veggflater og malt himlinger.

Kjøkken fra byggeår.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør i rør i røranlegg til våtrom og kjøkken.
Plast avløpsrør. Anlegget fra byggeår. Rørarbeider utført av autorisert firma.

Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.

Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det

spesialutstyr og spesiell fagkompetanse.

Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene.

Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.

Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.

Normal levetid for kraner og blandebatterier fra 10 til 16 år.

Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.

Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.

Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.

Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

Plast avløpsrør.

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Varmepumpe etablert i stue.

VV tank på 200 liter fra byggeår.

Boligen har etablert vannbåren varme i gulvflater 1.etasje og underetasje. Oppvarming med borrehull til grunn (Vann til vann anlegg).

Anlegget er kun visuelt kontrollert.

Teknisk rom mangler fuksikring av lekkasjevann. Membran bør etableres på gulvflater og vegg ved rørgjennomføringer. Slik att eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Eventuelt etablering av watersopp på gulvflater. Vannmåler etablert på inntaksledning.

El-anlegget har 50 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer etablert i entre/gang. El-anlegget er fra byggeår. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i god stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.

Brannvarsler og brannsluknings apparat etablert

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn består av sprengningstein på fjell med oppfylt kult/stein.

Grunnforhold av godt drenerende masser/pregningsstein. Utvendig fuksikring av grunnmur består av knotteplast og drenerør i perforert plast. Det er ikke registrert noen unormale fuktverdier i underetasje. Dette baseres både på visuelle observasjoner og fuksøk.

Drenering fyller sin funksjon. Boligen har kun to vegg med tilfylte masser.

Grunnmur oppført i murt lettklinker blokker.

Utvendig tekket med malt murpuss. Ingen tegn til funksjonssvikt. Grunnmur fyller sin funksjon.

Forstøtningsmur i plass-støpt betong.

Terreng er lett skrånende. God fall fra grunnmur.

Vann og avløp fra byggeår. Anlegget er kun visuelt kontrollert. Bra avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest. Godt vanntrykk ved funksjonstest av armaturer.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	36	0	36
Sum	36	0	36
Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	78	73	5
2.Etasje	45	41	4
Underetasje	72	59	13
Sum	195	173	22

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Garasje

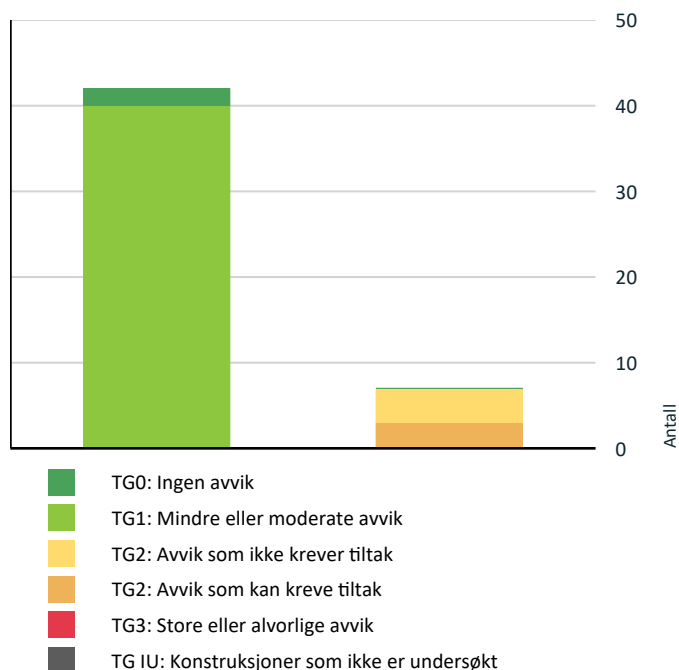
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger innhentet.

Enebolig

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

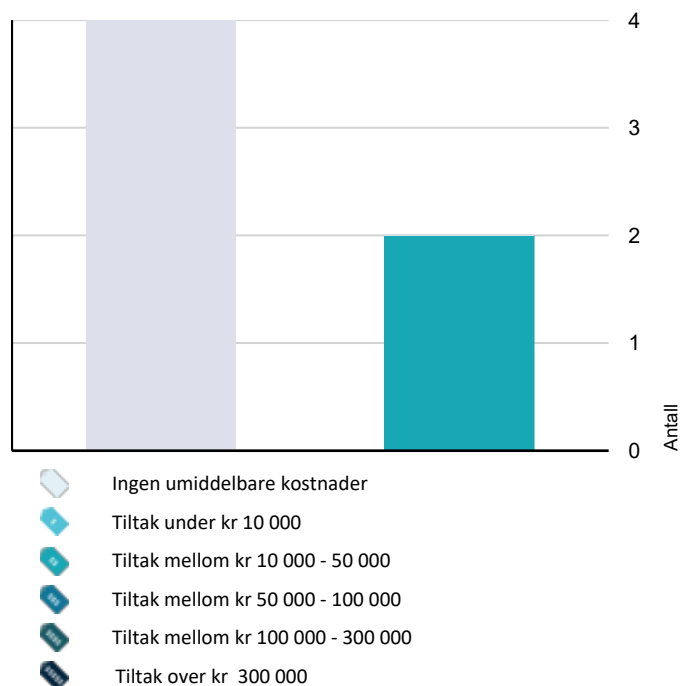
Sammendrag av boligens tilstand

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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Det er avvik:



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2003

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

1 TG 1

Boligens taktekking består av betongtakstein fra byggeår. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkingen ser ut til å være tett. Observert fra bakkenivå ble det ikke registrert manglende eller ødelagt takstein. Taksteinen vurderes for å fylle sin funksjon i mange år fremover i tid.

Normal levealder for takstein med underlagspapp og lekter er ca. 40-60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Nedløp og beslag

1 TG 1

Boligens takrenner består av lakkerte stålrenner fra byggeår. Snøfangere etablert mot gårdsplass og terrasse.

Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng.

Veggkonstruksjon

1 TG 1

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 150 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 15 cm isolasjon.

Utvendig teknet med liggende trepanel. Innvendig overflater består av MDF panel. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand. Fasader er overflatebehandlet i 2020. Mindre merknad på skjevhet i front vegg. Se bilde.



Varierende bredde spalte gesims på grunn av skjevhet.

Takkonstruksjon/Loft

1 TG 2

Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilte A-takstoler med sadlet takverk. Konstruksjonen er bygget med lufting ved raft og møne. Boligen har etablert skråhimlinger og blindloft (lukker konstruksjon. Konstruksjonen er derfor begrenset kontrollert.

Inspisert fra innredet loftsrom og kotter lang yttervegg ble ingen tegn til kondens eller fuktinntrengning fra taktekking ble registrert. Ved inspeksjon av kotter ble luftespalte registrert mellom lett undertak og isolasjons matter. Ventilasjons-spalte var stedvis sammenklemt. Forskriftsmessig luftespalte bør ikke understige 50 mm (datidens krav). En løsning er innføring av lekter i hulrom for å øke avstand mellom isolasjon og luftespalte.



Sammenklemt luftespalte sett fra kott.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Luftespalte i skråhimlinger bør forbedres. Det bør også etableres ventil i gavelvegg til blindloft.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

1 TG 1

Boligens vinduer fra byggeår består av 2-lags isolerglassvinduer type Nor-Dan. Vinduene med rammer og karmen i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon.

Tilstandsrapport

Dører

TG 1

Malt en-fløya inngangsdør er fra byggeår. Terrassedører i 1. etasje er fra byggeår. Inngangsdøren tetter godt og vurderes å være i god funksjonell stand.

Terrassedør tetter godt. Tg 1 settes pga. god funksjonell stand. Dør til leilighet fyller sin funksjon.

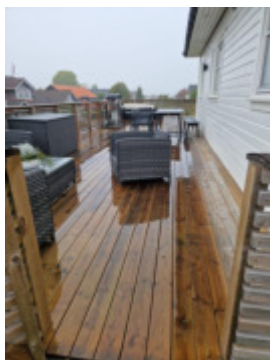
Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Boligen har etablert romslig terrasser i impregneret trevirke. Terrasse opphengt i vegg og bærende på jerndrager med søyler i front. Rakkverk i spilepanel.

Deler av terrasse etablert over grunn med bærende vegger i plasstøpt betong.

Terrasse nylig etablert 2021.



Årstall: 2021

Kilde: Eier

INNENDIG

Overflater

TG 1

Innvendige overflater i boligen består av laminat og fliser på gulvflater. Stort sett fliser på gulvflater til leilighet i underetasje. På vegger er det etablert tapet og malte flater/MDF plater. I himling er det malt takplater og malt panel.

Våtrom med fliser på vegg og gulvflater. Bad i leilighet med fliser på gulvflater. Malt veggflater.

Merknad på bom/løse fliser gulvflater i leilighet.

Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldringsslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 1. etasje og 2. etg. Gulv i underetasje består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registrert store avvik på overflater registrert. Mindre avvik ble registrert i stue/kjøkken i leilighet. Målte avvik utgjorde ca. 15 mm.

Radon

TG 2

Vurdering av avvik:

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

Pipe og ildsted

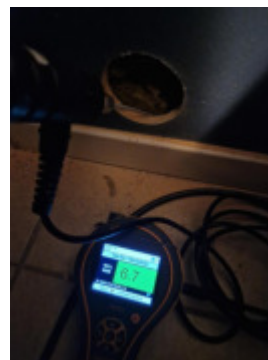
TG 1

Pipe oppført i murt lettklinker elementer med to-pipeløp. Ingen ildsteder er tilkoblet pipe.

Rom Under Terreng

TG 1

Rom under terreng består av leilighet med entre/gang, stue/Kjøkken, 2 soverom, bad, bod og teknisk rom. Leilighet har kun to vegger med tilfylte masser. Hulltagning foretatt fra soverom med tilfylte masser. Ingen unormale fuktverdier ble målt. Teknisk rom har delvis fritt eksponert murverk. Fuktmåling er også utført her. Ingen unormale fuktverdier ble målt.



Innvendige trapper

TG 1

Trapp mellom etasjer i malt trevirke. Forskriftsmessig rekkverk og håndlist etablert.

Innvendige dører

TG 1

Innvendige hvite speildører fra byggeår. Rammer og karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2. etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett håndsbatteri, opplegg til vaskemaskin og badekar med dusjmulighet. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Det er etablert sluk under badekar. Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig mansjett i sluk med klemring. Gulv har fall til sluk. Varmekabel i gulvflater.



Overflater vegger og himling

TG 1

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

Overflater Gulv

TG 1

Målt med laser ble fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Bad har etablert membran under betong/fliser. Synlig membran i sluk.



Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett håndsbatteri, opplegg til vaskemaskin og badekar med dusjmulighet. Opplegg til vaskemaskin nylig etablert 2020.

Ventilasjon

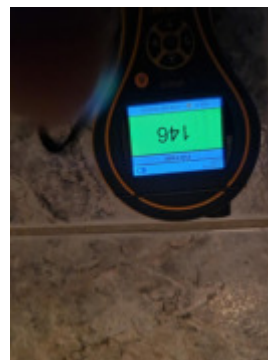
TG 1

Bad har etablert el-ventil i vegg.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Bad har åpen konstruksjon i våtsone mot kott. Inspeksjon av vegg mot våtsone ble foretatt fra kott. Ingen unormale fuktverdier ble målt/registrert. Det har blitt foretatt fuktmålinger på bad ved bruk av fuktindikator. Ingen unormale fuktverdier ble målt på badrom eller tilstøtende rom



1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett håndsbatteri, opplegg til vaskemaskin og tett dusjkabinett til badrom. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig mansjett i sluk med klemring. Gulv har fall til sluk. Varmekabel i gulvflater.

Tilstandsrapport



Overflater vegger og himling

TG 1

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

Overflater Gulv

TG 2

Målt med laser ble mindre fall til sluk registrert (10 mm). Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

Vurdering av avvik:

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

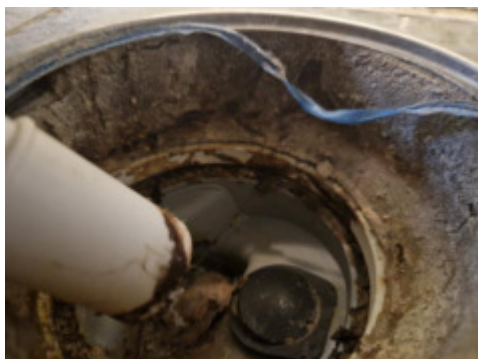
Såfremt tett dusjkabinett er etablert fyller bad sin funksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Bad har etablert membran under betong/fliser. Synlig membran i sluk.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Såfremt tett dusjkabinett er etablert vil bad fylle sin funksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett håndsbatteri, opplegg til vaskemaskin og tett dusjkabinett til badrom.

Ventilasjon

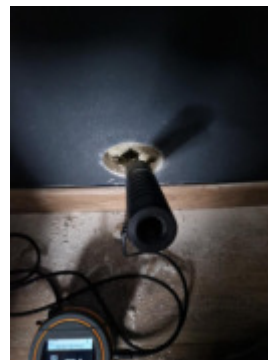
TG 1

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør har etablert luftespalte.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltagning foretatt fra soverom mot våtsone. Ingen unormale fuktverdier ble målt. Det har også blitt foretatt fuktmålinger på bad ved bruk av fuktindikator. Ingen fuktverdier ble registrert.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad i leilighet har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Malt veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett håndsbatteri, opplegg til vaskemaskin og tett dusjkabinett til badrom. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig mansjett i sluk med klemring. Gulv har mindre fall til sluk. Varmekabel i gulvflater.

Tilstandsrapport



Overflater vegger og himling

TG 1

Bad har etablert malt vegg. Sockelflis langs gulvflater. Malt himling.

Overflater Gulv

TG 1

Målt med laser ble mindre fall til sluk registrert (10 mm). Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Bad har etablert membran under fliser. Ukjent type membran. Sluk består av plast sluk.

Vurdering av avvik:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett håndsbatteri, opplegg til vaskemaskin og tett dusjkabinett til badrom. Dusjkabinett nylig skiftet 2019.

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør har etablert luftespalte.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på badrom. Bad fyller sin funksjon såfremt tett dusjkabinett er etablert. Ønsker bad brukt til dusjing direkte på vegg og gulvflater må tiltak beregnes.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Boligens kjøkkeninnredning består av hvite dør og skuffronter i MDF type Epoq. Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i heltre eik med benkebeslag i stål. Integrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av laminat på gulv, malt veggflater og malt panel i himlinger. Kjøkken skiftet av forrige eier ca. 2016-18.



Avtrekk

TG 1

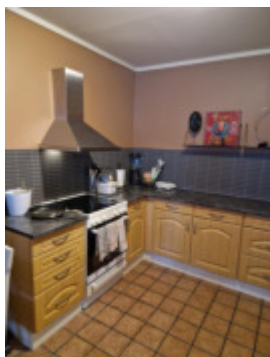
UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Leilighetens kjøkkeninnredning består av folierte dør og skuffronter. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Integrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av fliser på gulv, malt veggflater og malt himlinger. Kjøkken fra byggeår.

Tilstandsrapport



Avtrekk

TG 1

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

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

Avløpsrør

TG 1

Plast avløpsrør.

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Varmesentral

TG 1

Varmepumpe etablert i stue.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Varmtvannstank

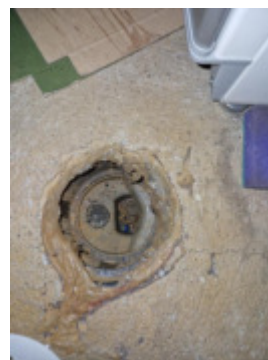
TG 1

VV tank på 200 liter fra byggeår.

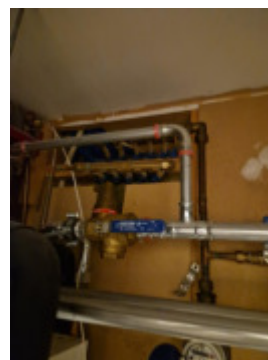
Vannbåren varme

TG 2

Boligen har etablert vannbåren varme i gulvflater 1.etasje og underetasje. Oppvarming med borrehull til grunn (Vann til vann anlegg). Anlegget er kun visuelt kontrollert. Teknisk rom mangler fuktsikring av lekkasjevann. Membran bør etableres på gulvflater og vegg ved rørgjennomføringer. Slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk. Eventuelt etablering av watersopp på gulvflater. Vannmåler etablert på inntaksledning.



Sluk/gulv mangler membran.



Rørgjennomføringer bør fuktsikres med vannavstøtende overflater. Lekkasje skal ledes til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Teknisk rom må fuktsikres for lekkasjevann.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

El-anlegget har 50 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer etablert i entre/gang. El-anlegget er fra byggeår. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i god stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.

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



Branntekniske forhold

TG 0

Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn består av sprengningstein på fjell med oppfylt kult/stein.

Drenering

TG 1

Grunnforhold av godt drenerende masser/pregningsstein. Utvendig fuktsikring av grunnmur består av knotteplast og drenerør i perforert plast. Det er ikke registrert noen unormale fuktverdier i underetasje. Dette baseres både på visuelle observasjoner og fuktsøk. Drenering fyller sin funksjon. Boligen har kun to vegg med tilfylte masser.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur oppført i murt lettklinker blokker. Utvendig tekket med malt murpuss. Ingen tegn til funksjonssvikt. Grunnmur fyller sin funksjon.

Forstøtningsmurer

TG 1

Forstøtningsmurer i plass-støpt betong.

Årstall: 2021

Terrengforhold

TG 0

Terreng er lett skrånende. God fall fra grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Vann og avløp fra byggeår. Anlegget er kun visuelt kontrollert. Bra avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest. Godt vanntrykk ved funksjonstest av armaturer.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2011

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje har etablert betongplate på grunn. Yttervegger i murt lettklinker blokker og uisolert bindingsverk tekket utvendig med liggende trepanel. Fabrikkframstilt sadlet takverk i A-takstoler. Tak tekket med krum betong takstein. Takrenner i lakkert stål. Undertak består av lett undertak. Garasje har etablert leddport i aluminium med el-åpner. Dør fra gårds plass til garasje. Loft med mulighet til lagring. Adkomst fra dør i endevegg.

Garasje har isolert vegger og isolert himling.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.Etasje	36	0	36		Garasje
Sum	36	0	36		

Kommentar

I tillegg til beskrevne areal inneholder garasje loft med lagringsmuligheter. Adkomst fra dør i endevegg. Loft har ikke målbart areal. (høyde under 190 cm). Gulvareal utgjør ca. 25 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.Etasje	78	73	5	Entré/gang , Kjøkken , Stue , Soverom , Bad	Bod
2.Etasje	45	41	4	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Bod
Underetasje	72	59	13	Vindfang , Gang , Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2	Teknisk rom , Bod
Sum	195	173	22		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger innhentet.

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.10.2023	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Alexander Hauk Lillefjære	48394444

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3807 SKIEN	12	115		0	856.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hoppestadlia 71

Hjemmelshaver

Lillefjære Agnethe Solberg, Lillefjære Alexander
Hauk

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne bolig er beliggende på Hoppestad i Skien kommune. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger og landbrukseiendommer. Flott utsikt over nærområdet med gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Lett skrånende tomt. Pent opparbeidet uteareal med grøntareal/plen med prydbusker. Forstøtningsmur i plass-støpt betong. Asfaltert gårdsplass med biloppstillingsplasser. Tomten er bebygget med beskrevet bolig og frittliggende garasje.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 400 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått	0	Nei
Eier		Opplysninger av eier på befaring.	Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått	0	Nei
Skaderapport			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SV7507>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Hoppestadlia 71, 3721 Skien

18 Oct 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hoppestadlia 71	Hoppestadlia 71	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Mai 2018

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Lillefjære, Agnethe Solberg

Medselger

Lillefjære, Alexander Hauk

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2020

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Legge vann og avløp til vaskemaskin på bad i 2. etg

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørleggern AS

2.1.6 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?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny tilførsel / kabel fra bolig til Nytt fordelingsskap i garasje.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektro Team AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja ☐ Nei



26 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 92955354

Egenerklæringsskjema

Name

Lillefjære, Alexander Hauk

Date

2023-10-18

Name

Lillefjære, Agnethe Solberg

Date

2023-10-18

Identification

 Lillefjære, Alexander Hauk

Identification

 Lillefjære, Agnethe Solberg



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



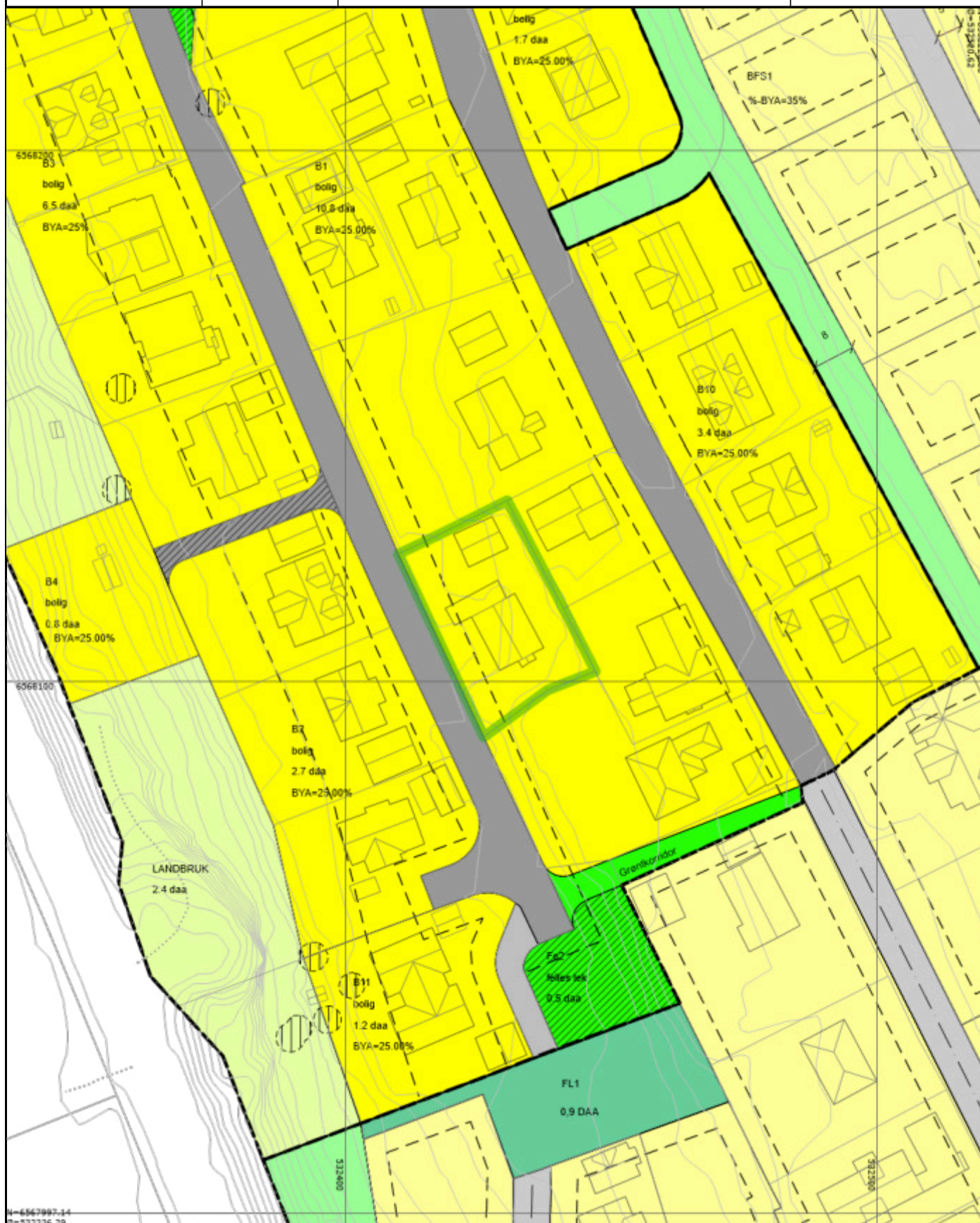
Skien kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 115	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hoppestadlia 71 3721 SKIEN			
Annen info:	Reguleringsplan Nordre Venstøp, Skien. G			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	Traktorveg midtlinje		BygningTiltakAreal		Udefinert bygning
	Bygning		Høydekurve		RpGrense
	Påskrift reguleringsplan		Regulert tomtegrense		Byggegrense
	Regulert senterlinje		Måle- og avstandslinje		RpFormålGrense
	RpGrense		Bevaring av landskap og vegetasjon		RbFormålOmråde
	Boliger		Landbruksområde		Kjørevei
	Gang-/sykkelvei		Offentlig friområde		Felles avkjørsel
	Felles lekeareal		RpBestemmelseOmråde		RpArealformålOmråde
	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse		Lekeplass		Kjøreveg
	Friområde		Vegetasjonsskjerm		Eiendomsteig

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



Skien kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 115	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hoppestadlia 71 3721 SKIEN			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Målt grenselinje		Usikker grenselinje		Hekk
•	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Traktorveg
	Sti		Riving		Bygning tiltak - punkt
	Bygning tiltak - areal		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Garasje og uthus		Annen næring
	Flaggstang		Annet gjerde		Frittstående mur
	Loddrett mur		Trapp		Svømmebasseng
	Veg		Toppunkt		Høydekurve 5m
	Høydekurve		Anleggsområde		Lekeplass
	Eiendomsteig		Matrikelnummer		Fylkesvegboks
	Fylkesveg gatenavn.		Kommunalveg gatenavn.		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

Vann og avløp

Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 115	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hoppestadlia 71 3721 SKIEN			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Målt grenselinje		Usikker grenselinje		Offogprivbygg
	Andre bygg grå		Takoverbygg grå		Høydekurve Skien
	Høydekurve 5m Skien		Hekk		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Traktorveg
	Sti		Riving		Bygning tiltak - punkt
	Bygning tiltak - areal		Veg		Fylkesvegboks
	Fylkesveg gatenavn.		Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overlepesledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overlepesledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overlepesledning 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



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
☐ Kjøleskap / kombiskap ☐ Fryseskap / -boks ☐ Komfyr/stekeovn/koketopp
☐ Oppvaskmaskin ☐ Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennar og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau, feiestige** og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Sted/dato

Selgers signatur

Selgers signatur



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Britt Ytterbø

Finansiell rådgiver AFR
Tlf.: 38 17 07 89
Mob.: 481 62 073
britt.ytterbo@sor.no



Bjørn Andersen

Finansiell rådgiver AFR
Tlf.: 38 17 08 74
Mob.: 915 82 592
bjorn.andersen@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Hoppestadlia 71, 3721 Skien

Gnr. 12 Bnr. 115 i Skien kommune

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐

Forbruker

☐

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeqleren Telemark AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren Telemark AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

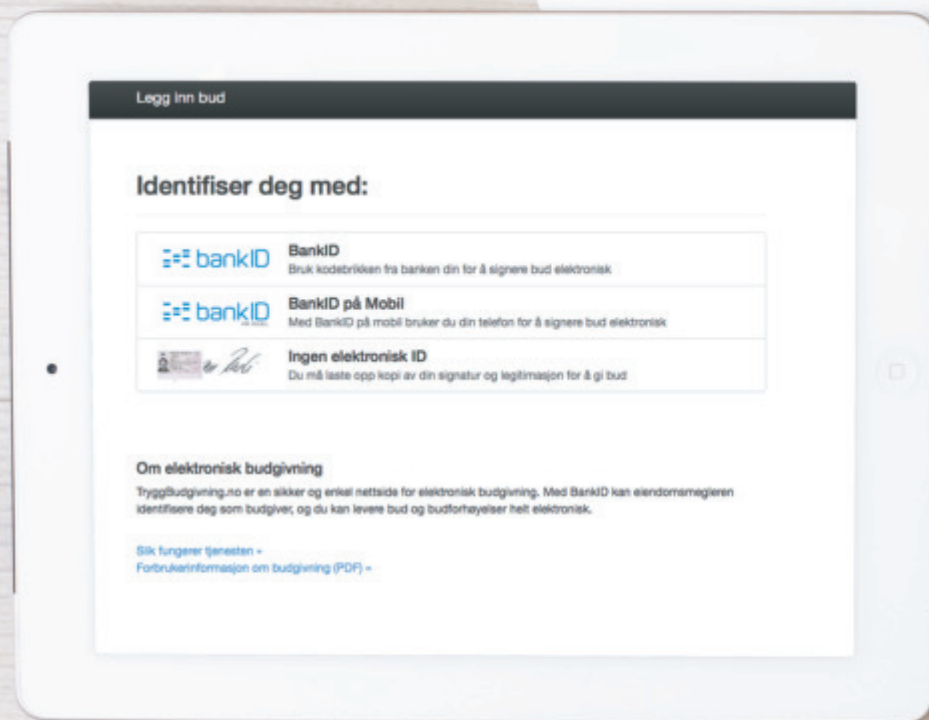
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

JØRGEN EILEV THORKILDSEN | Eiendomsmegler | **97 17 56 64** |
jt@sormegleren.no | **SKIEN** | Cappelens gate 10, 3722 Skien | 35 51 01 00