DOKUMENT-
VEDLEGG

Hoppestadlia 71, 3721 Skien

SØRMEGLEREN

sormegleren.no

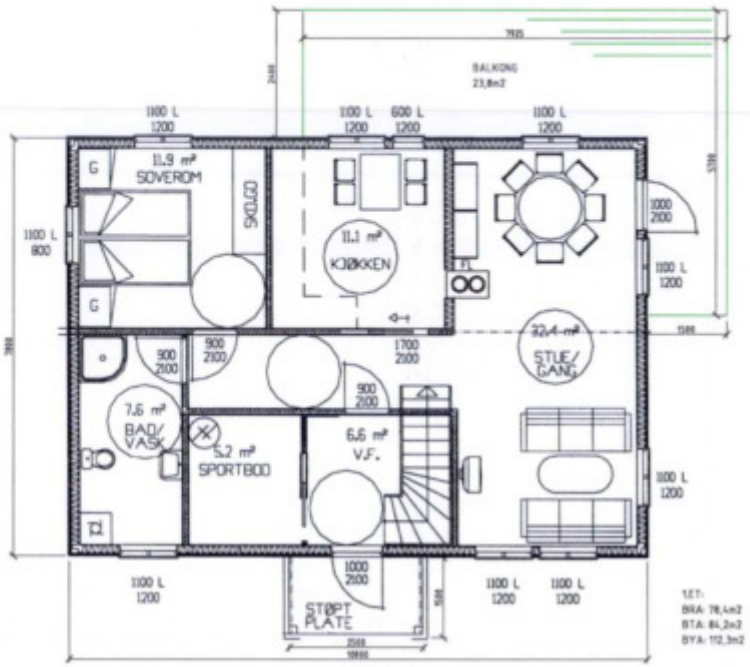
29 NOV 2002

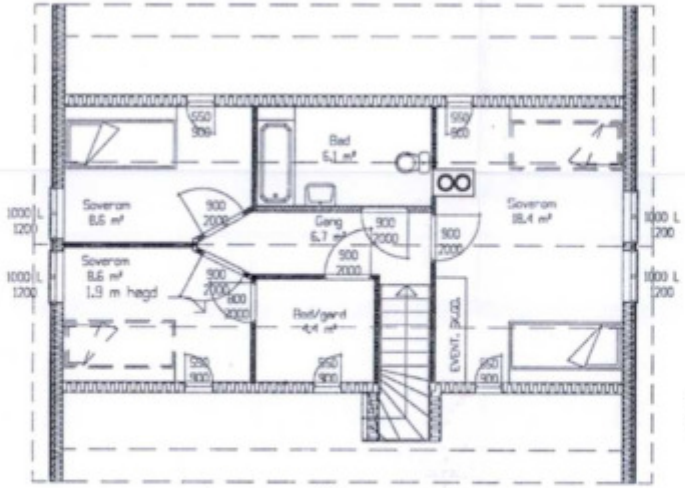
Dag Fosse
Ingeniør, byggeteknikk
Tlf. 35943878 - 91117005

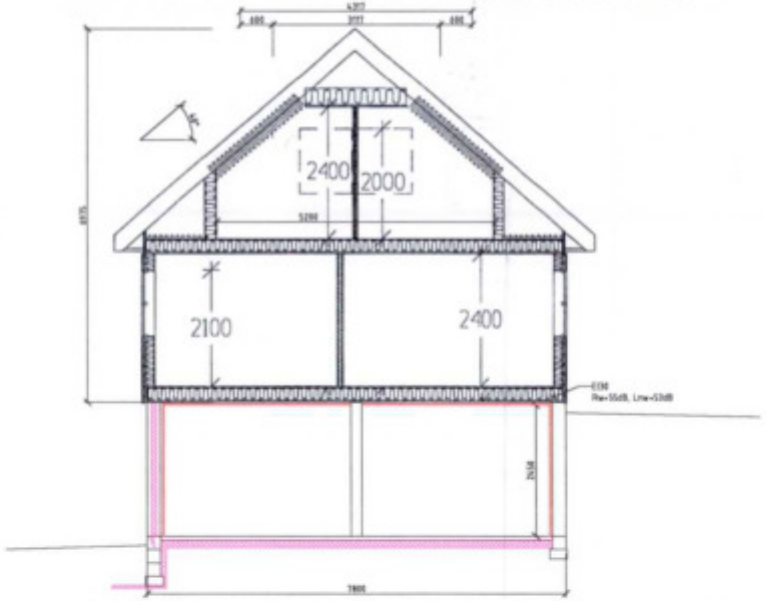
Prosjekt: NYBYGG, BOLIG m/SEKUNDÆRLEILIGHET G/Bnr 12/115 - Venstøphøgda, Skien		
Detalj: Perspektiv	Byggherre: Steinar Langbach Tegnet av:	
Tegning nr: sl3d	Dato: 08.10.02	Rev.
Målestokk:	Kontroll: 23/11-02	Sign.

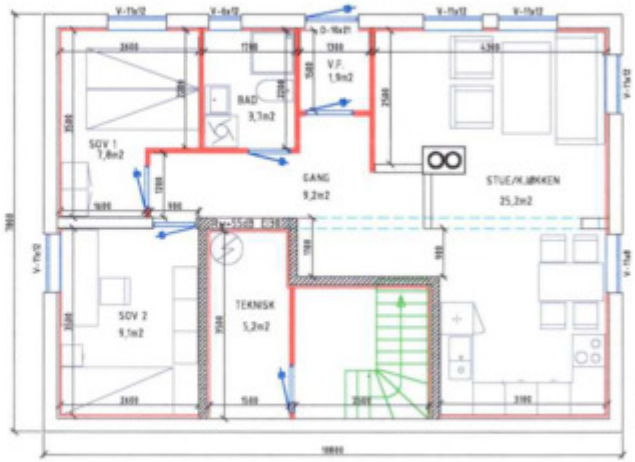
29 NOV 2002

E2









Tegningene er målsatt med konstruksjonsmål.
Hvor ikke annet er spesielt beskrevet, skal byggearbeidene utføres ihht:
- "Byggedetaljer" fra Byggforskserien, NBI.
- Byggebransjens våtromsnorm.
- Byggevareprodusentenes monteringsanvisninger.

Prosjekt: NYBYGG, BOLIG m/SEKUNDÆRLEILIGHET G/Bnr 12/115 - Venstøphøgda, Skien		
Detalj: Plan, snitt	Tiltakshaver: Steinar Langbach Tegnet av:	
Tegning nr.: slpl	Dato: 08.10.02	Rev.
Målestokk: M=1:100	Kontroll: 27/6 02	Sign:

Dag Fosse
Ing. byggeteknikk
Tlf 35943878 - 91117005

29 NOV 2002 E1

Prosjekt: NYBYGG, BOLIG m/SEKUNDÆRLEILIGHET G/Bnr 12/115 - Venstøphøgda, Skien		
Detalj: Fasader	Byggherre: Steinar Langbach	
	Tegnet av:	
Tegning nr.: sl2d	Dato: 08.10.02	Rev.:
Målestokk: 1:100	Kontroll: 29/11-02	Sign.:

Dag Fosse
Ingeniør, byggeteknikk
Tlf. 35943878 - 91117005

Skien kommune
Plan og forvaltning

Byggesak og eiendomsskatt

Kontoradresse : **H. Ibsens gt 2**
Postadresse : **Pb. 158, 3701 SKIEN**

Telefon : **35 58 10 00**
Telefaks : **35 58 11 08**
Bankkonto : **2680.07.01049**
Org nr : **938 759 839**

Korgsveen v/Morten Saubrekka
Postboks 48

3701 SKIEN

Arkivkode	**Deres ref.**	**Vår ref.**	**Dato**
GNR 12/115		12/4280- 2/STEH	11.09.2012

FERDIGATTEST

Tillatelse gitt 12.12.2002 i sak 422/02.

Gnr/bnr/festenr./seksjonsnr:	*12/115*
Byggested:	*Hoppestadlia 71*
Tiltakets art:	*Nybygg*
Byggets art:	*Enebolig med hybelleilighet,*
Bygningsnr.:	*22821660*
Bruksareal: *Tilknyttet off. vann og kloakk*	*197 m2*
Pipe:	*2 stk.*

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven av 1985.

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

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

Ferdigattesten er utstedt på grunnlag av boligsalgsrapport, datert 20.08.2012.

Med hilsen

Hanne Stensrød
ingeniør

Kopi til: Brannsjefen, E-skatt, L.L.Svanberg (her)

SKIEN KOMMUNE	Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. **JplID:** 23/141456

Ansvarlig søker:	**Tiltakshaver:**
Hauk Sveinsson As Rødmyrjordet 31 3735 SKIEN	Agnethe Solberg Lillefjære Hoppestadlia 71 3721 SKIEN

Ferdigattest gitt for

Adresse:	**Gårdsnr.**	**Bruksnr.**	**Festenr.**
Hoppestadlia 71	12	115	

Tiltakets/byggets art

Vedtaksdato	**Saksnr**
26.09.2023	627/23

Tillatelse til tiltaket er gitt:	22.09.2020 i sak 541/20
Tiltakstype:	Støttemur/terrasse/utomhusarbeider
Bygningstype:	Enebolig

Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt 25.09.2023.

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

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

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

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

VEDTAK:

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

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

Byggesak og eiendomsskatt
Tlf: 35 58 10 00
post@skien.kommune.no
Post: Pb. 158, 3701 Skien
Besøk: Henrik Ibsens gt. 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr: 938 759 839

www.skien.kommune.no

Med hilsen

Jorid Heie Sætre
Byggesakssjef

Kristine Isaksen
byggesaksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

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

Klagerett:
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

eller til
skien.postmottak@skien.kommune.no

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

Skatteetaten

Dato
19.10.2023

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

SØRMEGLEREN TELEMARK AS
c/o Sørmegleren AS Postboks 33
4661 KRISTIANSAND S

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3807 SKIEN

Gnr 12 Bnr 115 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Hoppestadlia 71, 3721 SKIEN

Formuesverdi for inntektsåret 2021:

Som primærbolig:	kr 1 355 430
Som sekundærbolig:	kr 4 879 546

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kommunale avgifter:

Årsavgifter for den aktuelle eiendommen for år 2023.

Gnr.: **12**	Bnr.: **115**	Fnr.:	U.fnr.:	Snr.:

Kopi av siste regning:

SKIEN KOMMUNE

Skien kommune
POSTBOKS 360

3701 SKIEN

FAKTURA

LILLEFJÆRE ALEXANDER HAUK
HOPPESTADLIA 71
3721 SKIEN

Fakturanr.	100556689
Kundenr.	519713
Fakturadato	25.09.2023
Forfallsdato	**20.10.2023**
Bankkonto	**1503 39 42173**
KID	**00519713100000456**
Fakturabeløp NOK	**9996,84**
Utsteder	Kommunale eiendomsgebyrer
Organisasjonsnr.	938759839MVA *Foretaksregisteret*
Vår ref.	
Telefon	35581000
Deres ref.	
Termin	03 01.09.23-31.12.23

Eiendom 12/115/0/0/1660 - Hoppestadlia 71
Eier LILLEFJÆRE ALEXANDER HAUK

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT	2270200,00	0/00	3,90	1/1	010923-311223	2951,00	
FAST VANN 60 M3	1,00	Stk	1083,60	1/1	010923-311223	361,20	25%
FAST AVLØP 60 M3	1,00	Stk	1526,40	1/1	010923-311223	508,80	25%
RENOVASJON FELLES	2,00	stk	2626,00	1/1	010923-311223	1750,67	25%
FORSKUDD VANN	208,00	M3	18,06	1/1	010923-311223	1252,16	25%
FORSKUDD AVLØP	208,00	M3	25,44	1/1	010923-311223	1763,84	25%

Netto	8587,67
MVA	1409,17
Øreavrunding	0,00
Å betale NOK	9996,84

Grunnlag MVA høy sats: 5636,67, MVA: 1409,17

Eventuelle opplysninger:
Skien kommune har fra 01.01.20 åpnet for månedlig betaling av kommunale avgifter.

Eiendomsskattetakst	Kr.	2.270.200,00
Kommunale avgifter Pr år (2023):	kr.:	29.990,52

	Utestående beløp:	Kr.		

Skien kommune

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien
Telefon: 35 58 10 00
Telefaks: 35 58 10 14
E-post: servicesenteret@skien.kommune.no

Dato: 03.10.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

1802 Avkjørsel til eiendom

Gnr:	**12**	Bnr:	**115**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Hoppestadlia 71, 3721 SKIEN**						

Eiendommen har adkomst til kommunal veg	☒
Eiendommen har adkomst til fylkesveg	☐
Eiendommen har adkomst til riksveg	☐

Adkomst til eiendommen skjer ved direkte avkjørsel	☒
Adkomst til eiendommen skjer ved felles avkjørsel med flere eiendommer	☐

Merknader:	

Skien kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3807 - Skien kommune	**12**	**115**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig m/hybel/sokkelleil.	22821660	0	Tatt i bruk	Bolig	196	0	0	196

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6568110 Øst: 532430 System: EPSG:25832	Nei	2			

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato
RA-Rammetillatelse	13.12.2002	19.12.2002
IG-Igangsettingstillatelse	13.01.2003	23.02.2006
TB-Tatt i bruk	13.12.2003	23.02.2006

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	131	5	Kjøkken	2	2	Hoppestadlia 71	12	115	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
U0101	Bolig	62	3	Kjøkken	1	1	Hoppestadlia 71	12	115	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	77	0	77

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	46	0	46

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	1	73	0	73

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Garasjeuthus anneks til bolig	300019401	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	40	38	38

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6568128.17 Øst: 532427.5 System: EPSG:25832	Nei	0			

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato
IG-Igangsettingstillatelse	19.09.2008	09.10.2008
TB-Tatt i bruk	24.05.2011	24.05.2011

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	38	38

Referanse
J-Journalnummer: 08/3426

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

14

Skien kommune

Eiendomskart

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

Målestokk
1:1000

Tegnforklaring

Innmålt grensepunkt	Usikkert grensepunkt	Målt grenselinje
Usikker grenselinje	Offogprivbygg	Andre bygg grå
Takoverbygg grå	Veg	Eiendomsteig
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

Utskriftsdato: 29.09.2023

Skien kommune

Adresse: Postboks 158, 3701 Skien

Telefon: 35581148

Kommunale gebyrer 2023

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Skien kommune

Kommunenr.	3807	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	115	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hoppestadlia 71, 3721 SKIEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2022**
Avløp	16 646,71 kr
Eiendomsskatt	8 853,00 kr
Renovasjon	5 997,48 kr
Vann	11 694,53 kr
Sum	**43 191,72 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann Målt	209 m^3	16,71 kr	1/1	0 %	3 492,91 kr	3 492,91 kr
Avløp Målt	209 m^3	23,66 kr	1/1	0 %	4 945,46 kr	4 945,46 kr
Eiendomsskatt	2270200 0/00	3,90 kr	1/1	0 %	8 854,00 kr	8 853,00 kr
Fast Vann 60 M3	1 Stk	1 354,50 kr	1/1	0 %	1 354,50 kr	1 354,50 kr
Fast Avløp 60 M3	1 Stk	1 908,00 kr	1/1	0 %	1 908,00 kr	1 908,00 kr
Renovasjon felles	2 stk	3 282,50 kr	1/1	0 %	6 565,00 kr	6 565,01 kr
Forskudd Vann	208 m^3	22,57 kr	1/1	0 %	4 695,60 kr	4 695,60 kr
Forskudd Avløp	208 m^3	31,80 kr	1/1	0 %	6 614,40 kr	6 614,40 kr
Sum akonto vann	-448 m^3	16,71 kr	1/1	0 %	-7 487,21 kr	-7 487,21 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Sum akonto avløp	-448 m^3	23,66 kr	1/1	0 %	-10 600,80 kr	-10 600,80 kr
				Sum	**20 341,86 kr**	**20 340,87 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Skien kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3807 - Skien kommune	**12**	**115**	**0**	**0**	Hoppestadlia 71, 3721 SKIEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan (25.5.2023)	856.95m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3807 760	Reguleringsplan Nordre Venstøp, Skien. Gnr. 8/127, 12/4, 12/8, 12/34 m.fl. (25.11.1999)	Boliger	856.95m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

TEGNFORKLARING

PBL. 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER
   - KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGG.
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - JORDBRUK/SKOGBRUK/GARTNERI
3. TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEG
   - GANG- OG SYKKELVEG, FORTAU
4. FRIOMRÅDER
   - PARK, TURVEG, LEKEPLASS
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
   - FRISIKTSONE
7. FELLESOMRÅDER
   - FELLES AVKJØRSEL
   - FELLES LEKEPLASS
   - FELLES PARKERING

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE MOT VEG OG ANNET FORMÅL
- PÅBUDT PLASSERING BYGGELINJE
- TOMTEGRENSE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- TRÆR SOM SKAL BEVARES

M 1:1000

Nord

Sone nr. 771.08-E4

St.nr. 760

Reguleringsplan Nordre Venstøp, Skien

Gnr 8/127, 12/4, 12/8, 12/34 m.fl.

Varsel om oppstart	03.12.98
1gangs behandling i planutvalget	07.07.99
Offentlig ettersyn	07.07.99-27.08.99
2gangs behandling i planutvalget	26.10.99
Formannskapet	
Egengodkjent i kommunestyret	25.11.99
Revidert	14.10.99

ICG Inter-Consult Gruppe A.S.A. RÅDGIVENDE INGENIØRER

29.03.99 B. Leitsen

Bestemmelsene gjelder også for plan nr 865

Skien kommune
Teknisk sektor

EGENGODKJENT
av Skien bystyre 25/11 1999
Avdeling Bystyreskriv
Olav Karlsen

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

REGULERINGSPLAN FOR NORDRE VENSTØP, SKIEN, GNR 8/127, 12/4, 12/8, 12/34 M.FL.

Vedtatt av bystyret: 25. 11. 99.
Reguleringsplan for Nordre Venstøp, datert 29.03.99, sist revidert 14.10.99 er på kart i skala 1:1000 vist med reguleringsgrense. Bestemmelsene er rettet etter Bystyrets vedtak. Planen har sin avgrensning mot Hoppestadvegen, Hoppestad stasjon og jernbanelinjen og reguleringsplanen for Venstøphøgda.

§1
GENERELT

Reguleringsbestemmelsene er systematisert etter arealbrukskategorier i henhold til Plan- og bygningslovens § 25. Området er regulert til følgende formål:

- **BYGGEOMRÅDER**
  Boliger
- **LANDBRUKSOMRÅDER**
- **OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**
  Kjøreveger
  Gang-/sykkelveger
- **FRIOMRÅDER**
  Friområde
  Tursti
  Grøntkorridor
- **SPESIALOMRÅDER**
  Frisiktsone ved veg
- **FELLESOMRÅDER**
  Felles atkomst
  Felles lekeplass.
  Felles parkering

§2
FELLES BESTEMMELSER

2.1. Dokumentasjonskrav

2.1.1. Byggemeldingen skal inneholde situasjonsriss i skala 1:1000, som også viser hvordan den ubebygde tomten skal utnyttes, slik som adkomst, parkering, og grøntareal.
2.1.2. Ved utbygging/påbygging skal det utarbeides plan for utomhusarealer for godkjenning.
2.1.3. Opparbeidelse av utomhusarealer skal ferdigstilles før nybygg får ferdigattest.

2.1.4. Det faste utvalg for plansaker kan forby lagring eller annen bruk av ubebygd areal, når dette etter rådets skjønn vil virke sterkt sjenerende eller reduserer trafikksikkerheten i området. Det faste utvalg for plansaker skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god form og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

2.2. Trær som skal bevares

Trær som er regulert til bevaring er vist på plankartet. Bevaringsverdige trær skal takseres av kommunen før arbeid i området kan påbegynnes. Takst på trærne må forevises utbygger før anleggsstart. Oppstår det uenighet om takst av treet, kan begge parter innhente kvalifisert konsulent for å bistå med takseringen. Ønsker utbygger å benytte kvalifisert konsulent må kostnadene til dette dekkes av utbygger.

2.3. Felling av trær

Felling av trær skal godkjennes av kommunen og grunneier. Tillatelse til felling av trær skal være skriftlig. Dette gjelder:

- De trær som er merka av på plankartet.
- Samtlige trær i randsonen vest for B2, B3 og B11.
- Trærne i friområdet.

2.4. Fornminner

Dersom det ved arbeider i marken påtreffes automatisk fredede kulturminner må arbeidene straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter.

2.5 Radon

All ny bebyggelse med rom som er tenkt eller kan bli brukt til varig opphold skal oppføres med innretninger som lufter ut og sperrer for radongass fra grunnen. I boligrom skal konsentrasjonen av radongass ikke overstige 200Bq/m3. Utbygger må fremlegge plan for nødvendige tiltak før boring -, sprengnings eller gravearbeider iverksettes.

§ 3
BYGGEOMRÅDER

3.1 Grad av utnytting

BYA = Tillatt utnytting er vist på plankartet for hvert område. Angir den delen av tomtearealet som bebyggelsen maksimalt kan dekke.

3.2 Krav til bebyggelse.

I områdene kan det oppføres bebyggelse innenfor viste byggegrenser og tomteutnyttelse.

3.3 Krav til støytiltak i byggeområder.

I bebyggelsen skal fasade- og vinduskonstruksjoner og ventilasjonsanlegg oppfylle Miljøverndepartementets krav til et tilfredsstillende innendørs støynivå (30 dBA).

3. 4. Estetiske krav i byggeområder.

Bebyggelsen skal innordne seg eksisterende bebyggelse på Venstøphøgda. Materialbruk og farger skal være av en slik art at bygningsmassen blir mest mulig terrengtilpasset og gir en god visuell virkning. Byggegrense mot offentlig vei er tegnet inn.

3.5 Utforming

Før bygging i B7 skal det utarbeides felles situasjonsplan og eventuell tomtedelingsplan før bygging kan tillates. Det skal settes av 50 m^2 fellesareal per bolig, tilsammen minimum 250 m^2 til sandlekeplass.

Det skal settes av parkeringsplasser i samsvar med kravene i kommuneplanens arealdel. Det skal settes av plass til miljøstasjon.

Område	Formål	Max møne-høyde	Max gesims høyde	Tillatt takvinkel	Takform	Max etasje antall	Max BYA
B1	Bolig	7,0 meter *	_	_	Saltak/ valmtak		25%
B2	Bolig	7, 5 meter *	4,5 meter*	30- 40°	Saltak/ valmtak	2, underetasje ikke tillatt.	25%
B3 Tomt 1-6	Bolig	7, 5 meter *	4,5 meter *	30- 40°	Saltak/ valmtak	2, underetasje ikke tillatt.	
B3 Tomt 7-12	Bolig	7,5 meter *	4,5 meter *	30-40°	Saltak/ valmtak	2, + underetasje.	25%
B4	Bolig	7,0 meter *	4 meter*	25- 40°	Saltak/ valmtak	2, +underetasje.	25%
B5	Bolig	7,5. meter *	4,5 meter *	25- 40°	Saltak7 valmtak	2, underetasje eller kjeller tillatt.	25 %
B6	Bolig	7,0 meter *	4,5 meter *	25- 40°	Saltak/ valmtak	2, underetasje eller kjeller tillatt.	25 %
B7	Bolig, konsentrert småhus bebyggelse	8. 0meter *	5 meter *		Saltak/ valmtak	2, underetasje ikke tillatt.	30%
B8	Bolig	7,5. meter *	4,5 meter *	25- 40°	Saltak/ valmtak	2, underetasje eller kjeller tillatt.	25 %
B9	Bolig	7,5. meter *	4,5 meter *	25- 40°	Saltak/ valmtak	2, + underetasje.	25%
B10	Bolig	7,5 meter *	4,5 meter *	25- 40°	Saltak/ valmtak	2, + underetasje.	25%
B11	Bolig/ to-mannsbolig	7,5 meter *	4,5 meter *	25- 40°	Saltak/ valmtak	2, + underetasje.	25%

*gesimshøyde/mønehøyde skal angis i forhold til gjennomsnittlig eksisterende terrengnivå.

3.6 Garasjer

3.6.1. Garasje kan tillates plassert 2 meter fra regulert formålsgrense mot veg dersom garasjen har kjøreretning parallelt med vegen. Plassering av adkomst og garasjer skal vises på situasjonskart ved byggemeldning selv om garasjen ikke skal bygges samtidig med huset.

3.6.2. Garasjen skal tilpasses huset i utforming, materialvalg og takvinkel.

3.6.3. Der det oppføres tettstilte boliger skal det vises 2 parkeringsplasser/garasjeplasser på egen tomt. For frittliggende eneboliger skal det vises 4 parkeringsplasser inkludert dobbelt garasje og gjesteparkering.

§ 4
LANDBRUKSOMRÅDER

Landbruksområdene skal nyttes til tradisjonell jord- og skogbruksvirksomhet, med tilhørende bygg og anlegg. I området tillates kun oppført bygninger som er nødvendig for driften. Nye boligtomter tillates ikke fradelt i landbruksområder.
For de trær som på plankartet er regulert til bevaring pluss samtlige trær i randsonen vest for B2, B3 og B11 gjelder at evt trefelling skal godkjennes av kommunen og grunneier.
Tillatelse til felling av trær skal være skriftlig.

§ 5
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

5.1. Kjøreveg
Området skal brukes til offentlig kjøreveg, dvs kjørebane og skulder/snøopplagsplass.

§ 6
FRIOMRÅDER

6.1. Generelt
Samtlige arealer kan opparbeides forsiktig men skal beholde et naturpreg.
6.2. Friområde
Innen området er det en større tregruppe, furulund, som skal bevares. Teknisk norm del 3, Retningslinjer for bevaring, felling og arbeid inntil trær, skal følges.
Friområdet skal brukes til grendelekeplass som skal opparbeides samtidig med bebyggelsen i henhold til Teknisk norm del 3, retningslinjer for planlegging, opparbeidelse og vedlikehold av lekeplasser i Skien kommune. Detaljplan for området som viser planlagt opparbeidelse skal godkjennes av kommunen før opparbeidelse igangsettes.
Turvei skal være åpen for turtrafikk gjennom friområdet.
6.4. Grøntkorridor
Grøntkorridor skal være åpen for almen ferdsle , og skal ryddes og gjøres tilgjengelig samtidig med utbygging av område B2.

§ 7
SPESIALOMRÅDER

Frisiktsoner. I frisiktsonene i kryss mellom samleveien og eksterne veier, samt mellom interne atkomster for tomter og samleveien tillates ikke parkering, eller beplantning over 0,5 m over inntil liggende veiers planum.

§ 8
FELLESOMRÅDER

7.1 Felles atkomst.

Fellesadkomster skal opparbeides samtidig med at de tilhørende boligene blir bygd ut. Opparbeiding, brøyting, vedlikehold faller på dennes ansvar.

Felles adkomst 1: Skal benyttes av som adkomst til område B4.

Felles adkomst 2: Skal benyttes som adkomst til tomt 11 og 12 innenfor område B3.

Felles adkomst 3: Skal benyttes som adkomst til ny boligeiendom på tilgrensende reguleringsplan.

7.2 Felles lekeareal.

Teknisk norm del 3, retningslinjer for planlegging, opparbeidelse og vedlikehold av lekeplasser i Skien kommune, skal følges. Lekearealene skal opparbeides av utbygger samtidig med bebyggelsen og ferdig attest kan gis.

Fe 1 Skal fungere som sand/nærlekeplass for nye boliger i område B1 og B3 kunne nyttes av alle eksisterende og nye eiendommer innen planområdet.

Fe 2 skal fungere som sand/nærlekeplass for område B2 B4 og B11.

7.3 Felles parkering

Fe 1 skal opparbeides samtidig med de nye boligene i B3.

Kulturminnerapport

Eiendom	3807 12/115		
Utskriftsdato	29.09.2023	**Antall datasett**	4

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLSTAD II	Beregnet areal	856.9
Etablert dato	17.08.2000	Historisk oppgitt areal	858,5
Oppdatert dato	25.08.2018	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	12/115
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	18.03.2019 27.03.2019	 18/20758		 12/50, 12/52, 12/79, 12/115
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	18.03.2019 27.03.2019	 18/20758	Tinglyst 02.04.2019	12/52 (-517,4), 12/133 (517,4) 12/50, 12/79, 12/115
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	13.04.2016 17.06.2016	 15/16575		 12/34, 12/50, 12/114, 12/115, 12/121, 12/127
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	17.08.2000	119-161		12/56 (-858,5), 12/115 (858,5)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6568112.57	532428.32	0	Ja	856.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LILLEFJÆRE AGNETHE S F171288*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HOPPESTADLIA 71 3721 SKIEN	Bosatt (B)
LILLEFJÆRE ALEXANDER HAUK F240587*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HOPPESTADLIA 71 3721 SKIEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Hoppestadlia 71

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3721 SKIEN	Kirkesogn	05100601 Gjerpen
Grunnkrets	1504 Nordre Venstøp	Tettsted	3005 Porsgrunn/Skien
Valgkrets	4 Gjerpen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	22821660		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	13.12.2003

2	300019401		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	24.05.2011

1: Bygning 22821660: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 13.12.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	196
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	196
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	13.12.2002	19.12.2002
Igangsettingstillatelse	13.01.2003	23.02.2006
Tatt i bruk	13.12.2003	23.02.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hoppestadlia 71	H0101	12/115	131	5	2	2	Kjøkken
Bolig	Hoppestadlia 71	U0101	12/115	62	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	46	0	46	0	0	0
H01	1	77	0	77	0	0	0
U01	1	73	0	73	0	0	0

2: Bygning 300019401: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 24.05.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	38
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	38
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	40
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	19.09.2008	09.10.2008

Tatt i bruk	24.05.2011	24.05.2011

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	12/115	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	38	38	0	0	0

Skien kommune

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien
Telefon: 35 58 10 00
Telefaks: 35 58 10 14
E-post: servicesenteret@skien.kommune.no

Dato: 02.10.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Tilknytning til offentlig vann og avløp

Gnr:	**12**	Bnr:	**115**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Hoppestadlia 71, 3721 SKIEN**						

Tilkobling til vann og avløp

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er 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 karmer 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 lydskille 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. Kotter 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 inneklima, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere en 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

Gå til side

UTVENDIG

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.
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 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 løsninger 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 karmer 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 plasstøpt betong.
Terrasse nylig etablert 2021.

Gå til side

INNVENDIG

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 registret store avvik på overflater registrert. Mindre avvik ble registret 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 karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Gå til side

VÅTROM

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 baderom. 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 baderom 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 baderom. 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 baderom. 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 bog 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 fuktsikring av lekkasjevann. Membran bør etablerers 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.
Brannvarslere 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 fuktsikring av grunnmur består av knotteplast og drensrør 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 oppført i murt lettklinker blokker. Utvendig tekket med malt murpuss. Ingen tegn til funksjonssvikt. Grunnmur fyller sin funksjon.
Forstøtningsmurer 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 funksjontest av armaturer.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Gå til side

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**

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Garasje

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

Tegninger innhentet.

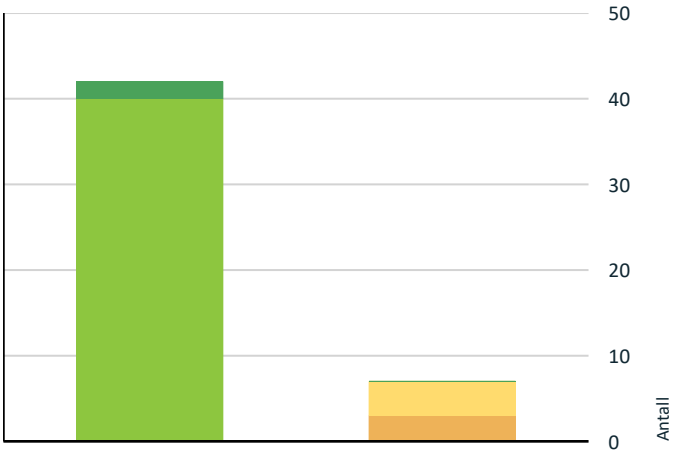
Enebolig

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

Tegninger innhentet.

Sammendrag av boligens tilstand

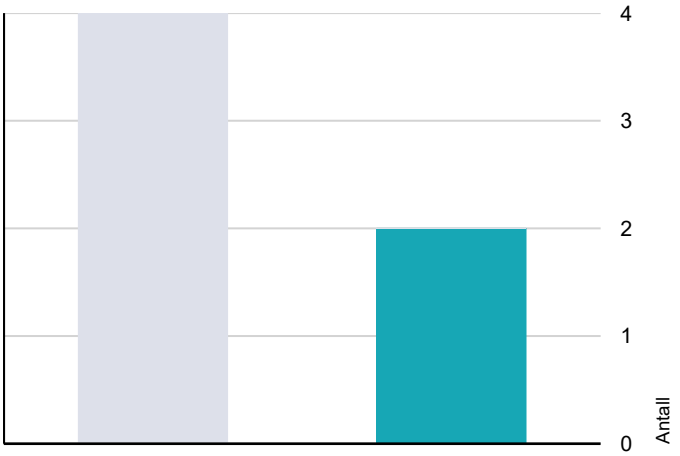
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

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

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

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

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 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.

Varierende bredde spalte gesims på grunn av skjevhet.

Takkonstruksjon/Loft

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 løsninger 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 etablerers ventil i gavelvegg til blindloft.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

TG 1

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

Tilstandsrapport

Dører

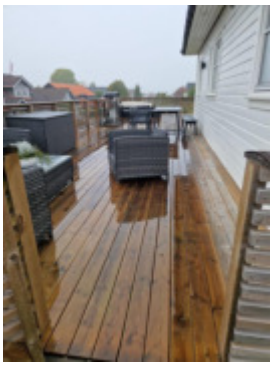
TG 1

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 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 plasstøpt betong.
Terrasse nylig etablert 2021.



Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

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 registret store avvik på overflater registrert. Mindre avvik ble registret 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

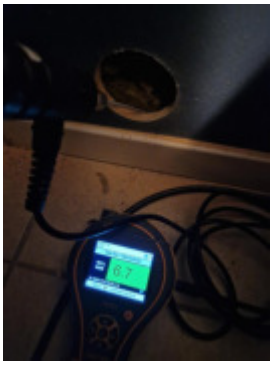
TG 1

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 karmer 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

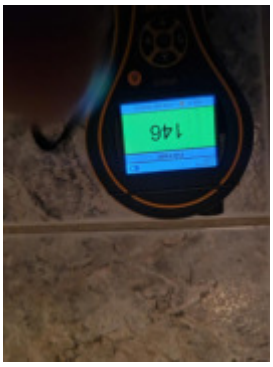
TG 1

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 baderom eller tilstøtende rom

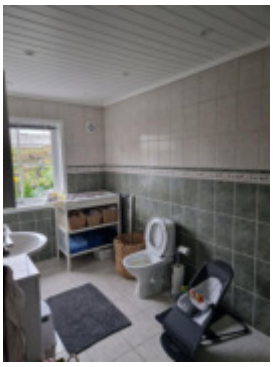


1.ETASJE > BAD

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 baderom. 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 tatt 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 baderom.

Ventilasjon

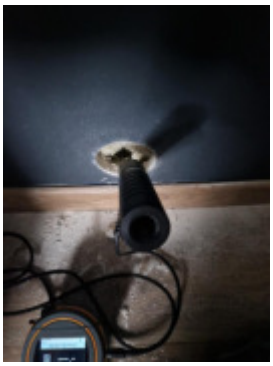
TG 1

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.

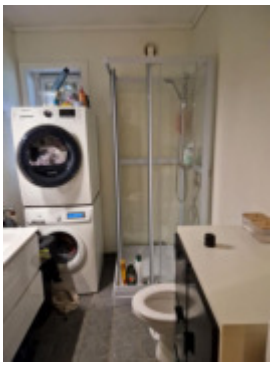


UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

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 baderom. 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. Sokkelflis 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 baderom. 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 baderom. 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

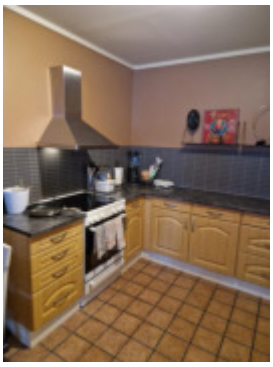
UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

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 bog vinduer. Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Varmesentral

TG 1

Varmepumpe etablert i stue.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Varmtvannstank

TG 1

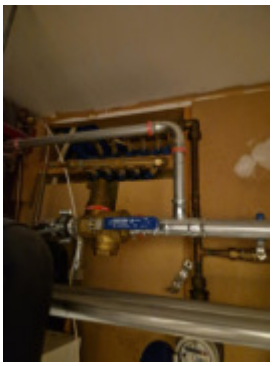
VV tank på 200 liter fra byggeår.

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 etablerers på gulvflater og vegg ved rørgjennomføringer. Slik att 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

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

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 drensrør 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 funksjontest av armaturer.

TOMTEFORHOLD

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 gårdsplass 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 byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**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:

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

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 m²	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. Forstøtningsmurer 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være 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 godkjennelse 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-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

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

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	Date	Name	Date
Lillefjære, Alexander Hauk	**2023-10-18**	**Lillefjære, Agnethe Solberg**	**2023-10-18**
Identification		Identification	
bankID Lillefjære, Alexander Hauk		bankID Lillefjære, Agnethe Solberg	

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Lillefjære, Alexander Hauk	18/10-2023 17:37:05	BANKID
Lillefjære, Agnethe Solberg	18/10-2023 17:36:02	BANKID

SØRMEGLEREN

JØRGEN EILEV THORKILDSEN | Eiendomsmegler | 97 17 56 64 | jt@sormegleren.no

Sørmegleren Telemark AS avd. Skien | Cappelens gate 10, 3722 Skien | 35 51 01 00 | **https://sormegleren.no/avdeling/skien/**