VENSTØPHØGDA 83B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Dobbeltboligforsikring
Meglers verdivurdering
Ferdigattest
Byggetegninger
Reguleringskart
Reguleringsbestemmelser
Situasjonskart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Venstøphøgda 83 B, 3721 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 8, bnr. 343, snr. 1

Areal (BRA): Tomannsbolig 115 m², Bod 8 m²



Befaringsdato: 01.12.2023 **Rapportdato:** 21.12.2023 **Oppdragsnr.:** 18885-1971 **Referansenummer:** AL7415

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne vertikalt delt to-mannsbolig er oppført 2004 med areal over to-plan. Boligen er en tradisjonelt bygget bolig med støpt isolert ringmur på grunn. Grunnforholdene består av oppfylte steinmasser på løsmasser. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bygget bindingsverk i 150 mm tykkelse som er isolert i hulrom. Yttervegger er utvendig tekket med liggende trepanel (dobbelfalspanel).
Boligens takkonstruksjon består av sadlet takverk med fabrikkframstilt A-takstoler. Takverk er tekket med betongtakstein. Takrenner og beslag består av lakkert stålrenner fra byggeår. Etasjeskille er i trebjelkelag med sponplater som bærende gulv. Boligens vinduer består av 2-lags isolerglassvinduer. Vinduer er i tre og er fra byggeår.
Boligen har etablert balansert ventilasjonsanlegg. Pipe oppført i murt lettklinker elementer etablert peisovn i stue.
Innvendige overflater består av eikeparkett og laminat på gulvflater. Tapet og malt flater på veggflater. Himlingsplater i himlinger. Våtrom har etablert fliser på vegg og gulvflater.
Boligen inneholder. Entre/gang, kjøkken, stue, teknisk rom og bad i 1.etasje. 3 soverom, gang, bad og bod i 2.etasje.
Tilbygget bod i 1.etasje med adkomst fra hage/terrasse.
Oppgraderinger siden byggeår:
* Malt utvendig fasader 2014.
* Etablert ny impregnert platting/terrasser 2021.
* Skiftet deler av kjøkken innredning 2023.
* Oppgradert innvendige overflater de senere år.
* Skiftet baderomsinnredning på våtrom og dusjkabinett bad 1.etasje 2016-2023.

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.

Tomannsbolig - Byggeår: 2005

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 inngangsparti.
Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål.
Nedløp går til rør og terreng.
Luftehatt til av-lufting til avløpsvann nylig skiftet 2023.
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 plater/tapet. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand. Fasader fremstår med mindre slitasje og har behov for overflatebehandling/beis.
Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilte A-takstoler med sadlet takverk. Takoppløft mot vest. Brettex diffusjonsåpent undertak. Undertaket har en fuktabsorberende bakside og er vanntett. Brettex er lagt rett på sperrer og direkte mot isolasjonen i isolerte skrå tretak med opplektet luftet tekking.
Inspisert fra innredet loftsrom ble ingen tegn til kondens fra taktekking ble registrert. Minder eldre fuktmerker etter lekkasje rundt luftepipe. Utbedret når luftepipe skiftet 2023. Se bilder.
Takkonstruksjonen vurderes å fremstå i god funksjonell stand.

Boligens vinduer fra byggeår består av 2-lags isolerglassvinduer type Nor-Dan. Vinduene med rammer og karmer i malt trevirke.
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.
Boligen har etablert romslig platting på grunn med adkomst fra stue og hage. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Det er også etablert mindre platting mot gårdsplass i impregnert trevirke.
Terrasser nylig etablert 2021.

Gå til side

INNVENDIG

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater i boligen består av parkett, fliser og laminat på gulvflater. På vegger er det etablert tapet og malte flater/plater. I himling er det malt takplater.
På våtromer det etablert fliser på vegg og gulvflater.
Det ble ikke registrert skader utover normal bruks - og aldringsslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater. Merknad på parkett i stue/kjøkken med slitt overflate. Generelt inntrykk TG 1. Slitt overflate parkett i stue/kjøkken TG 2.
Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 2.etg.
Gulv i 1.etg. 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 1.etg. Målte avvik utgjorde ca. 6 mm.
Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Peisovn etablert i stue. Pipe og brannmur forblendet med malt murpuss.
Trapp mellom etasjer i malt/hvit trevirke. Forskriftsmessig rekkverk og håndlist etablert. Mindre merknad på lysåpninger mellom trinn (14 cm).
Innvendige malt furu speildører fra byggeår. Rammer og karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med to servanter med ett håndsarmatur og tett dusjkabinett til baderom. Ventilasjon består av sentralavtrekk. Det er etablert sluk under dusjkabinett. Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig mansjett i sluk med klemring. Gulv har fall til sluk. Varmekabel i gulvflater. Bad fra byggeår. Innredning og dusjkabinett skiftet 2015-2022.
Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Malt takplater i himling.
Gulvflater tekket med fliser. Målt med laser ble fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.
Bad har etablert smøremembran under fliser på betong. Ukjent type membran.
Ved bruk av fuktindikator ble det ikke indikert noen unormale fuktverdier på baderom eller tilstøtende rom. Ved fuktmåling i vegg ved hulltagning ble ingen unormale fuktverdier målt.

Bad
Bad i 2.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett håndsarmatur og tett dusjkabinett til baderom. Ventilasjon består av sentralavtrekk. Det er etablert sluk under dusjkabinett. Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig mansjett i sluk med klemring. Gulv har fall til sluk. Varmekabel i gulvflater. Bad fra byggeår. Innredning skiftet 2014.
Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Malt takplater i himling.
Gulvflater tekket med fliser. Målt med laser ble fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.
Bad har etablert smøremembran under fliser på betong. Ukjent type membran. Synlig membran og mansjett i sluk.
Hulltagning foretatt fra soverom mot våtsone. Ingen unormale fuktverdier ble målt i vegg. Det har også blitt foretatt fuktmålinger på bad ved bruk av fuktindikator. Ingen unormale fuktverdier ble målt på baderom.

Gå til side

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Boligens kjøkkeninnredning består av slette lakkert dør og skuffronter i MDF type Epoq og IKEA. Dekkside med laminerte skrog. Deler av kjøkken skiftet nylig 2023. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Integrert hvitevarer. Rør i røranlegg til benk. Plast avløpsrør.
Innvendige overflater på kjøkkenet består av parkett på gulv, tapet på veggflater og takplater i himlinger.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Avløpsrør er i plast. Innvendige synlige vannrør er i rør i røranlegg. Rørskap etablert i teknisk rom.
Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Vv-tank på 200 liter etablert i teknisk rom.
Synlig avløpsrør i plast.
Ventilasjon består av balansert ventilasjons anlegg. Ventiler i alle oppholdsrom. Aggregat etablert i teknisk rom. Ukjent når filter sist er skiftet.
VV tank etablert i teknisk rom.
El-anlegget har 40 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer etablert i teknisk rom/bod.
El-anlegget er fra byggeår. Varmekabel i gulv gang/flislagt og gulvflater våtrom. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i god stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale 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.
Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Ut fra områdekunnskap antas grunnforholdene å være oppfylte steinmasser/pukk på leiere/løsmasser. Det er ikke avdekket setningsskader i selve ringmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene for å være stabile.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser på befaringsdagen.
Boligen har støpt betongplate på mark, slik at dreneringens funksjon vurderes å være av sekundær betydning. Det er foretatt visuell inspeksjon av gulv i 1.etg. kombinert med fuktsøk i overflater. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunn ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen å fungerer som opprinnelig tiltenkt.
Ringmur består av prefabrikkerte ringmurselementer armert og støpt med betong.
Ringmur vurderes å fylle sin funksjon.
Terreng rundt boligen er flatt.
Vann og avløpsrør fra byggeår. Anlegget er kun visuelt kontrollert. Bra vanntrykk ved funksjonstest av armaturer. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig

Gå til side

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	72	60	12
2.Etasje	43	40	3
Sum	**115**	**100**	**15**

Bod

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	8	0	8
Sum	**8**	**0**	**8**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

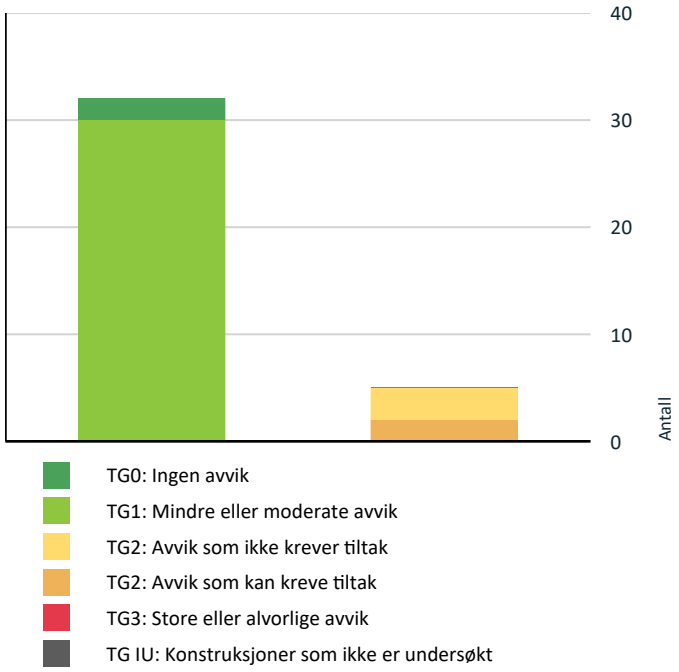
Tomannsbolig

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

Tegninger innhentet. Tilbygget bod er ikke vist på innhentet tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

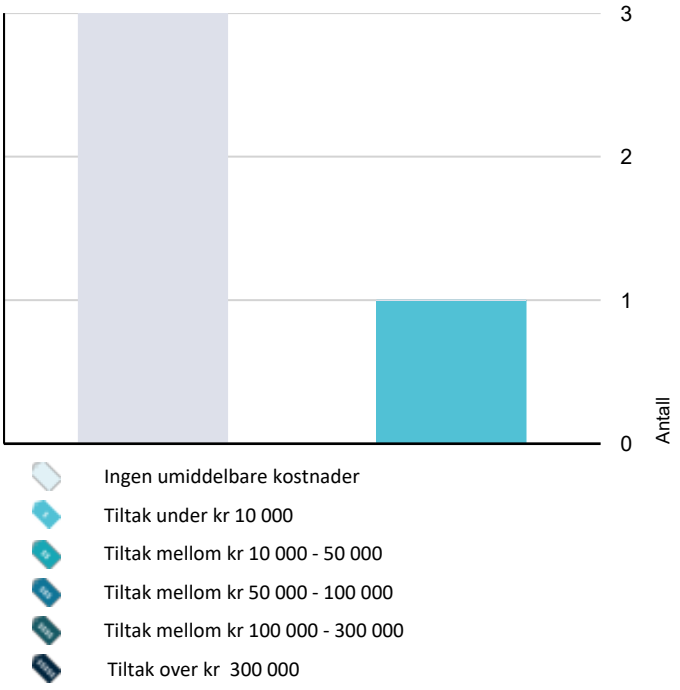
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2005

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

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.

TG 1 Nedløp og beslag

Boligens takrenner består av lakkerte stålrenner fra byggeår. Snøfangere etablert mot gårdsplass og inngangsparti.
Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng.
Luftehatt til av-lufting til avløpsvann nylig skiftet 2023.

TG 1 Veggkonstruksjon

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 plater/tapet. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i god funksjonell stand. Fasader fremstår med mindre slitasje og har behov for overflatebehandling/beis.

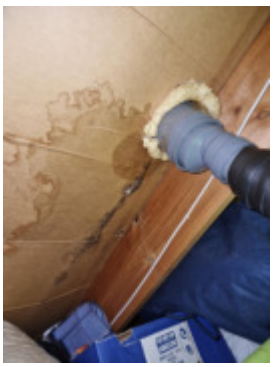
TG 2 Takkonstruksjon/Loft

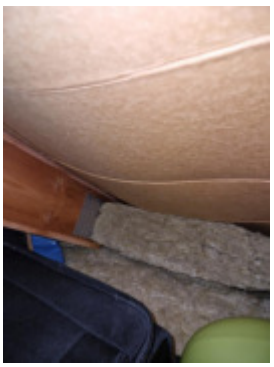
Boligens takkonstruksjonen består av fabrikkframstilte A-takstoler med sadlet takverk. Takoppløft mot vest. Brettex diffusjonsåpent undertak. Undertaket har en fuktabsorberende bakside og er vanntett. Brettex er lagt rett på sperrer og direkte mot isolasjonen i isolerte skrå tretak med opplektet luftet tekking.
Inspisert fra innredet loftsrom ble ingen tegn til kondens fra taktekking ble registrert. Minder eldre fuktmerker etter lekkasje rundt luftepipe. Utbedret når luftepipe skiftet 2023. Se bilder.
Takkonstruksjonen vurderes å fremstå i god funksjonell stand.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Mindre merknad på eldre fuktmerker rundt luftepipe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Eldre fuktmerker rundt luftepipe.


Bretex undertak

TG 1 Vinduer

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

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

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.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert romslig platting på grunn med adkomst fra stue og hage. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Det er også etablert mindre platting mot gårdsplass i impregnert trevirke.
Terrasser nylig etablert 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i boligen består av parkett, fliser og laminat på gulvflater. På vegger er det etablert tapet og malte flater/plater. I himling er det malt takplater.
På våtromer det etablert fliser på vegg og gulvflater.
Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldringsslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater. Merknad på parkett i stue/kjøkken med slitt overflate. Generelt inntrykk TG 1. Slitt overflate parkett i stue/kjøkken TG 2.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 2.etg.
Gulv i 1.etg. 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 1.etg. Målte avvik utgjorde ca. 6 mm.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

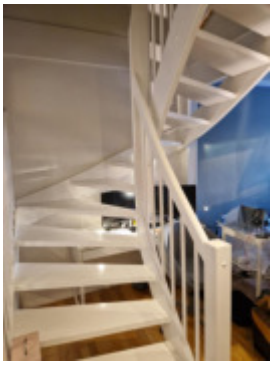
Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Peisovn etablert i stue. Pipe og brannmur forblendet med malt murpuss.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer i malt/hvit trevirke. Forskriftsmessig rekkverk og håndlist etablert. Mindre merknad på lysåpninger mellom trinn (14 cm).

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige dører

Innvendige malt furu speildører fra byggeår. Rammer og karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

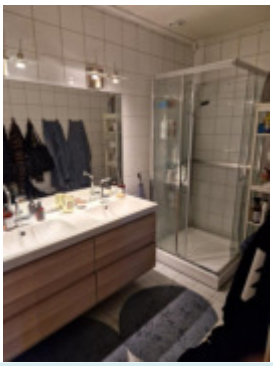
Tilstandsrapport

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med to servanter med ett håndsarmatur og tett dusjkabinett til baderom. Ventilasjon består av sentralavtrekk. Det er etablert sluk under dusjkabinett. Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig mansjett i sluk med klemring. Gulv har fall til sluk. Varmekabel i gulvflater. Bad fra byggeår. Innredning og dusjkabinett skiftet 2016-2023.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater tekket med fliser. Varmekabel i gulvflater. Målt med laser ble fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har etablert smøremembran under fliser på betong. Ukjent type membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert gulvmontert toalett, innredning med to servanter med ett håndsarmatur og tett dusjkabinett til baderom. Innredning skiftet 2016 og dusjkabinett skiftet 2023.

1.ETASJE > BAD

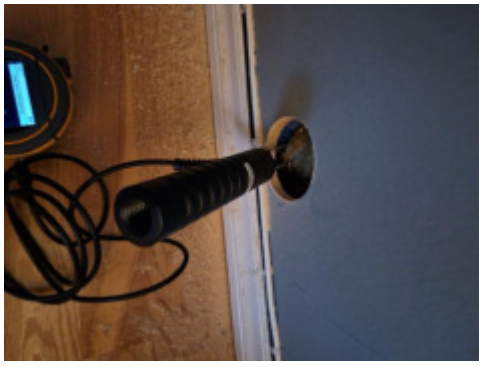
TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjonsanlegg. Ventil etablert i himling. Dør har luftespalte.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktindikator ble det ikke indikert noen unormale fuktverdier på baderom eller tilstøtende rom. Ved fuktmåling i vegg ved hulltagning ble ingen unormale fuktverdier målt.



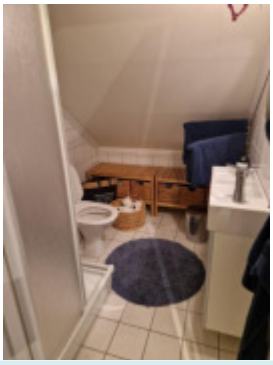


2.ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad i 2.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett håndsarmatur og tett dusjkabinett til baderom. Ventilasjon består av sentralavtrekk. Det er etablert sluk under dusjkabinett. Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig mansjett i sluk med klemring. Gulv har fall til sluk. Varmekabel i gulvflater. Bad fra byggeår. Innredning skiftet 2014.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater tekket med fliser. Varmekabel i gulvflater. Målt med laser ble fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

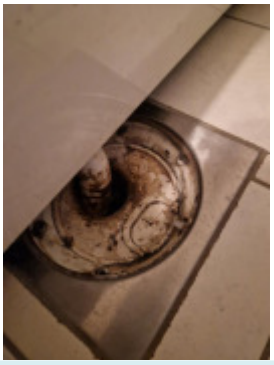
2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har etablert smøremembran under fliser på betong. Ukjent type membran. Synlig membran og mansjett i sluk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert gulvmontert toalett, innredning med servant med ett håndsarmatur og tett dusjkabinett til baderom. Innredning skiftet 2014.

2.ETASJE > BAD

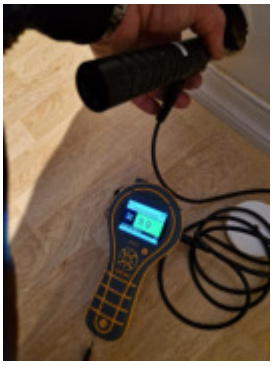
TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjonsanlegg. Ventil etablert i himling. Dør har luftespalte.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Boligens kjøkkeninnredning består av slette lakkert dør og skuffronter i MDF type Epoq og IKEA. Dekkside med laminerte skrog. Deler av kjøkken skiftet nylig 2023. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Integrert hvitevarer. Rør i røranlegg til benk. Plast avløpsrør.
Innvendige overflater på kjøkkenet består av parkett på gulv, tapet på veggflater og takplater i himlinger.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

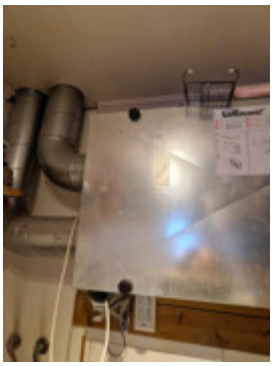
Avløpsrør er i plast. Innvendige synlige vannrør er i rør i røranlegg. Rørskap etablert i teknisk rom. Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Vv-tank på 200 liter etablert i teknisk rom.

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i plast.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av balansert ventilasjons anlegg. Ventiler i alle oppholdsrom. Aggregat etablert i teknisk rom. Ukjent når filter sist er skiftet.



TG 1 Varmtvannstank

VV tank etablert i teknisk rom.



Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegget har 40 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer etablert i teknisk rom/bod. El-anlegget er fra byggeår. Varmekabel i gulv gang/flislagt og gulvflater våtrom. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i god stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2 -18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale 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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
   2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 1 Drenering

Boligen har støpt betongplate på mark, slik at dreneringens funksjon vurderes å være av sekundær betydning. Det er foretatt visuell inspeksjon av gulv i 1.etg. kombinert med fuktsøk i overflater. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunn ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen å fungerer som opprinnelig tiltenkt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur består av prefabrikkerte ringmurselementer armert og støpt med betong. Ringmur vurderes å fylle sin funksjon.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er flatt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2016

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Tilbygget bod etablert på pilarer. Yttervegger i uisolert bindingsverk tekket med liggende panel. Plassbygget pult tak tekket med papp membran. Bod har etablert plassbygget labankdører.
Bod fyller sin funksjon.

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?

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

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 kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1.Etasje	72	60	12	Entré/gang, Kjøkken , Stue , Bad	Teknisk rom med opplegg til vaskemaskin. , Bod
2.Etasje	43	40	3	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Bod
Sum	115	100	15		

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²					
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Åpent areal (TBA)**	**Ikke målbart areal (ALH)**
1.Etasje	64	8		72	40	
2.Etasje	43			43		
SUM	**107**	**8**			**40**	
SUM BRA	**115**					

Kommentar

Boligen har tilbygget bod på 8 m2. mot nord. Sekundærrom på 12 m2 er innvendig teknisk rom/vaskerom på 4 m2. og utvendig bod på 8 m2. Egen adkomst fra hage til bod. Terrasser i impregnert trevirke har ett areal på ca. 40 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger innhentet. Tilbygget bod er ikke vist på innhentet tegninger.

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:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Etasje	8	0	8		
Sum	8	0	8		

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.12.2023	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Ulla Marie Melvold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3807 SKIEN	8	343		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Venstøphøgda 83 B

Hjemmelshaver
Melvold Ulla Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne bolig er beliggende på Venstøp i Skien kommune. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger og landbrukseiendommer. Kort vei til skole, barnehage og idrettsanlegg. 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

Flat tomt bebygget med beskrevet to-mannsbolig. Pent opparbeidet uteareal med mindre grøntareal/plen og romslig gruset gårdsplass. Romslig impregnerte terrasse mot vest. Tilbygget bod mot nord med adkomst fra hage.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 450 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eier			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			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 branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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 Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/AL7415

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	103230247

Adresse	Venstøphøgda 83B		
Postnummer	3721	**Poststed**	SKIEN

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2012	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	11år1mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	**Polise/avtalenr.**	84983893
Selger1fornavn	Ulla Marie	**Selger1etternavn**	Melvold

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Bekjent rørlegger

Redegjør for hva som er gjort og når: Koblet til vann ifm utskiftning av vask i baderomsinnredning og dusjkabinett

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Huset har ikke kjeller/underetasje/sokkeletasje

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 16.05.2024

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Knust takstein etter vinteren 22/23 som førte til vannlekkasje i stuen.

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Timber Inc. har utført reparasjon av tak. Gjensidige har stått for reparasjon av følgeskadene i stuen hvor Gjensidige har rekvirert Pål Gregersen Bygg og Sanering for utbedringsarbeidet.

Redegjør for hva som er gjort og når

Timber Inc.: Byttet ut knust takstein høst -23. Bygg og Sanering: Byttet en halv vegg + isolasjon og tørket med tørkemaskin, satt inn ny vegg/isolasjon.

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Ikke mens jeg har eid huset, før det vet jeg ikke.

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
16.05.2024

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tomannsboligen eier eiendom inn i nabotomannsboligens hage. Det er satt opp hekk ca 2 meter inn på vår eiendom. Nabotomannsbolig er informert.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
16.05.2024

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Melvold, Ulla Marie

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
16.05.2024

DOBBELTBOLIGFORSIKRING

Söderberg & Partners | Eiendom

Unngå doble boutgifter. Denne boligen kan du trygt kjøpe før du har solgt din nåværende bolig.

Dobbeltboligforsikret



Dekker ekstra boutgifter

9 Gjelder i inntil 9 mnd

Forsikringen har ingen egenandel og er gyldig i 12 mnd etter overtakelse av ny bolig.

Den gir utbetaling når du oppfyller følgende to krav:

1. Overtatt ny bolig.

2. Forsøkt å selge din gamle bolig gjennom eiendomsmegler i minst tre måneder.

Usikker på hva du kan få for din nåværende bolig, og hvor lang tid det vil ta å selge? Denne boligen selges med en økonomisk trygghet for deg som kjøper før du selv selger. Boligen er dobbeltboligforsikret, noe som betyr at du får hjelp til å dekke doble bo-utgifter dersom du blir sittende med to eiendommer over en periode.

Forsikringen er tegnet og betalt av selger, men det er du som kjøper som vil få utbetaling fra forsikringen.

Forsikringen dekker ekstra boligkostnader med inntil kr 15 000 per måned i inntil 9 måneder dersom du ikke får solgt din gamle bolig før overtakelse av den nye.

Dette omfatter netto rentekostnader og faktiske ekstra boligkostnader ved usolgt bolig (felleskostnader, boligforsikring, oppvarming/strøm og kommunale avgifter).

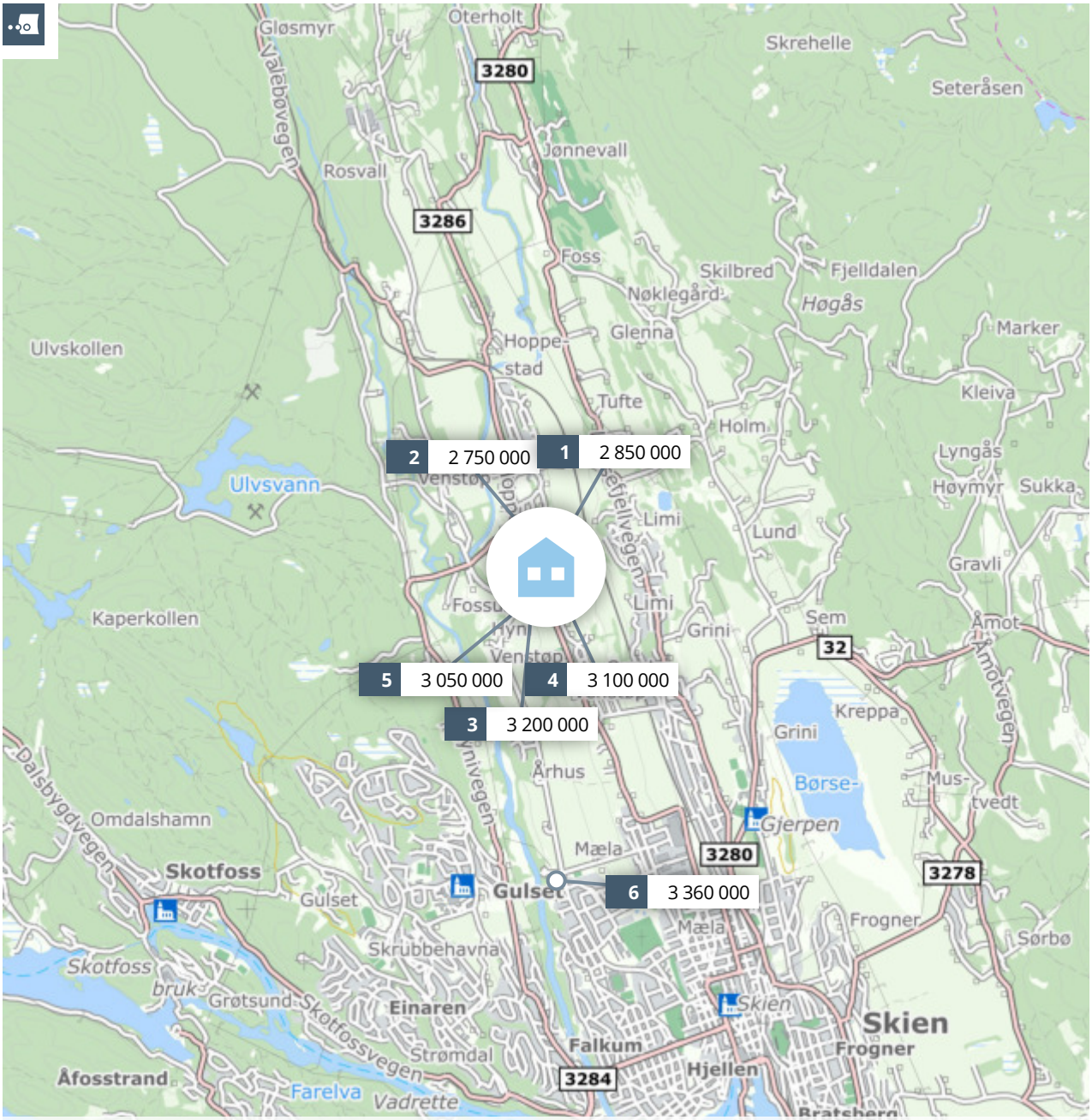
Merk

Forsikringen opphører ved budaksept, og du må akseptere bud innenfor 90 % av markedsført prisantydning. Dersom du ikke aksepterer bud innenfor denne grensen, bortfaller muligheten for erstatning.

Forsikringen administreres av Söderberg & Partners og forsikringen er plassert hos forsikringsselskapet HDI Global Specialty SE. Skadebehandlingsselskapet er Claims Link.

Les alt om dobbeltboligforsikring på
eiendom.soderbergpartners.no

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

VENSTØPHØGDA 83 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 27.11.2023

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Janne Berner-Mediaas.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Venstøphøgda 83 B, 3721 SKIEN

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2004

GNR 8 BNR 343 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3807 SKIEN GRUNNKRETS NORDRE VENSTØP

Verdivurdert til

3 300 000

-	3 300 000	31 429
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	105 m²
BRA	110 m²
Tomt	730 m²
Byggeår	2004

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

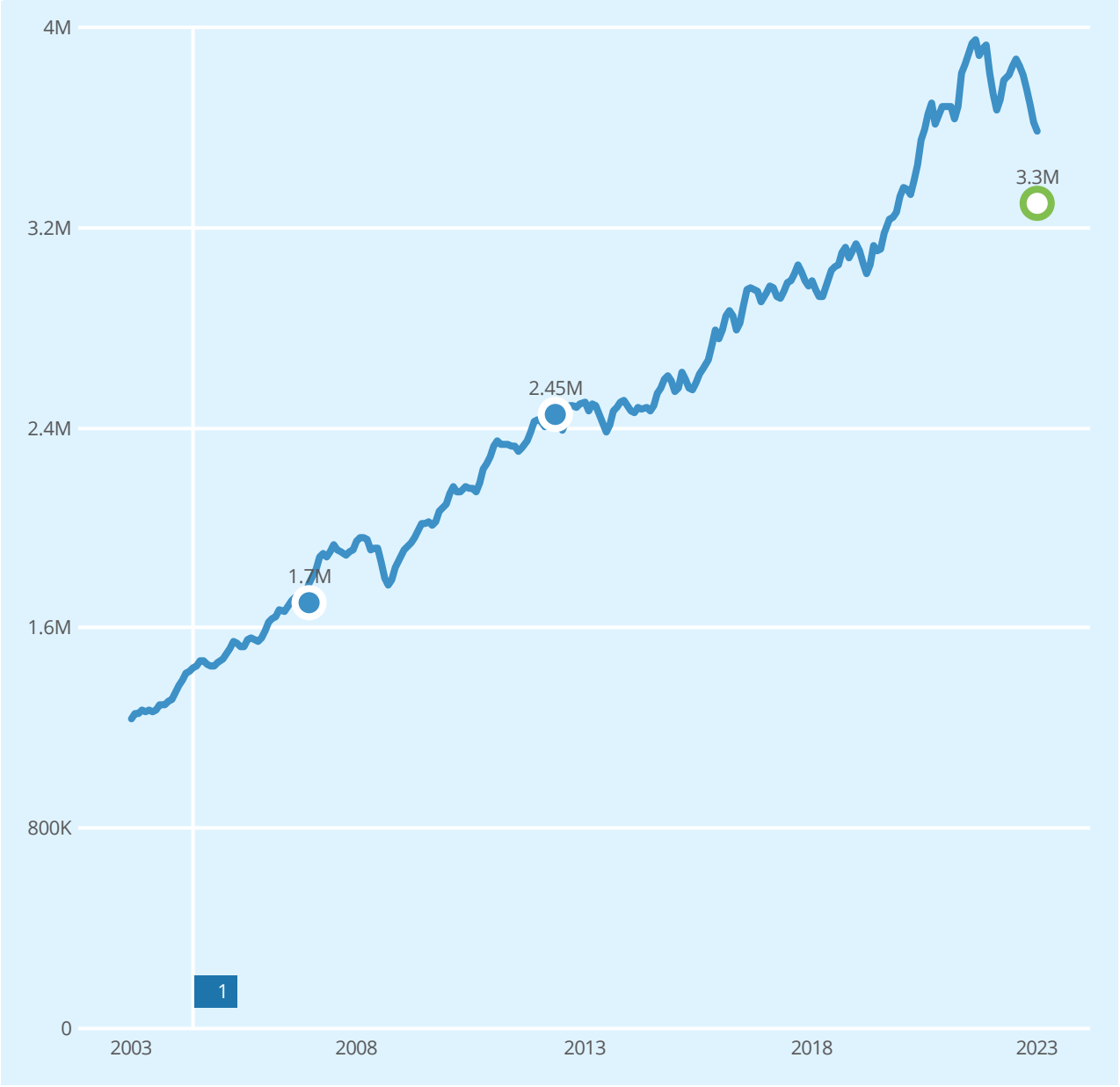
	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Venstøphøgda 85 A				20.06.2019	2 675 000	**2 850 000**	0	2 850 000	**28 500**
	100 m²	2004	772 m²	3 sov						
2	Katteberget 3 A				21.04.2020	2 890 000	**2 750 000**	0	2 750 000	**28 646**
	96 m²	2003	633 m²	2 sov						
3	Fossumhaugen 8 B				03.07.2020	2 990 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**29 091**
	110 m²	2013	910 m²	3 sov						
4	Venstøphøgda 85 B				27.01.2022	3 090 000	**3 100 000**	0	3 100 000	**30 097**
	103 m²	2004	773 m²	3 sov						
5	Fossumhaugen 8 A				11.09.2020	2 990 000	**3 050 000**	0	3 050 000	**26 522**
	115 m²	2013	910 m²	3 sov						
6	Århusvegen 93				01.09.2023	3 390 000	**3 360 000**	0	3 360 000	**20 241**
	166 m²	1964	1 296 m²	3 sov						

Praktisk innredet halvpart av tomannsbolig med bl.a. 2 bad, 3 soverom, eget vaskerom, romslig stue og kjøkken i åpen løsning, med utgang til delvis overbygget, stor terrasse og skjermet hage. I hagen er det frittstående bod, og det er gode parkeringsmuligheter på egen tomt. Boligen ligger skjermet fra trafikk og innsyn. Populær og solrik beliggenhet med særdeles kort vei til skole og barnehage.

Av oppgraderinger utført de seneste årene kan nevnes: Utvendig: Malt huset, Bygget utebod på støpte påler, ny veranda, ny platting ved inngangspartiet, ny ytterdør, ny utebelysning, nye markiser, ny takhatt til kloakklufterør.
Innvendig: Malt alle vegger/lister i alle rom, malt alle dører, nye dørklinker, innvendig trapp er nymalt, det samme er alle tak i 1. etg. Ny kjøkkeninnredning med ny komfyr og koketopp, ny baderomsinnredning på begge bad, nytt dusjkabinett på bad i 1.etg. Boligen fremstår som delikat og innflyttingsklar.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

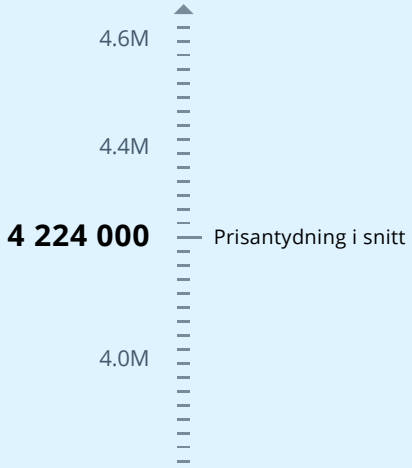
1 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.10.2012		12.10.2012	-	2 450 000	-	2 450 000	
28.02.2011		28.02.2011	-	1 000 000	-	1 000 000	2
13.02.2007	26.02.2007	31.05.2007	1 450 000	1 700 000	-	1 700 000	

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i SKIEN kommune nå

19
tomannsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

91
dager

Tomannsboliger solgt i SKIEN kommune siste 3 mnd

25
tomannsboliger solgt

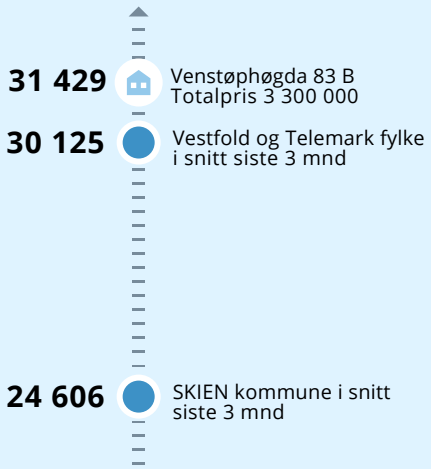


Solgt i snitt i løpet av

33
dager

for 2.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



FERDIGATTEST

Skien kommune
Byutviklingsavdelingen

Byggesak- og målebrevsenheten

Kontoradresse : **Henrik Ibsens gt 2**
Postadresse : **Pb. 3004, Handelstorget**
3707 SKIEN

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

Ing. Finn Tveit
Saudegt. Øst 14,
3716 SKIEN

Arkivkode	**Deres ref.**	**Vår ref.**	**Dato**
GNR 8/343		04/00612/SKAD	20.04.2005

FERDIGATTEST

Tillatelse gitt 02.06.2004 i sak 0241/04.

Gnr/bnr/festenr./seksjonsnr:	*8/343*
Byggested:	*Venstøphøgda 83*
Tiltakets art:	*Nybygg*
Byggets art:	*Tomannsbolig*
Bygningsnr.:	*22835149* *22835157*
Bruksareal: *Tilknyttet off.vann og kloakk*	*110 m2* *110m2*
Pipe:	**2.**

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

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

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

Med hilsen
Avdeling Byutvikling
byggesaksenheten

Dag Skauge
ingeniør

Kopi til:
brannsjefen
L.L.Svanberg, her
Boligforum AS Postboks 1330, 3702 SKIEN
Telerør AS Herøyaveien 201, 3942 PORSGRUNN

BYGGETEGNINGER

E1

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



FASADE 1

MOT SØR VEST



FASADE 2

MOT SØR ØST



FASADE 3

MOT NORDØST



FASADE 4

MOT NORDVEST
VENSTØPHØGDA 83 A OG B / 85 A OG B

FRDH 1002

SYSTEMHUS
FRISKE HJEM

FORHANDLER

Boligforum Ø

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:

TILTAKSHAVER: MESTERBYGG / GISLE VALEN

BYGGEPLASS:

KOMMUNE: SKIEN

Utarbeidet av:
Unikus as
Postboks 4104, Jensvoll
8089 Bodø

TEGN. INNHOLD: "Stranda"

MÅL: 1:100

PROSJEKT: GNR 8 / BNR 343 OG 344

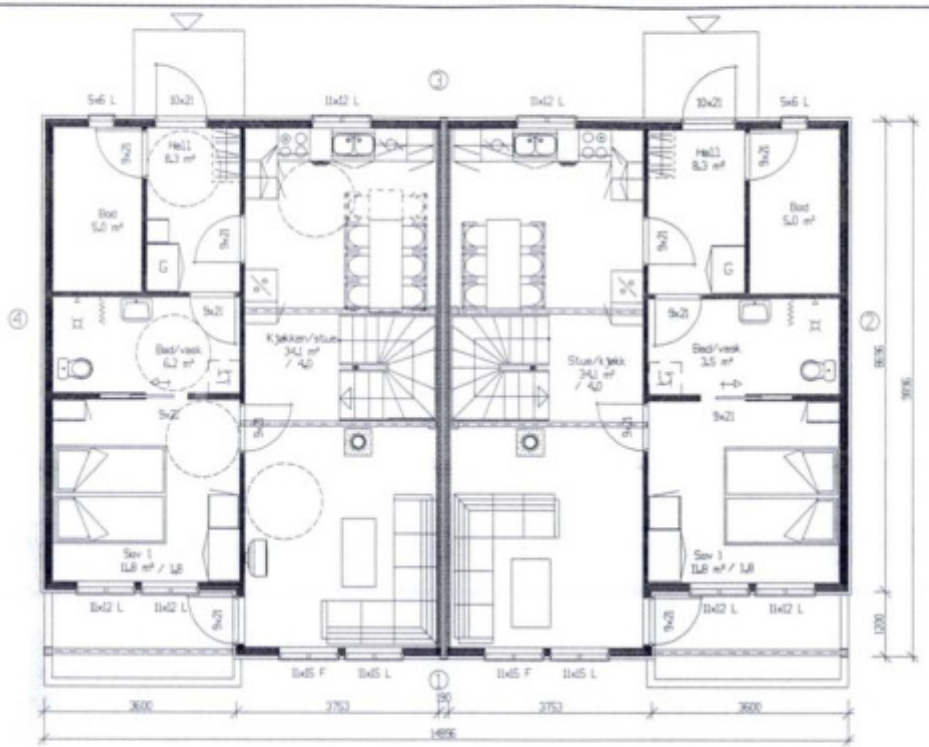
PROSJEKT NR:

ARKITEKT	DATO	SIGN.	REV:	TEGN. NR:
Rolf Markussen	06.09.01	REM		09.02

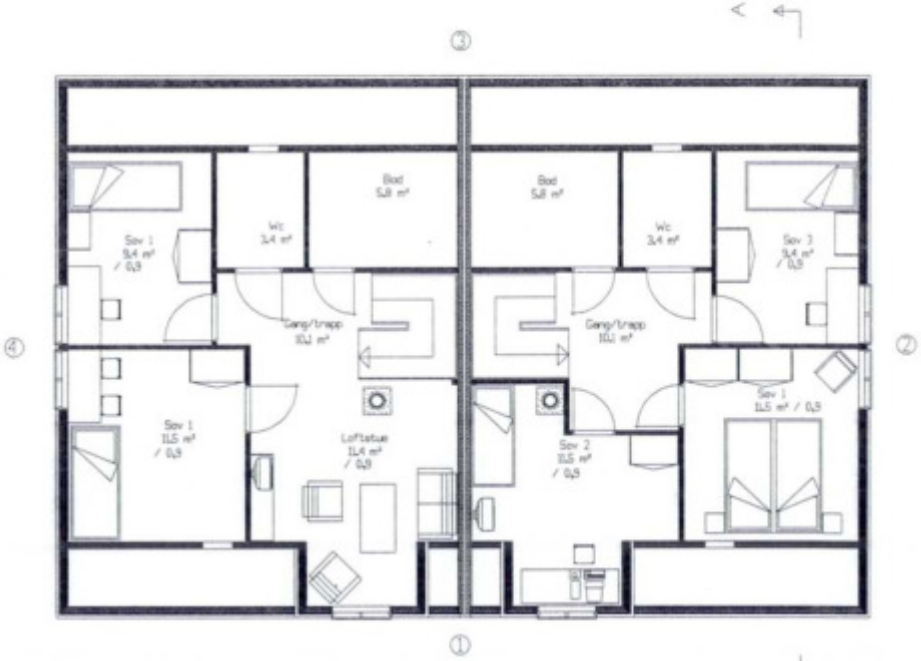
JUSTERT

2 8 JAN 2004

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

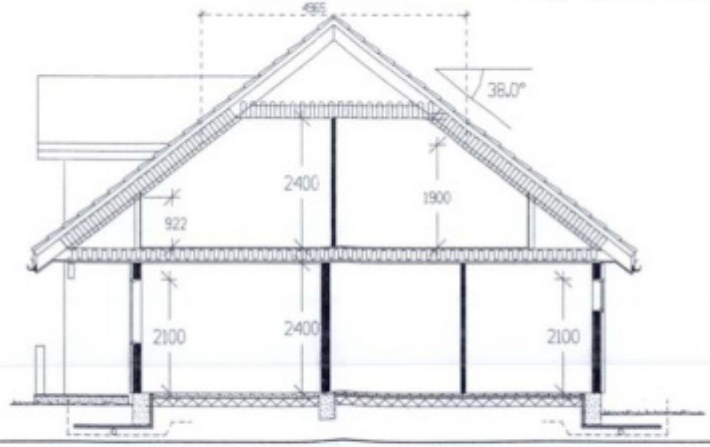


PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE

SNITT A - A



VENSTØPHØGDA 83 1068 / 8 AGG B

AREAL PR. LEILIGHET

	BRA	B.fakt	BA	BRA-K	BGAR.
Hovedplan	64,40	1,0	64,40	64,40	64,0
Etgplan	47,80	0,6	28,68	47,80	43,0
Sum 1 m²	112,20		93,08	112,20	107,0

SYSTEMHUS FRISKE HJEM

FORHANDLER

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
	14.05.04	Bod/Hall/Bad	REM

TILTAKSHAVER: MESTERBYGG A/S
BYGGEPLASS:
KOMMUNE: SKIEN
Utarbeidet av: Unikus as, Postboks 4104, Jensvoll, 8089 Bodø

TEGN. INNHOLD: PLANER OG SNITT
MÅL: 1:100
PROSJEKT: GNR 8/BNR 343 og 344
PROSJEKT NR:
ARKITEKT: Rolf E. Markussen
DATO: 06.09.01
SIGN: REM
REV:
TEGN. NR: 09.01

19 MAI 2004

Skien kommune
Postadresse: Postboks 158, 3701 Skien
Telefon: 35581159

Dato: 28.11.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om tegninger

Gnr:	**8**	Bnr:	**343**	Fnr:		Snr:	**1**
Adresse:	**Venstøphøgda 83B, 3721 SKIEN**						

Merknader

Alle tegningene i mappen med unntak av den vedlagte plantegningen er merket med "Utgår" i gul tusj. Det finnes ikke fasadetegninger som ikke er merket slik, men det er lagt ved fasadetegning som er merket "utgår". Dette fordi de er opprinnelig datert på samme dato som plantegningen, og tegningene ser veldig riktige ut.

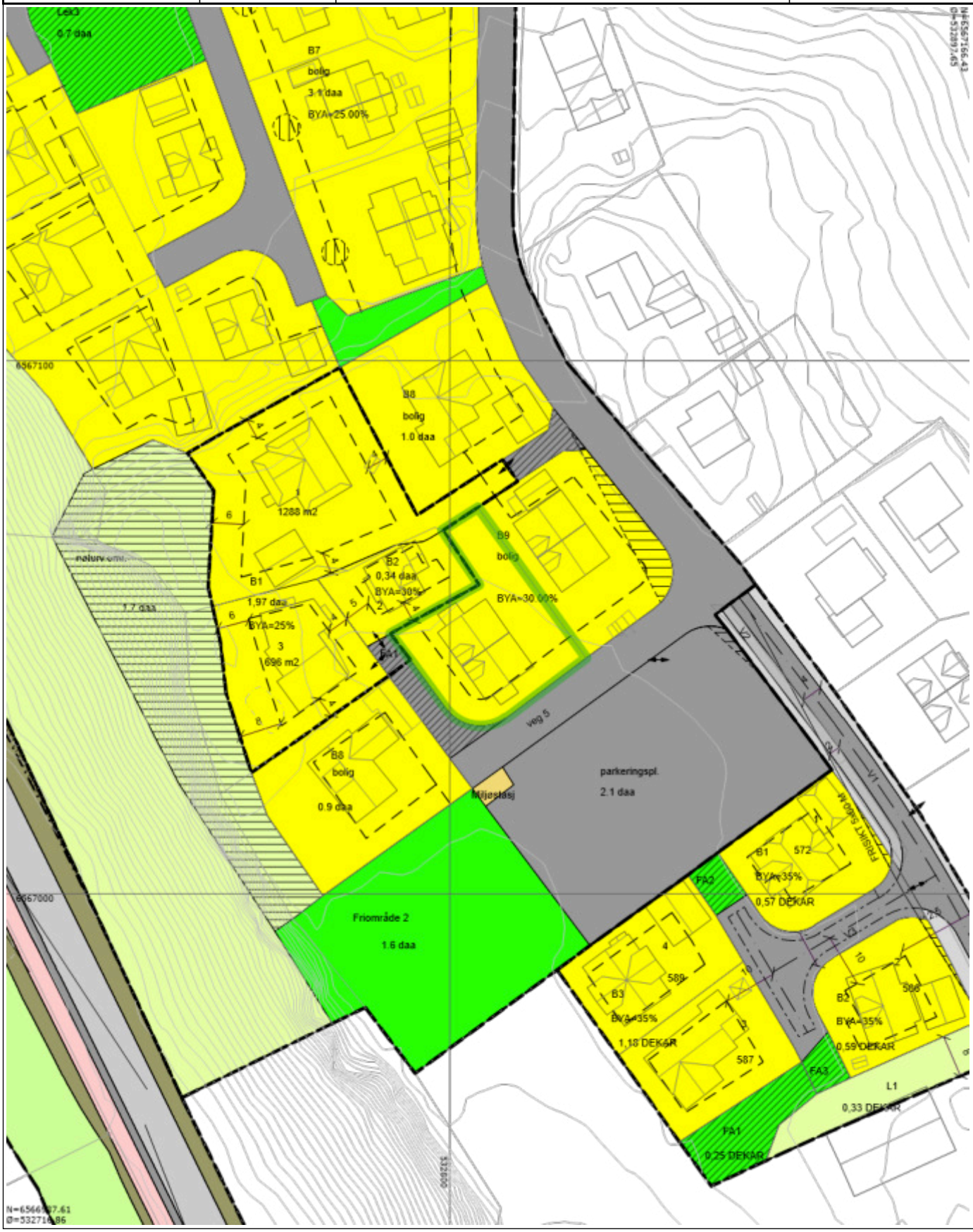
REGULERINGSKART

Skien kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 8	Bnr: 343	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Venstøphøgda 83B 3721 SKIEN			
Annen info:	Reguleringsplan for et område nord for K			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Forsenkningskurve
- Byggegrense
- Regulert kant kjørebane
- RpFormålGrense
- Bevaring naturmiljø
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- BygningTiltakAreal
- Gang- og sykkelveg
- Påskrift reguleringsplan
- Regulert senterlinje
- Måle- og avstandslinje
- RpAngittHensynGrense
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- Regulert tomtegrense
- Frisiktlinje
- Avkjørsel
- RpGrense
- Frisiktsone

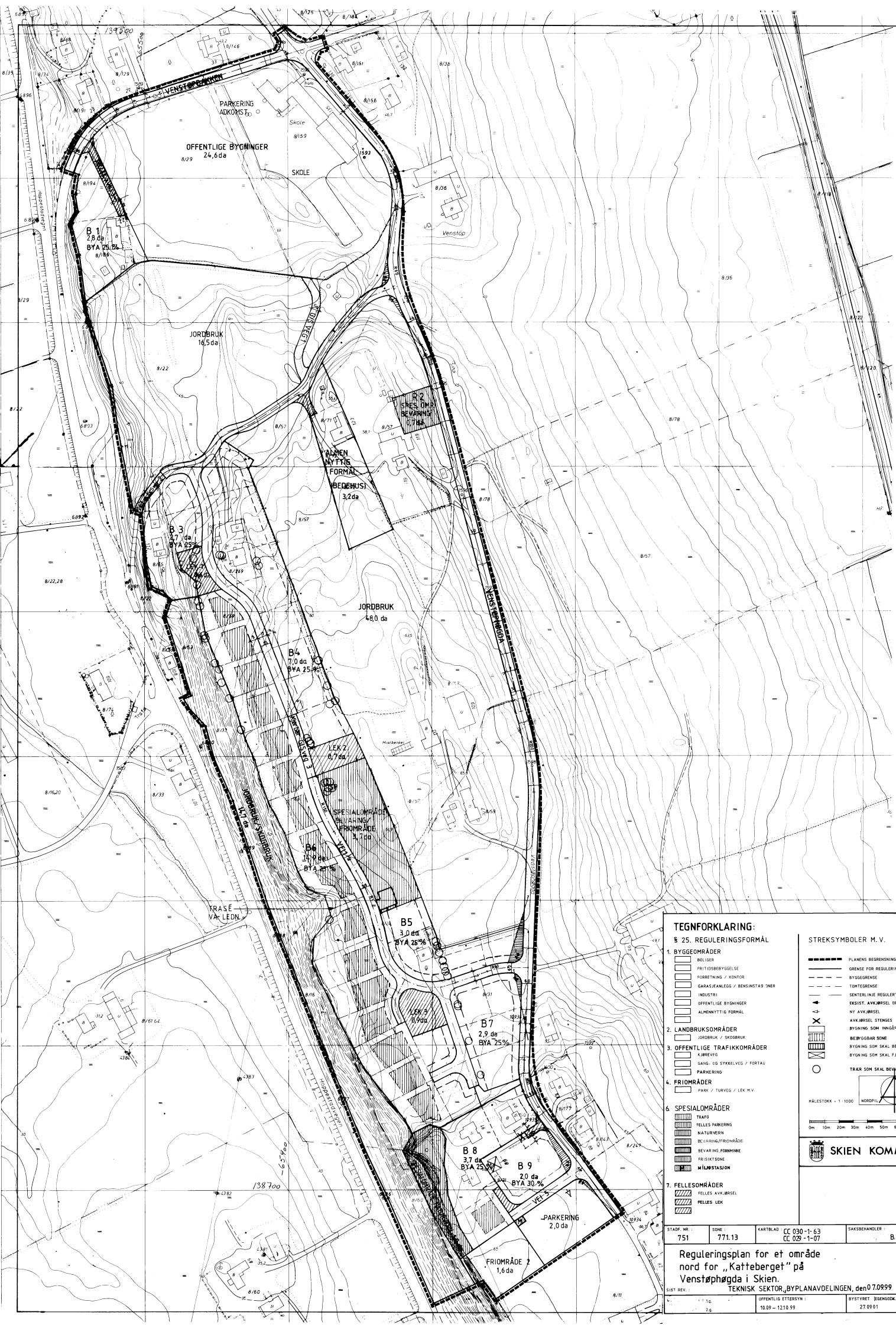
RbFormålOmråde

- Kjørevei
- Parkeringsplass
- Naturvernområde
- Felles grøntareal
- Gang-/sykkelveg
- Landbruksformål
- Boliger
- Annen veigrunn
- Offentlig friområde
- Felles avkjørsel
- RpArealformålOmråde
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Eiendomsteig
- Jord- og skogbruk
- Gang-/sykkelvei
- Annet spesialområde
- Felles lekeareal
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal

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

Kvikkleire - risiko

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



TEGNFORKLARING:

§ 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER
   - FRITIDSBEBYGGELSE
   - FORRETNING / KONTOR
   - GARASJEANLEGG / BENSINSTASJONER
   - INDUSTRI
   - OFFENTLIGE BYGNINGER
   - ALMENNYTTIG FORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - JORDBRUK / SKOGBRUK
3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEG
   - GANG- OG SYKKELVEG / FORTAU
   - PARKERING
4. FRIOMRÅDER
   - PARK / TURVEG / LEK M.V.
6. SPESIALOMRÅDER
   - TRAFO
   - FELLES PARKERING
   - NATURVERN
   - BEVARING/FRIOMRÅDE
   - BEVARING,FORNMINNE
   - FRISIKTSONE
   - MILJØSTASJON
7. FELLESOMRÅDER
   - FELLES AVKJØRSEL
   - FELLES LEK

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- EKSIST. AVKJØRSEL OPPRETTHOLDES
- NY AVKJØRSEL
- AVKJØRSEL STENGES
- BYGNING SOM INNGÅR I PLANEN
- BEBYGGBAR SONE
- BYGNING SOM SKAL BEVARES
- BYGNING SOM SKAL FJERNES
- TRÆR SOM SKAL BEVARES

MÅLESTOKK = 1 : 1000 NORDPIL

0m 10m 20m 30m 40m 50m 60m 70m

SKIEN KOMMUNE

STADF. NR.	SONE	KARTBLAD	SAKSBEHANDLER
751	771.13	CC 030-1-63 CC 029-1-07	B. Wethal

Reguleringsplan for et område nord for „Katteberget" på Venstøphøgda i Skien.

TEKNISK SEKTOR „BYPLANAVDELINGEN, den 07.09.99

SIST REV.	OFFENTLIG ETTERSYN	BYSTYRET [EGENGODKJENNING]
1.0 2.0	10.09 – 12.10.99	27.09.01

Skien kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3807 - Skien kommune	**8**	**343**	**0**	**1**	Venstøphøgda 83B, 3721 SKIEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan (25.5.2023)	730.55m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3807 751	Reguleringsplan for et område nord for Katteberget på Venstøphøgda i Skien. (27.9.2001)	Boliger	730.06m^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.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Skien kommune
Teknisk sektor

EGENGODKJENT
av Skien bystyre 27 109 19.2001
Avdeling Byutvikling

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE NORD FOR KATTEBERGET PÅ VENSTØPHØGDA

Reguleringsplanen datert 07.09.1999, revidert 20.06.2001.

§1
AREALBRUK

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

* **BYGGEOMRÅDER:**
  Boliger
  Offentlige bygninger
  Allmennyttig formål (Bedehus)

* **LANDBRUKSOMRÅDER:**
  Jordbruk/skogbruk

* **OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER:**
  Kjøreveg
  Gang/sykkelveger
  Parkering

* **FRIOMRÅDER**
  Park/turveg /lek m.v.

* **SPESIALOMRÅDER:**
  Naturvern
  Bevaring (fornminne)
  Bevaring/friområde
  Parkeringsplass
  Trafo
  Frisiktsone
  Miljøstasjon

* **FELLESOMRÅDER**
  Felles avkjørsel
  Felles lek

§2
FELLESBESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjonskrav

2.1.1 I forbindelse med søknad om byggetillatelse (byggemelding) skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500, samt lengde- og tverrprofiler som viser plassering av ny bebyggelse og hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes med eksisterende og nye terrenghøyder (kotesatt). Det skal angis eventuelle forstøtningsmuren, gjerder, arealer for parkering, søppelkasser.

2.1.2 Utbyggingen kan ikke iverksettes før tekniske planer for vann og avløp er godkjent av drifts- og anleggsavdelingen

2.2 Ubebygd areal

2.2.1 Den ubebygde delen av tomta skal gis en tiltalende utforming og beplantning og skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.

2.2.2 Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Vegetasjon avmerket på plankartet skal bevares, jf pkt 2.4.1.

2.3 Fornminner

2.3.1 Dersom en under tiltak i marka skulle støte på fornminner, må arbeidet straks stanses og kulturetaten varsles.

2.4 Trær som skal bevares

2.4.1 Trær som skal bevares er vist på plankartet. Felling av trær skal godkjennes av grunneier og Skien kommune, teknisk sektor. Tillatelse til felling skal være skriftlig. Dette gjelder trær som er avmerket på plankartet, samtlige trær i randsonen i vest mot Hoppestadvegen og øst mot jordbruksarealet og trær innenfor friområde, spesialområde.

2.5 Radonfeller

2.5.1 Planområdet ligger i middels risikoområde for radongass. 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 200 Bq/m^3.
Byggherren må fremlegge plan for nødvendige tiltak før boring-, sprengning- el. gravearbeider iverksettes.

2.6 Gjerder

2.6.1 Det skal settes opp gjerde mellom g/s veg 1 og jordbruksarealet i vest og i grensen mellom friområde 2 og parkering for Ibsens Venstøp og jordbruksarealet i sør. Gjerdet skal godkjennes av Skien kommune.

§3
OMRÅDER FOR BOLIGER

3.1 Grad av utnytting

3.1.1 Områder merket med B og vist med gul farge på plankartet skal benyttes til boligformål. Tillatt bebygd areal (BYA) er påført plankartet og måles i prosent av hver tomts netto areal.

3.2 Byggegrenser

3.2.1 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensen som fremgår av plankartet. For tomter vist med bebyggbar sone skal bebyggelsen plasseres innenfor den bebyggbare sonen.

3.2.2 Mot ledningsnett i grunnen; etter avtale med drifts- og anleggsavdelingen

3.3. Utforming

3.3.1 Område B4, B5 og B6

Boliger kan oppføres i 2 etg. med maksimal mønehøgde 8.0 m over gjennomsnittlig terrengnivå med takvinkel mellom 30 og 40 grader.
Når tomta har en naturlig høydeforskjell på minst 1,5 m over husets bredde, bør huset bygges med underetasje. Husene skal da ha kun 1 etg. + loft (1/3 av underliggende plan, NS 3940). Maksimal gesimshøgde 3,5 m fra høgeste terrengnivå og 6.0 m gesimshøgde fra laveste terrengnivå.
Det tillates arker og takopplett med bredde inntil 30% av takets totale lengde.
Bygninger skal ha sadeltak.

Mot påvist hulveg (gammel ferdselsveg) på de to nordre tomtene i område B4, skal det være en inngrepsfri sone på minimum 5 meter, tilsvarende byggegrense. For å sikre mot inngrep i byggeperioden skal det oppføres et sikringsgjerde 6 meter fra hulveg. Hulvegen er fredet etter Lov om kulturminner av 9. juni 1978.

3.3.2 Område B7, B8 og B9

Boligene kan oppføres i 2 etg. med maksimal mønehøyde 8,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå og med takvinkel mellom 30 og 40 grader. Det tillates arker og takopplett med bredde inntil 30% av takets totale lengde.
Bygninger skal ha saltak/valmtak.

3.3.3 Tilbygg og ombygging av eksisterende boliger skal gis en form og dimensjon som passer inn i eksisterende bygningsmiljø.

3.4 Garasjer / parkering

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

3.4.2 Der det oppføres tettstilte boliger skal det vises 2 parkeringsplasser/ garasjeplasser på egen tomt og for frittliggende eneboliger 4

parkeringsplasser inkludert dobbelt garasje og gjesteparkering, samt fellesparkering iflg. boligretningslinjene.

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

§4
OMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

4.1 Offentlig bygninger, skole

4.1.1 Området skal benyttes til skolebygg med tilhørende anlegg. Ved utbygging av området skal det sikres tilstrekkelig utearealer som skal opparbeides samtidig med bebyggelsen.

§5
OMRÅDE FOR ALLMENNYTTIG FORMÅL

5.1 Allmennyttig formål, bedehus

5.1.1 Området vist med brun farge på plankartet skal benyttes til allmennyttig formål: bedehus med tilhørende anlegg. Ved bygging på eiendommen skal det sikres parkeringplasser i henhold til kommunens gjeldende retningslinjer. Grad av utnytting skal ikke overstige 30 %.

§6
LANDBRUKSOMRÅDER

6.1 Jordbruk/skogbruk

6.1.1 Området som på plankartet er farget lys grønt skal benyttes til jordbruk/skogbruksdrift innenfor Jordlovens rammer. I området tillates kun oppført bygninger som er nødvendig for driften. Nye boligtomter tillates ikke fradelt i landbruksområder.

§7
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

7.1 Kjøreveg, gang/sykkelveg

7.1.1 Området vist med mørk grå farge på plankartet skal nyttes til kjøreveg, dvs kjørebane og fortau/skulder/snøopplagsplass og parkeringsplass. Områder vist med lys grå farge skal nyttes til g/s-veg.

7.1.2 Fortau fra og med parkering til Ibsens Venstøp til og med avkjøring til nye boligfeltet skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. Fortau ved Venstøp skole skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med skoleutbyggingen.

7.1.3 Gang/sykkelveg 2 kan benyttes til kjøring frem til gnr 8 bnr 65, samt kjøring til landbrukseiendommene. Gang/sykkelveg 3 kan benyttes som gjennomkjøring av renovasjonsbil/brøytebil m.v.
Det skal etableres bom ved g/s veg 3. Gjennomføringstidspunkt skjer etter nærmere avtale med Skien kommune.

7.1.4 Veg 1, 2, 3 og 4 samt g/s-veg 1, 2 og 3 skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med bebyggelsen eller etter nærmere avtale med Skien kommune.

7.1 Parkering

7.1.1 Offentlig parkering skal disponeres for besøkende til Ibsens Venstøp samt besøkende til boligfeltet i den grad dette ikke er løst innenfor utbyggingsområdet. Parkeringsplassen skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med bebyggelsen eller etter nærmere avtale med Skien kommune. Opparbeidelsesplan må sees i sammenheng med friområde 2.

§8
FRIOMRÅDER

8.1 Friområde

8.1.1 Friområde 2 skal benyttes som et friområde tilknyttet naturvernområdet Katteberget og rasteplass for besøkende til Ibsens Venstøp. Opparbeidelsesplan for området med utstyrsliste og terrengbehandling må godkjennes av kommunen før opparbeidelse igangsettes.

§9
SPESIALOMRÅDER

9.1 Spesialområde naturvern

9.1.1 Området vist med mørk grønn farge og vertikal skravur er regulert til spesialområde/naturvern. Reguleringen skal sikre Katteberget fra fysiske inngrep som kan forandre den geologiske formasjonen. Det tillates ikke graving, fylling eller fjerning av vegetasjon.

9.2 Spesialområde bevaring

9.2.1 Området vist med grønn farge og vertikal skravur på planen er regulert til spesialområde bevaring. Innenfor spesialområde bevaring, merket med R2 på reguleringskartet, ligger en helleristning som er fredet etter Lov om kulturminner av 9. juni 1978.

9.3 Spesialområde bevaring/friområde

9.3.1 Området vist med grønn farge og vertikal skravur på planen er regulert til spesialområde bevaring/friområde. Innenfor spesialområde bevaring/ friområde, merket med R1 på reguleringskartet, ligger en gravhaug som er fredet etter Lov om kulturminner av 9. juni 1978. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. All opparbeiding innenfor området skal skje i samråd med de antikvariske myndigheter og Skien kommune. Arealet skal slås minimum en gang pr år for å opprettholde det åpne kulturlandskapet.

9.4 Spesialområde parkeringsplass

9.4.1 Det er innenfor spesialområde parkeringsplass tillatt å legge tilrette for fellesparkering som vist på plankartet. Fellesparkeringen skal anlegges med grus som toppdekke og skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

9.5 Spesialområde trafo

9.5.1 Det er innenfor spesialområde trafo tillatt å føre opp trafo som vist på kartet. Utforming av trafo må skje i samarbeid med Skien kommune og de antikvariske myndigheter.

9.6 Spesialområde frisiktsone

9.6.1 I vegkryss og avkjørsler skal det innenfor frisiktsonene til enhver tid ikke forekomme sikthindringer høyere enn 0.5 m over tilstøtende vegers vegbanenivå.

9.7 Spesialområde miljøstasjon

9.7.1 Eventuelle bygninger/containere til dette formål kan oppføres/plasseres 1.5 m fra regulert formålsgrense mot vei og skal gjerdes inn/overbygges. Ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

§10
FELLESOMRÅDER

10.1 Generelt

10.1.1 Fellesområdene skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

10.2 Felles avkjørsel

10.2.1 Areal med grå farge og skravur på plankartet skal nyttes til felles avkjørsel.
Felles avkjørsel 1 skal benyttes som adkomst til eiendommen gnr. 8 bnr. 31 og ny tomt vist på plankartet.
Felles avkjørsel 2 skal benyttes som adkomst til to nye boliger.
Felles avkjørsel 3 skal benyttes som adkomst til eiendommene gnr 8 bnr 186 og 194.

10.3 Felles lek

10.3.1 Områder vist med skravur og mørk grønn farge på plankartet skal benyttes til felles lek.
Felles for alle lekeplasser gjelder at de skal opparbeides i samråd med og i henhold til kommunens retningslinjer når det gjelder lekeutstyr og inngjerding.

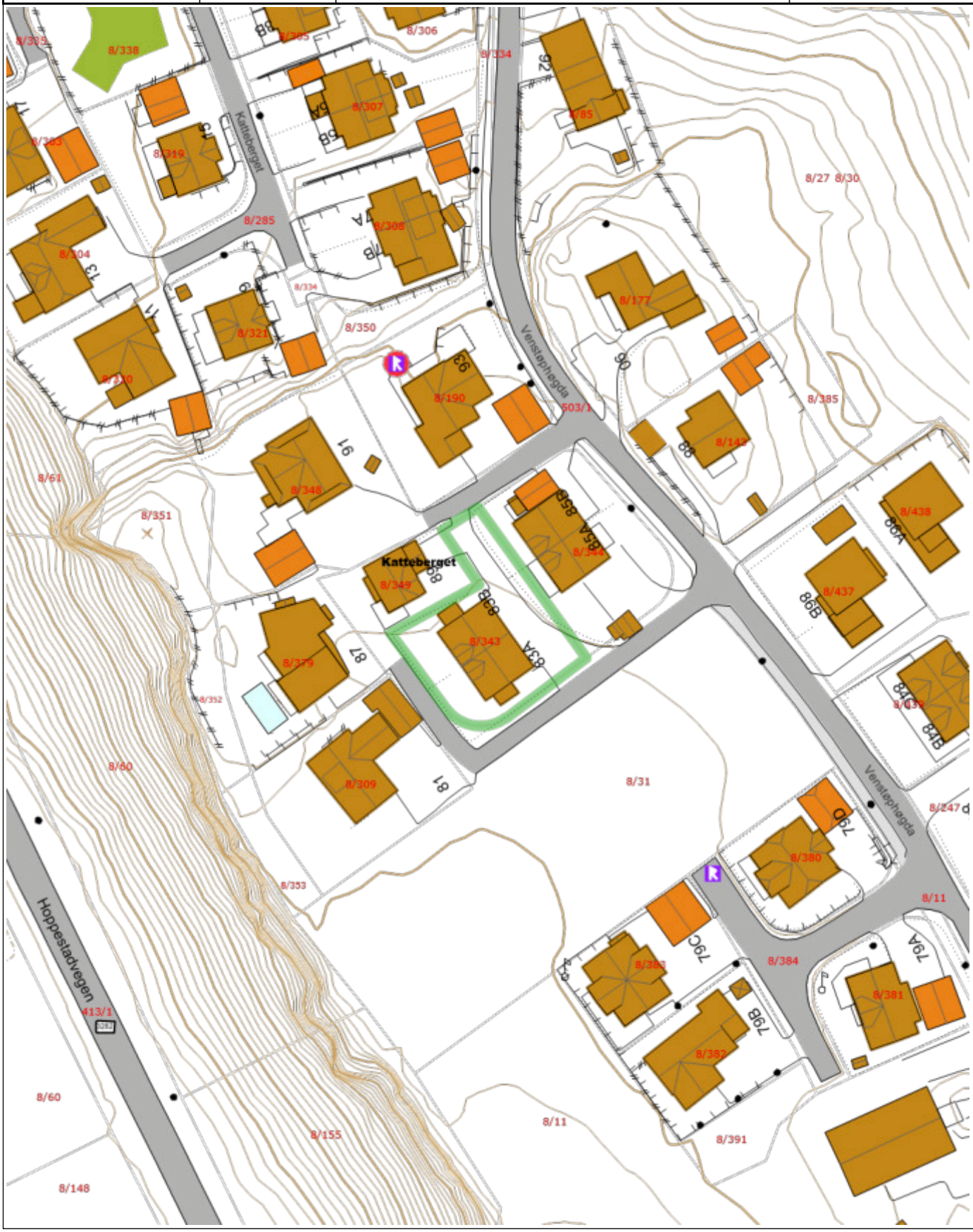
SITUASJONSKART

Skien kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 8	Bnr: 343	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Venstøphøgda 83B 3721 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Enkeltminneikon
- Enkeltminner - Fjernet/ opphevet/ uavklart fredning
- Enkeltminner - Automatisk fredet/ forskriftsfredet /fredningssak pågår/ midlertidig fredet/ vedtaksfredet
- Lokalitet - Fredet
- Lokalitet - Tidligere frede
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Bygning tiltak - areal
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Fiskeri og landbruk
- Garasje og uthus
- Flaggstang
- Annet gjerde
- Frittstående mur
- Loddrett mur
- Svømmebasseng
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Toppunkt
- Forsenkningskurve
- Høydekurve 5m
- Høydekurve
- Lekeplass
- Eiendomsteig
- Matrikkelnummer
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Gård

- 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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Venstøphøgda 83B
Gnr. 8 Bnr. 343 Snr. 1 i Skien kommune

Oppdragsnummer:
103-23-0247

Meglerforetak: PM Telemark AS

Saksbehandler: Janne Berner-Mediaas

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 97 69 71 10

E-post: janne.berner-mediaas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater