PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

VENSTØPLIA 9

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Venstøplia 9 , 3721 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 8, bnr. 420

Sum areal alle bygg: BRA: 253 m² BRA-i: 253 m²



Befaringsdato: 27.03.2026 **Rapportdato:** 14.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-3057 **Eiendomsverdi ref nr:** AA7328

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Håvard Pavelsen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Telemark takst og byggvurdering as



Rapportansvarlig



Håvard Pavelsen

haavard@ttbtakst.no

911 82 604

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 2018 med bindingsverkskonstruksjon, saltak tekket med betongstein og grunnmur i betong fundamentert på stripefundamenter. Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler med god isolasjon og lufting, og yttervegger er isolert i henhold til byggeår med utvendig trekledning.

Boligen fremstår generelt i god teknisk stand med moderne løsninger og normal funksjon uten registrerte vesentlige avvik. Innvendige overflater, våtrom, kjøkken og tekniske installasjoner holder gjennomgående god standard.

Det er registrert mindre vedlikeholdsbehov knyttet til overflatebehandling av kledning, justering av terrengfall bort fra grunnmur samt mindre forhold som slitasje på ytterdør og fuktskade på boddør.

Samlet sett fremstår boligen som godt vedlikeholdt med forventet levetid på bygningsdeler og kun behov for ordinært vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Taktekking fra 2018 er utført som saltak tekket med betongstein. Taktekningen fremstår i god stand uten synlige skader eller vesentlig slitasje. Det er ikke registrert tegn til lekkasjer, forskyvninger eller mangelfull innfesting ved befaringstidspunktet. Normal levetid for denne typen taktekking er ikke nådd, og det vurderes ikke behov for tiltak utover ordinært vedlikehold.

Takrenner, nedløp, beslag samt pipe- og luftehatt fremstår i god stand uten synlige skader eller vesentlig slitasje. Det er ikke registrert tegn til lekkasjer, korrosjon eller utilstrekkelig funksjon. Komponentene vurderes å ha normal levetid igjen, og det anses ikke behov for tiltak utover ordinært vedlikehold.

Yttervegger er oppført med bindingsverkskonstruksjon isolert i henhold til byggeår og gjeldende forskriftskrav. Utvendig kledning består av stående trekledning som fremstår i god stand uten registrerte skader, råte eller unormal slitasje. Det registreres samtidig begynnende værpåvirkning på overflater, og det anbefales overflatebehandling i form av beising/maling som del av normalt vedlikehold.

Takkonstruksjonen er utført med prefabrikkerte takstoler i tre fra byggeår 2018. Undertak og konstruksjon fremstår som moderne og fagmessig utført. Loftet er isolert med mineralull, og det er etablert lufting via raft og møne som gir gode ventilasjonsforhold. Det er ikke registrert avvik eller skader.

Vinduer består av malte trevinduer med både 2-lags og 3-lags isolerglass fra byggeår. Vinduene fremstår med normal funksjon og tilstand uten registrerte skader eller avvik.

Hovedytterdør i malt utførelse har noe overflateslitasje, og det er registrert løse tetningslister. Justering eller utskifting av tetningslister anbefales. Øvrige ytterdører samt terrassedører fremstår i god stand med normal funksjon.

Terrasser i trekonstruksjon fremstår i god stand med normalt vedlikeholdsnivå. Det er registrert et mindre sår i terrassebord ved hjørne. Forholdet vurderes som kosmetisk og uten betydning for funksjon eller levetid.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består i hovedsak av parkett, mens vegger og himlinger har malte overflater. Overflatene fremstår i normalt god stand uten registrerte skader eller vesentlige avvik på befaringstidspunktet.

Etasjeskille/gulv mot grunn er fra byggeår 2018 og antas utført som isolert betongplate på mark med nødvendige fuktsperrer og kapillærbrytende lag. Det er ikke målt nevneverdige høydeforskjeller ved kontroll med laser. Konstruksjonen fremstår med normal funksjon uten tegn til setninger eller skader.

Boligen er utstyrt med moderne ildsted med lukket innsats og tilhørende elementpipe fra byggeår. Ildstedet er integrert i vegg med glassfront og har ubrennbart underlag i form av glassplate. Pipe og ildsted fremstår i god stand uten synlige avvik.

Rom under terreng har tilsvarende overflater som øvrige etasjer og fremstår i god stand. Det er utført hulltaking med målt fuktverdi på 6,7 vektprosent, som indikerer tørre forhold uten tegn til fuktproblematikk.

Innvendig trapp i trekonstruksjon med lakkerte trinn og rekkverk fremstår i god stand med normal funksjon.

Innvendige dører består av malte, glatte dørblad med normal bruksslitasje. Det er registrert avvik ved dør til bod i underetasje, hvor dørbladet har svellet som følge av fuktpåvirkning fra varmtvannstank, noe som har medført redusert funksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår 2018, utført med flislagt gulv, våtromsplater på vegger og malt himling. Badet fremstår som moderne og tiltalende.

Rommet er innredet med dobbel servant i baderomsinnredning, speil, vegghengt toalett og plassbygget dusjsone med troperegnsdusj.

Flislagt gulv har målt fall fra dørterskel til dusjsone på ca. 10 mm, samt lokalt fall mot sluk i dusjsonen på ca. 20 mm. Det er registrert oppkant ved dør på ca. 10 mm, som bidrar til å begrense vannspredning til tilstøtende rom. Fallforholdene fremstår som tilfredsstillende og vurderes å være i samsvar med krav i TEK17.

Sluk i plast fra byggeår. Det er registrert synlig og korrekt montert mansjett, som indikerer fagmessig utførelse av tettesjikt. Dokumentasjon foreligger ikke, men synlig utførelse gir en god indikasjon på korrekt fuktsikring.

Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg med ventil i himling.

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Dusjsone ligger mot yttervegger og vaskerom, noe som gir begrenset kontrollmulighet i de mest fuktutsatte områdene. Forholdet er normalt for denne type konstruksjon.

Beskrivelse av eiendommen

Badet fremstår samlet sett i god stand med normal funksjon og uten registrerte avvik.

Vaskerom
Vaskerom med flislagt gulv og oppkant langs vegger. Vegger er utført med våtromsplater og himling med malte overflater.

Rommet er innredet med innredning med nedfelt vask, over- og underskap samt opplegg for vaskemaskin.

Flislagt gulv har målt fall mot sluk på ca. 26 mm. Det er registrert høydeforskjell fra topp sluk til membran ved dørterskel på ca. 36 mm. Oppkant ved dør bidrar til å begrense vannspredning til tilstøtende rom. Fallforholdene fremstår som tilfredsstillende og vurderes å være i samsvar med krav i TEK17.

Sluk i plast fra byggeår med synlig og korrekt montert mansjett. Dokumentasjon foreligger ikke, men utførelsen fremstår fagmessig og gir god indikasjon på tilfredsstillende fuktsikring.

Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg med ventil i himling.

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er fysisk mulig. Den mest fuktutsatte våtsonen ligger mot baderom, noe som gir begrenset kontrollmulighet uten inngrep. Forholdet vurderes som normalt.

Vaskerommet fremstår i god stand med normal funksjon og uten registrerte avvik.

Bad – hovedetasje
Bad fra byggeår 2018, utført med flislagte gulv og vegger samt malt himling. Badet fremstår som moderne og tiltalende.

Rommet er innredet med dobbel servant i baderomsinnredning, speil, vegghengt toalett, badekar og plassbygget dusjsone med troperegnsdusj.

Flislagt gulv har målt fall fra dørterskel til dusjsone på ca. 18 mm, med tillegg av lokalt fall innenfor dusjsonen som sikrer avrenning mot sluk. Det er registrert oppkant ved dør på minimum 15 mm. Fallforholdene vurderes å være i tråd med krav i TEK17.

Sluk i plast fra byggeår med synlig og korrekt montert mansjett. Dette indikerer at tettesjiktet er fagmessig tilknyttet slukløsningen. Dokumentasjon foreligger ikke, men synlig utførelse vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg med ventil i himling.

Hulltaking er utført i tilstøtende konstruksjon uten registrerte forhøyede fuktverdier eller tegn til fuktpåvirkning. Det bemerkes at kontrollen er basert på punktmåling og gir en indikasjon på tilstanden i det undersøkte området.

Badet fremstår i god stand med normal funksjon og uten registrerte avvik.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken med hvite, glatte fronter og benkeplate i granitt. Kjøkkeninnredningen fremstår som moderne, tiltalende og funksjonell.

Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, avtrekksvifte, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin samt kombinert kjøl/fryseskap. Hvitevarene er ikke funksjonstestet.

Avtrekk over kokemuligheter er tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

Innredning og overflater fremstår i god stand med normal funksjon og uten registrerte skader eller avvik på befaringstidspunktet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Plast avløpsrør. Begrenset kontrollert til det visuelle på befaring.
Ventilasjon består av balansert ventilasjon med ventiler i alle oppholdsrom. Aggregat etablert i vaskerom/teknisk rom. Ukjent når filter sist er skiftet.
Varmtvannstank på ca. 200 liter fra byggeår 2018, plassert i rom med sluk. Varmtvannstanken fremstår i normal stand ut fra alder, uten registrerte avvik på befaringstidspunktet.
Elektrisk anlegg fra byggeår 2018 med automatsikringer plassert i sikringsskap. Anlegget fremstår ryddig og oversiktlig med kursfortegnelse i skap.

Det er ikke registrert synlige avvik på befaringstidspunktet. Anlegget er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser på befaringstidspunktet. Grunnforholdene antas å bestå av oppfylte steinmasser på løsmasser.

Boligen er oppført over to etasjer, hvor deler av underetasjen er etablert som rom under terreng i skrånende terreng. Det er observert synlig knotteplast der det er tilkomst, noe som indikerer etablert fuktsikring av yttervegg mot terreng. Det er utført hulltaking i rom under terreng uten at det ble registrert tegn til fuktpåvirkning. Konstruksjonen fremstår med normal funksjon.

Grunnmur er utført i betong fra byggeår 2018, fundamentert med stripefundamenter i betong. Konstruksjonen fremstår uten registrerte skader eller avvik på befaringstidspunktet.

Terrenget rundt boligen er skrånende. Det er stedvis registrert partier med motfall mot grunnmur, samt at drenerende masser ligger høyt opp mot trekledning enkelte steder. Dette kan medføre økt fuktbelastning og er uheldig med tanke på fuktsprut. Det anbefales å justere terrenget slik at fall ledes bort fra grunnmur, samt å senke terrengnivået for å sikre tilstrekkelig avstand til kledning.

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår og utført i plast. Avløp er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger, og vannforsyning er tilknyttet offentlig nett via PEL-ledning. Anlegget fremstår med normal funksjon ut fra alder, uten kjente avvik.

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

Gå til side

Det er ikke registrert nevneverdige utfordringer knyttet til helse, miljø og sikkerhet ved befaringstidspunktet.

Beskrivelse av eiendommen

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonsperre, og det er ikke opplyst om gjennomførte radonmålinger.

For øvrig er det ikke registrert forhold som vurderes å medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Tegninger kontrollert.

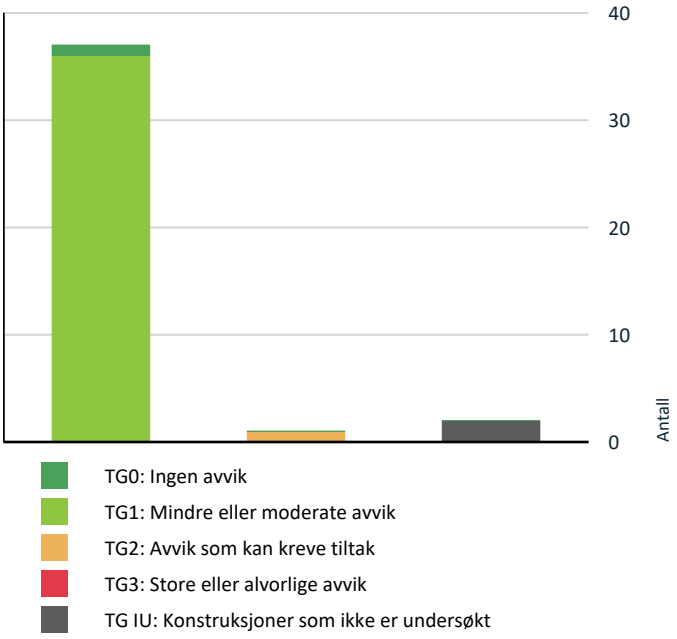
Garasje

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

Tegninger kontrollert.

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.

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2018

Kommentar

Anvendelse

Standard
God standard.

Vedlikehold
Kun normalt forventet vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking fra 2018 er saltak med betongstein.
Taktekningen fremstår i god stand uten synlige skader eller vesentlig slitasje. Det er ikke registrert tegn til lekkasjer, forskyvninger eller mangelfull innfesting ved befaringstidspunktet. Normal levetid for denne typen taktekking er ikke nådd, og det vurderes ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold.





TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp, beslag samt pipe- og luftehatt fremstår i god stand uten synlige skader eller vesentlig slitasje ved befaringstidspunktet. Det er ikke registrert tegn til lekkasjer, korrosjon eller utilstrekkelig funksjon. Komponentene vurderes å ha normal levetid igjen, og det anses ikke behov for tiltak utover ordinært vedlikehold.



TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført med bindingsverkskonstruksjon isolert i henhold til byggeår og gjeldende forskriftskrav. Utvendig kledning består av stående trekledning som fremstår i god stand ved befaringstidspunktet. Det er ikke registrert synlige skader, råte eller unormal slitasje.

Det registreres samtidig begynnende værpåvirkning og slitasje på overflater, og det anbefales overflatebehandling i form av beising/maling som del av normalt vedlikehold for å sikre videre god beskyttelse og levetid.





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre fra byggeår 2018. Undertak og konstruksjon fremstår som moderne og fagmessig utført. Loftet er isolert med mineralull, tilsynelatende jevnt og tilstrekkelig lagt. Det er etablert lufting via raft og møne, som gir gode forhold for ventilasjon av takkonstruksjonen. Ingen synlige tegn til avvik eller skader på befaringstidspunktet.





TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i boligen består av malte trevinduer med både 2-lags og 3-lags isolerglass fra byggeår. Denne kombinasjonen er levert som en del av opprinnelig konstruksjon. Vinduene fremstår med normal funksjon og tilstand ut fra alder og type, uten registrerte skader eller vesentlige avvik på befaringstidspunktet.









TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør i malt utførelse med noe slitasje på overflater. Det er registrert løse tetningslister som bør justeres eller festes for å sikre tilfredsstillende tetthet.

Ytterdør i underetasje fremstår i god stand uten synlige avvik.

Terrassedører fremstår også i god stand, med normal funksjon og uten registrerte skader på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er registrert avvik ved hovedytterdør i form av slitasje på overflater samt løse tetningslister. Dette kan medføre redusert tetthet mot trekk og fukt, og tiltak anbefales.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Anbefalte tiltak er overflatebehandling av hovedytterdør (maling) samt utskifting av tetningslister for å sikre god tetthet og forlenge levetiden.

Tilstandsrapport





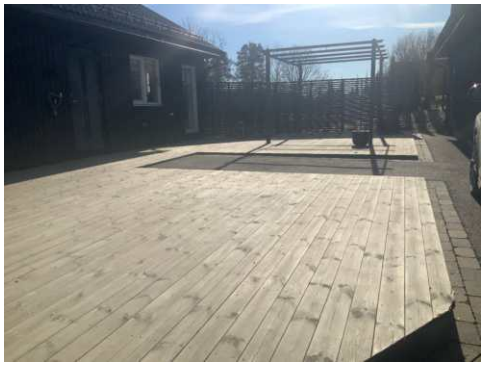


TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser oppført i treverk fremstår i god stand med normalt vedlikeholdsnivå. Overflater er jevne og uten tegn til vesentlige skader eller deformasjoner.

Det er registrert et mindre sår/skade i hjørne på terrassebord. Forholdet vurderes som kosmetisk og uten betydning for funksjon eller levetid.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater består i hovedsak av parkett. Vegger og takhimlinger har malte overflater. Overflatene fremstår i normalt god stand uten registrerte skader eller vesentlige avvik på befaringstidspunktet.



Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille/gulv mot grunn fra byggeår 2018, utført i henhold til moderne byggeskikk. Konstruksjonen antas å være oppført som isolert betongplate på mark med nødvendige fuktsperrer og kapillærbrytende lag.

Konstruksjonen fremstår med normal funksjon og uten registrerte skader eller tegn til setninger på befaringstidspunktet.

Det er ikke målt nevneverdige høydeforskjeller ved kontroll med laser. Konstruksjonen fremstår med normal funksjon og uten registrerte skader eller tegn til setninger på befaringstidspunktet.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med moderne ildsted med lukket innsats og tilhørende elementpipe fra byggeår 2018. Ildstedet er integrert i vegg med glassfront og fremstår som plassbesparende og funksjonelt.

Det er montert ubrennbart underlag i form av glassplate foran ildstedet. Pipe og ildsted fremstår i god stand uten synlige skader eller avvik på befaringstidspunktet.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng med tilsvarende overflater som øvrige etasjer, bestående av parkettgulv samt malte vegger og himlinger. Overflatene fremstår i god stand.

Det er utført hulltaking i konstruksjonen hvor det er målt 6,7 vektprosent fukt. Målingen indikerer tørre forhold, og det er ikke registrert tegn til fuktproblematikk på befaringstidspunktet.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i trekonstruksjon med lakkerte tretrinn og rekkverk. Trappen fremstår i god stand med normal funksjon. Det er ikke registrert slitasje, skader eller avvik på befaringstidspunktet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av malte, glatte dørblad som fremstår i god stand med normal bruksslitasje.

VIKTIG- Det er registrert avvik ved dør til bod i underetasje, hvor dørbladet har svellet som følge av fuktpåvirkning fra varmtvannstank. Dette har medført redusert funksjon. Selger opplyser at dør vil bli skiftet ut før visning. Konferer med eiendomsmegler for videre info rundt dette.

Tilstandsrapport





VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i underetasje fra byggeår 2018, utført med flislagt gulv, våtromsplater på vegger og malt himling. Badet fremstår som moderne og tiltalende.

Rommet er innredet med dobbel servant i baderomsinnredning, speil, vegghengt toalett og plassbygget dusjsone med troperegnsdusj.

Badet fremstår i god og pen stand med normal funksjon og uten registrerte skader eller avvik på befaringstidspunktet.





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bad har etablert våtromsplater på vegg flater. Malt innvendig tak med listverk i overgang.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med målt fall fra dørterskel til dusjsone på ca. 10 mm. Det er i tillegg etablert lokalt fall mot sluk i dusjsonen på ca. 20 mm.

Det er registrert oppkant ved dør på ca. 10 mm, som bidrar til å begrense vannspredning til tilstøtende rom.

Fallforholdene fremstår som tilfredsstillende og vurderes å være i samsvar med krav i TEK17.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast fra byggeår 2018. Det er registrert synlig og korrekt montert mansjett i sluket, som indikerer at tettesjiktet er ført ned og tilknyttet slukløsningen på en fagmessig måte.

Selv om dokumentasjon ikke foreligger, gir synlig utførelse en klar indikasjon på at arbeidet er utført korrekt med hensyn til fuktsikring.



UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av balansert ventilasjons anlegg. Ventil i himling.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Dusjsone ligger mot yttervegger samt mot vaskerom, noe som medfører at det ikke er tilgjengelig tilkomst for kontroll i de mest fuktutsatte områdene.

Forholdet er normalt for denne type konstruksjon og gir begrensede kontrollmuligheter uten inngrep.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med flislagt gulv og oppkant langs vegger. Vegger er utført med våtromsplater og himling med malte overflater.

Rommet er innredet med innredning med nedfelt vask, over- og underskap samt opplegg for vaskemaskin.

Vaskerommet fremstår i god stand med normal funksjon og uten registrerte skader eller avvik på befaringstidspunktet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bad har etablert våtromsplater på vegg flater. Malt innvendig tak med listverk i overgang.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med målt fall mot sluk på ca. 26 mm. Det er i tillegg registrert høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen på ca. 36 mm.

Det er etablert oppkant ved dør, som bidrar til å begrense vannspredning til tilstøtende rom.

Fallforholdene fremstår som tilfredsstillende og vurderes å være i samsvar med krav i TEK17.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast fra byggeår 2018. Det er registrert synlig og korrekt montert mansjett i sluket, som indikerer at tettesjiktet er ført ned og tilknyttet slukløsningen på en fagmessig måte.

Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Synlig utførelse gir likevel en klar indikasjon på at arbeidet er utført korrekt med hensyn til fuktsikring.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med innredning med nedfelt vask, over- og underskap samt opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av balansert ventilasjons anlegg. Ventil i himling.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Den mest fuktutsatte våtsonen på vaskerommet ligger mot baderom, noe som medfører manglende tilkomst for kontroll uten inngrep.

Forholdet er normalt for denne type konstruksjon og gir begrensede kontrollmuligheter.

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i hovedetasje fra byggeår 2018, utført med flislagte gulv og vegger samt malt himling. Badet fremstår som moderne og tiltalende.

Rommet er innredet med dobbel servant i baderomsinnredning, speil, vegghengt toalett, badekar og plassbygget dusjsone med troperegnsdusj.

Badet fremstår i god og pen stand med normal funksjon og uten registrerte skader eller avvik på befaringstidspunktet.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Bad har etablert fliser på vegg flater. Malt innvendig tak med listverk i overgang.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med målt fall fra dørterskel til start av dusjsone på ca. 18 mm. I tillegg er det etablert lokalt fall innenfor dusjsonen som sikrer avrenning mot sluk.

Det er registrert oppkant ved dør på minimum 15 mm, noe som bidrar til å hindre vannspredning til tilstøtende rom.

Fallforholdene vurderes å være i tråd med krav i TEK17.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast fra byggeår 2018. Det er registrert synlig og korrekt montert mansjett i begge sluk, som indikerer at tettesjiktet er ført ned og tilknyttet slukløsningen på en fagmessig måte.

Selv om dokumentasjon ikke foreligger, gir synlig utførelse en klar indikasjon på at arbeidet er utført korrekt med hensyn til fuktsikring.





HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med dobbel servant i baderomsinnredning, speil, vegghengt toalett, badekar og plassbygget dusjsone med troperegnsdusj.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av balansert ventilasjons anlegg. Ventil i himling.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i tilstøtende konstruksjon. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller tegn til fuktpåvirkning på befaringstidspunktet.

Det bemerkes at kontrollen er basert på punktmåling og gir derfor kun en indikasjon på tilstanden i det undersøkte området.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med hvite, glatte fronter og benkeplate i granitt. Kjøkkeninnredningen fremstår som moderne, tiltalende og funksjonelt.

Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, avtrekksvifte, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin samt kombinert kjøl/fryseskap. Hvitevarene er ikke funksjonstestet.

Innredning og overflater fremstår i god stand med normal funksjon og uten registrerte skader eller avvik på befaringstidspunktet.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over kokemuligheter tilkoblet balansert ventilasjons anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Plast avløpsrør. Begrenset kontrollert til det visuelle på befaring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon består av balansert ventilasjon med ventiler i alle oppholdsrom. Aggregat etablert i vaskerom/teknisk rom. Ukjent når filter sist er skiftet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter fra byggeår 2018, plassert i rom med sluk. Varmtvannstanken fremstår i normal stand ut fra alder, uten registrerte avvik på befaringstidspunktet.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår 2018 med automatsikringer plassert i sikringsskap. Anlegget fremstår ryddig og oversiktlig med kursfortegnelse i skap.

Det er ikke registrert synlige avvik på befaringstidspunktet. Anlegget er ikke funksjonstestet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018

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?
   Ukjent

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i detalj, da takstmannen ikke er fagkyndig på elektriske installasjoner. Det er registrert at det er strøm i boligen, og det er synlige installasjoner som stikkontakter og belysning. Det er ikke foretatt kontroll av skjult anlegg eller vurdering av samsvar med gjeldende forskrifter. For en fullstendig tilstandsvurdering anbefales gjennomgang av autorisert elektroinstallatør.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt geoteknisk undersøkelse på takstdagen. Grunnforhold er trolig oppfylte steinmasser på løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bolig over 2 etasjer hvor deler av underetasje er oppført som rom under terreng i skrånende terreng.

Det er observert synlig knotteplast der det er tilkomst, noe som indikerer etablert fuktsikring av yttervegg mot terreng. Det ble utført hulltaking i rom under terreng uten at det ble registrert tegn til pågående fukt.

Konstruksjonen fremstår med normal funksjon på befaringstidspunktet.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er utført i betong fra byggeår 2018. Fundamentering består av stripefundamenter i betong under grunnmur.

Konstruksjonen fremstår med normal funksjon og uten registrerte skader eller avvik på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er skrånende. Det er stedvis registrert partier med motfall mot grunnmur, noe som kan medføre økt fuktbelastning på konstruksjonen.

Det er også observert at drenerende masser (grus) ligger høyt opp mot kledning enkelte steder. Dette er uheldig med tanke på fuktsprut og redusert avstand mellom terreng og trekledning.

Det anbefales å justere terrenget slik at det oppnås fall bort fra grunnmur, samt senke terrengnivået/grusnivået for å sikre tilstrekkelig avstand til kledning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår. Avløpsledninger er utført i plast og er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Vannledning er utført i plast (PEL) og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Anlegget fremstår med normal funksjon ut fra alder, uten kjente avvik på befaringstidspunktet.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke registrert nevneverdige utfordringer knyttet til helse, miljø og sikkerhet ved befaringstidspunktet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonsperre, og det er ikke opplyst om gjennomførte radonmålinger.

For øvrig er det ikke registrert forhold som vurderes å medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Selger opplyser at dokumentasjon på radonsperre ikke foreligger på befaringstidspunktet. Boligen er oppført av entreprenør, og det legges til grunn at radonsperre normalt er etablert i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Dette er imidlertid ikke dokumentert.

For øvrig er det ikke registrert forhold som vurderes å medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

Det anbefales å innhente dokumentasjon på radonsperre dersom dette er tilgjengelig.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2018

Kommentar

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Kun normalt vedlikehold.

Beskrivelse
Frittstående garasje oppført med betonggulv på grunn, reisverksvegger på ringmur av betongblokker og saltak tekket med betongstein. Garasjen er utstyrt med elektrisk leddport og elbillader.

Kommunen opplyser at garasjen er ca. 42 kvm. Innvendige mål kan avvike noe fra oppgitte opplysninger.

Garasjen er ikke en del av tilstandsvurderingen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

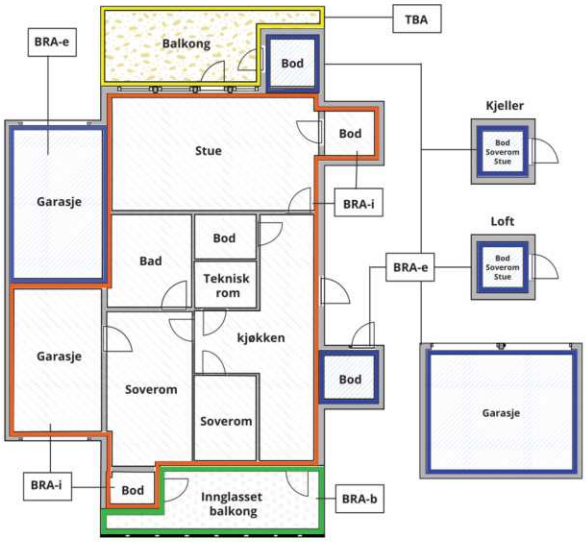
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke 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?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	106			106	
Hovedetasje	105			105	42
SUM	**211**				**42**
SUM BRA	**211**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad, vaskerom, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, stue		
Hovedetasje	Entré, stue, kjøkken, bad, soverom, garderobe		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	42			42	
SUM	**42**				
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Håvard Pavelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	8	420		0	678.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Venstøplia 9

Hjemmelshaver
Galvan Chavez Jose Juan, Galvan Stine Hoppestad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde på Venstøp. Det er gangavstand til barnehage og barneskole, samt kort avstand til ungdomsskole og idrettsanlegg.

Nærområdet har gode rekreasjonsmuligheter med tur- og friluftsområder i umiddelbar nærhet. Det er også kort avstand til dagligvarebutikker, treningssenter og øvrige servicetilbud.

Skien sentrum ligger ca. 10 minutters kjøring fra eiendommen og tilbyr et bredt utvalg av handel- og servicetilbud.

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 er regulert til nåværende boligbebyggelse i henhold til reguleringsplan for Nordre Venstøp.

Om tomten

Eiet tomt på 678,8 kvm. Lett skrånende tomt opparbeidet med plen og hekk mot syd og øst. Asfaltert oppkjørsel og gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	07.04.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	07.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 fem 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, 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

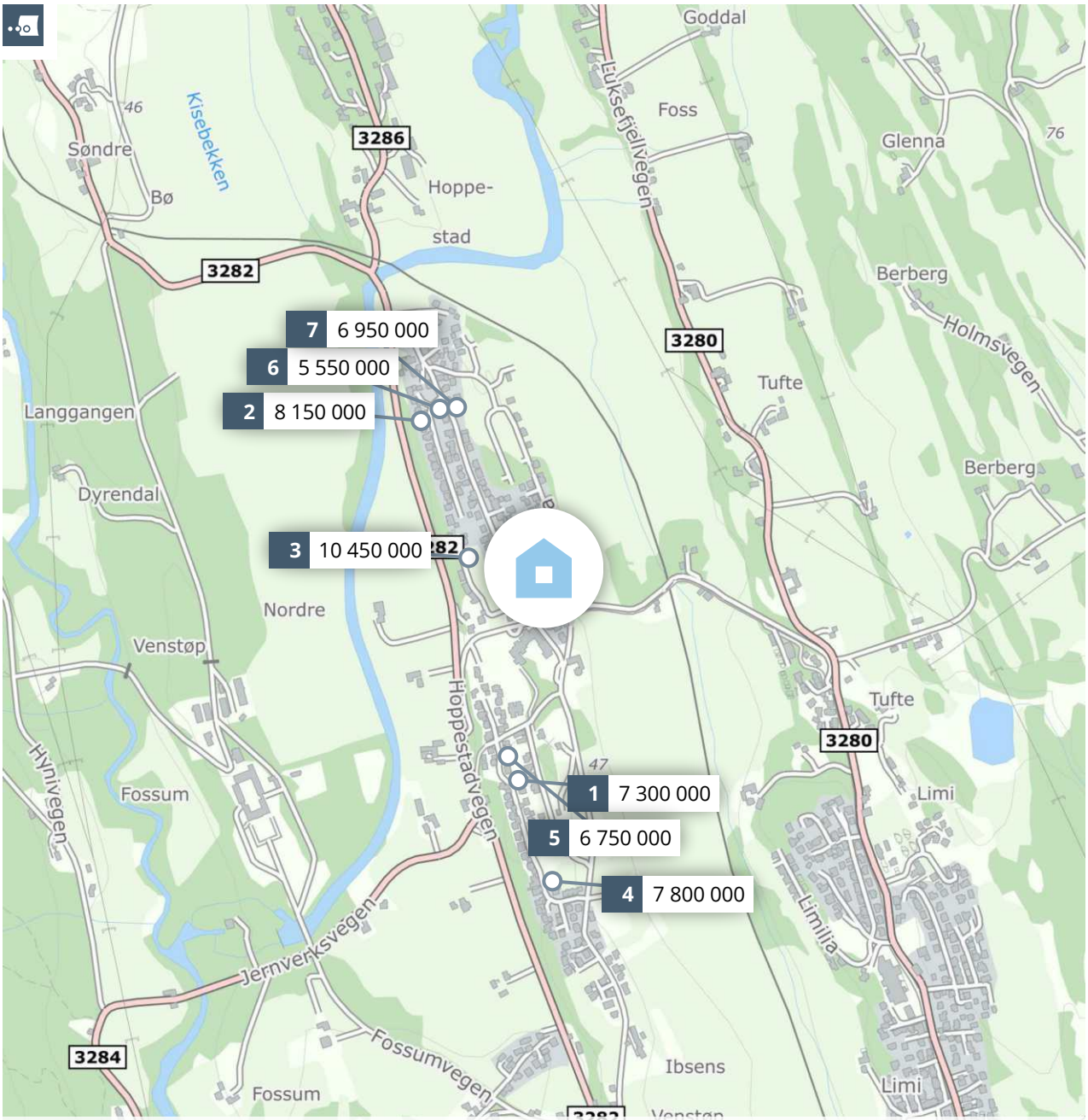
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/AA7328

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



Meglers verdivurdering

VENSTØPLIA 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 20.04.2026

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: Morten Kvelland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Venstøplia 9, 3721 SKIEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 8 BNR 420 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS NORDRE VENSTØP

Verdivurdert til

6 650 000

-	6 650 000	26 285
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	253 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					679 m²	
Byggeår					2018	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Svensjordet 13				08.01.2026	7 950 000	**7 300 000**	0	7 300 000	**28 854**
	253 m²	2003	1 124 m²	4 sov						
2	Hoppestadlia 50				29.10.2025	8 150 000	**8 150 000**	0	8 150 000	**25 791**
	316 m²	2003	778 m²	4 sov						
3	Venstøpsvingen 20				01.09.2025	11 500 000	**10 450 000**	0	10 450 000	**40 347**
	259 m²	2024	683 m²	7 sov						
4	Katteberget 8				09.05.2025	8 490 000	**7 800 000**	0	7 800 000	**24 841**
	314 m²	2002	727 m²	4 sov						
5	Svensjordet 9				05.11.2024	6 975 000	**6 750 000**	0	6 750 000	**30 269**
	223 m²	2005	1 088 m²	4 sov						
6	Hoppestadlia 63				05.06.2024	5 490 000	**5 550 000**	0	5 550 000	**31 714**
	175 m²	2001	894 m²	3 sov						
7	Hoppestadlia 61				04.03.2024	7 290 000	**6 950 000**	0	6 950 000	**31 448**
	221 m²	2000	831 m²	5 sov						

Boligen inneholder:
U.etasje: Bad, vaskerom, stue, 3 soverom og bodrom
1.etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, soverom og garderobe

Boligen har en moderne standard og er oppført i 2018. Den er godt vedlikeholdt og har kun behov for normalt vedlikehold. Innvendige overflater, våtrom, kjøkken og tekniske installasjoner er i god stand. Gulvflatene består hovedsakelig av parkett, mens vegger og himlinger har malte overflater som fremstår som pene og i god stand.

Garasjen på eiendommen har et areal på ca. 42 kvm, oppført i 2018 med betonggulv på grunn, reisverksvegger på ringmur av betongblokker og saltak tekket med betongstein. Den har elektrisk leddport samt elbillader.

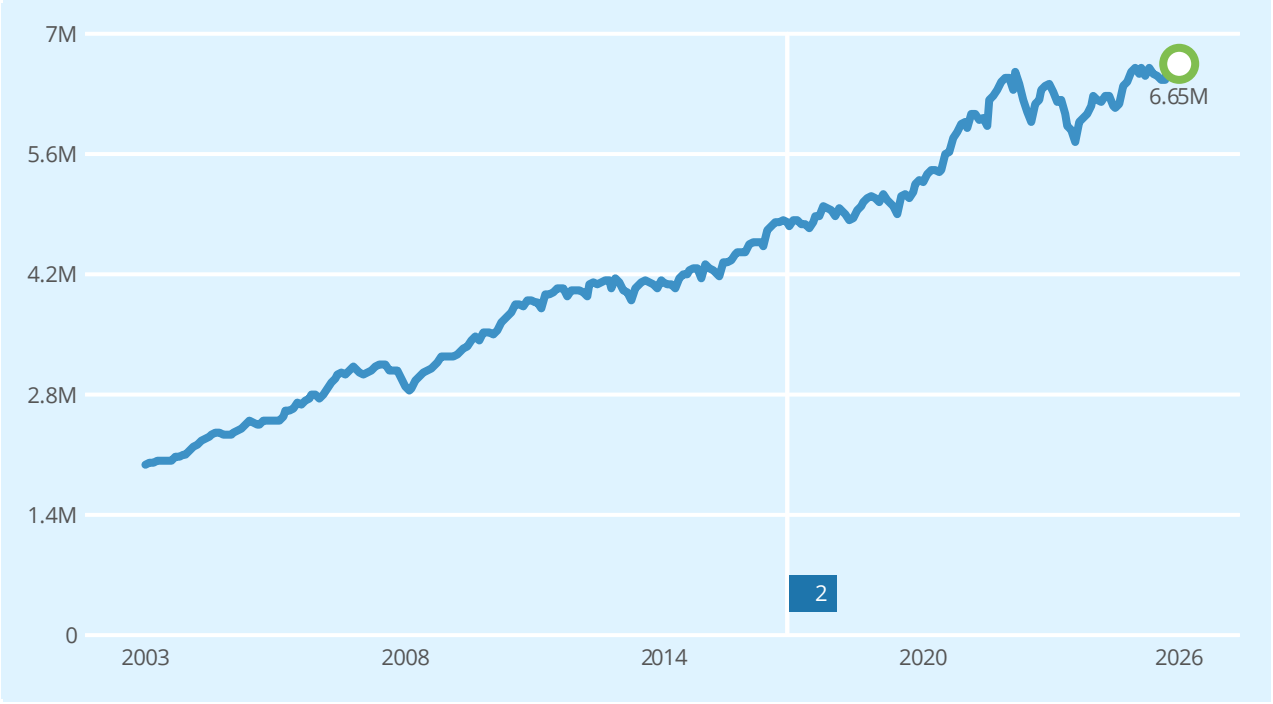
Eiendommen ble oppført av byggmester Per Lauritsen i 2018.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.07.2017		11.07.2017	-	1 150 000	-	1 150 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris. kun tomt, bygde nytt hus

Eneboliger til salgs i 3721 SKIEN nå

5
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

104
dager

Eneboliger solgt i 3721 SKIEN siste 6 mnd

11
eneboliger solgt

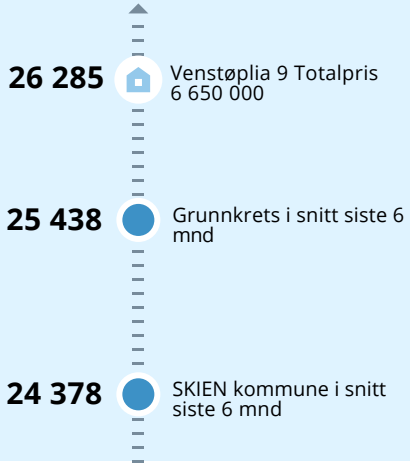


Solgt i snitt i løpet av

128
dager

for 1% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103260040

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stine Hoppestad Galvan	Chavez Jose Juan Galvan

Gateadresse
Venstøplia 9

Poststed	Postnr
SKIEN	3721

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 81474219

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

Document reference: 103260040

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Saltoboks

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103260040

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 103260040

Tilleggskommentar

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 forsikringsselskapet 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.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 103260040

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stine Hoppestad Galvan	6f521089c383373901c5e4de7fcb664a0640915a	24.03.2026 19:18:09 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jose Galvan	5703c7783843f55b84040dd0249fa23e716d1a97	24.03.2026 19:15:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 103260040

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Venstøplia 9

Nabolaget Mæla/Venstøp - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Eldre

SKOLER

Venstøp skole (1-7 kl.) 244 elever, 13 klasser	3 min 0.3 km
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 16 klasser	7 min 4.6 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 264 elever, 18 klasser	8 min 4.8 km
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 23 klasser	8 min 5.6 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	8 min 5.7 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	12 min 7.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Venstøp skole Linje P6	3 min 0.3 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	6 min 4.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	56 min

BARNEHAGER

Venstøp barnehage (1-5 år) 74 barn	6 min 0.5 km
Tufte barnehage (1-6 år) 21 barn	13 min 1.1 km
Limi naturbarnehage (1-5 år) 90 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Spar Rising	5 min
Kiwi Risingveien	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Gulsetsenteret	8 min
Vitusapotek Falkum	8 min
Skien Vinmonopol	8 min

SPORT

Venstøp skole	5 min
Fossum Arena	2 min
Family Sports Club Sprek Fritid	8 min
SKY Fitness Skien	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

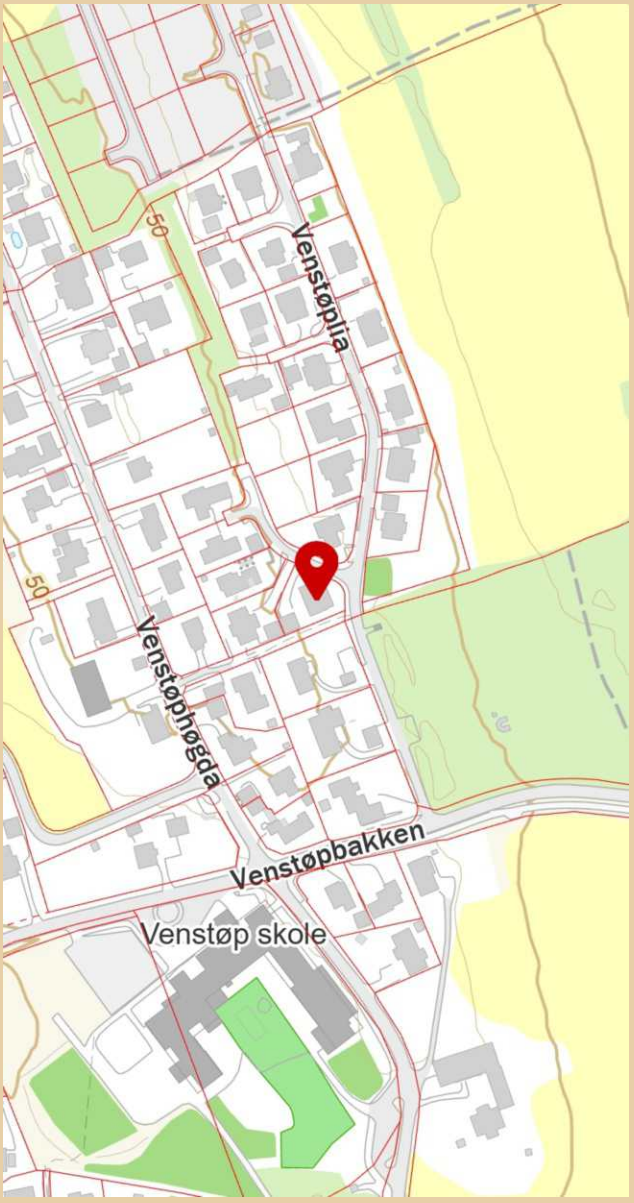
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

—

Trafikk
Lite trafikk 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

enova

Energiattest



Adresse	
Venstøplia 9, 3721 SKIEN	
Dato for energimerking **09.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-278983**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300629102**
Gårdsnummer **8**	Bruksnummer **420**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2018**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **211,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **211,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
128,37 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
134,06 kWh/m²	**29 057 kWh**



Venstøplia 9, 3721 SKIEN

Detaljering

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

Venstøplia 9, 3721 SKIEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

SKIEN KOMMUNE

Ario AS v/Arild Sannes
Storgata 136
3915 PORSGRUNN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	17/20532-6	09.04.2018

Gbnr 8/420 - Venstøplia 9 - ferdigattest

Tillatelse til tiltaket er gitt:	23.06.2017 i sak 401/17
Gårds- og bruksnummer:	8/420
Byggested (adresse):	Venstøphøgda 141 B
Tiltakstype:	Nybygg
Bygningstype:	Enebolig garasje
Bygningsnummer:	300629102 300629116
Bruksareal (BRA)	208 m2 42 m2
Tilknyttet off. vann og avløp:	Ja

Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt her 28.03.2018.

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

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

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

VEDTAK:

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

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

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

Byggesak og eiendomsskatt
Tlf: +47 35 58 10 00
postmottak@skien.kommune.no
Post: Pb. 158, 3701 Skien
Besøk "Kaffehuset", Henrik Ibsensgt. 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr.: 938 759 839

www.skien.kommune.no

Med hilsen

Hallstein Bast	Hanne Stensrød
Byggesakssjef	byggesaksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

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

Klagerett:
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

eller til
skien.postmottak@skien.kommune.no

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

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

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

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

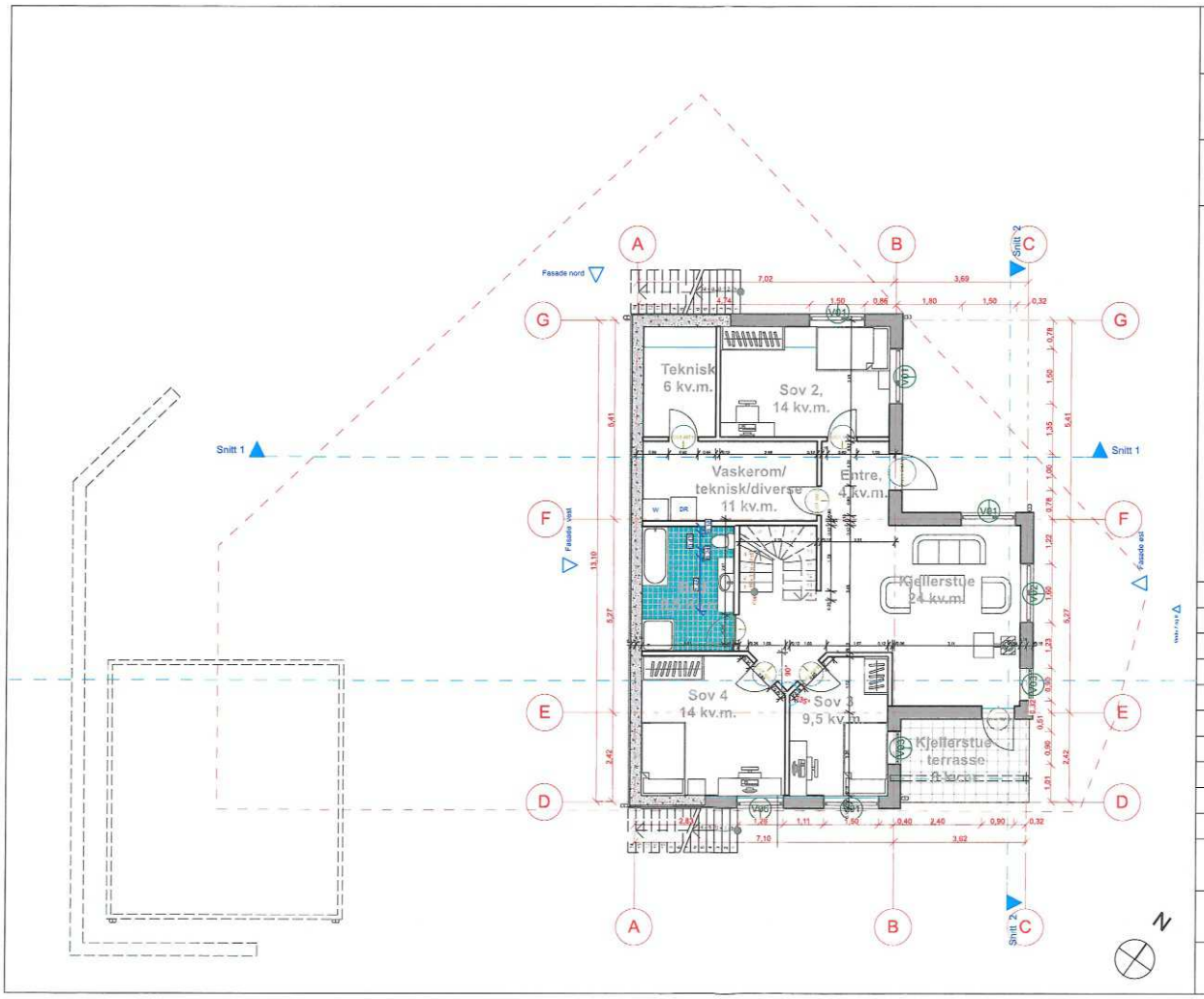
Klagen må undertegnes.

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

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

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

Kopi til: Hoppestad Stine Galvan, Grindbakken 26, 0764 OSLO
Administrasjonsavdelingen, Lise Lotte Svanberg, Postboks 158, 3701 SKIEN
Skien brann- og feievesen, Postboks 158, 3701 SKIEN
Byggesak og eiendomsskatt, Kirsten Halvorsen, Postboks 158,, 3701 SKIEN
Byggesak og eiendomsskatt, Barbro Helen Aasland, Postboks 158,, 3701 SKIEN

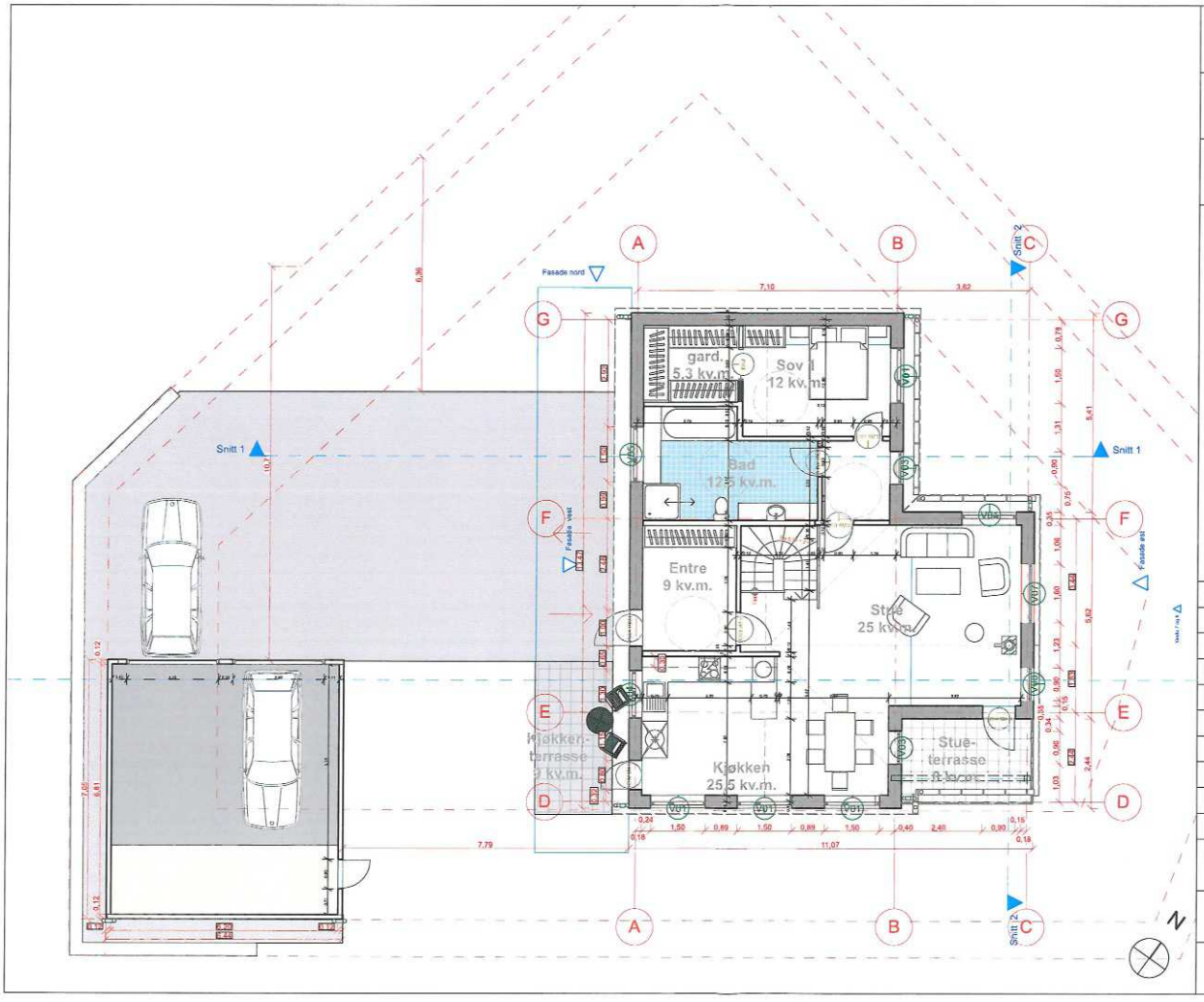


Venstøp bolig, 8/420	
Plan	
Målestokk	**1:100** på A3

Rev.	Dato:	

FoFo Arkitektur
Tlf: 95266495
aremfoss@gmail.com
www.fofoark.com

Arlo AS, Storgaten 136,
3915 Porsgrunn // Telefon
+47-472 02 835 // E-post
post@arlo.no



Venstøp bolig, 8/420

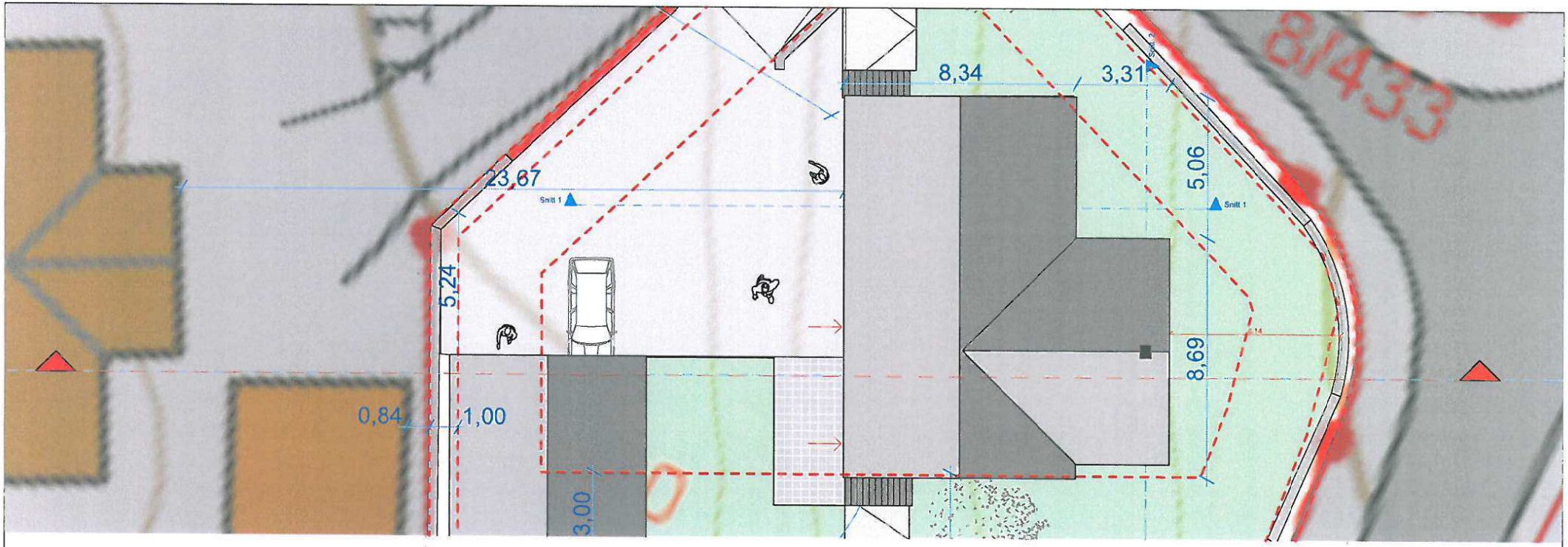
1 etg

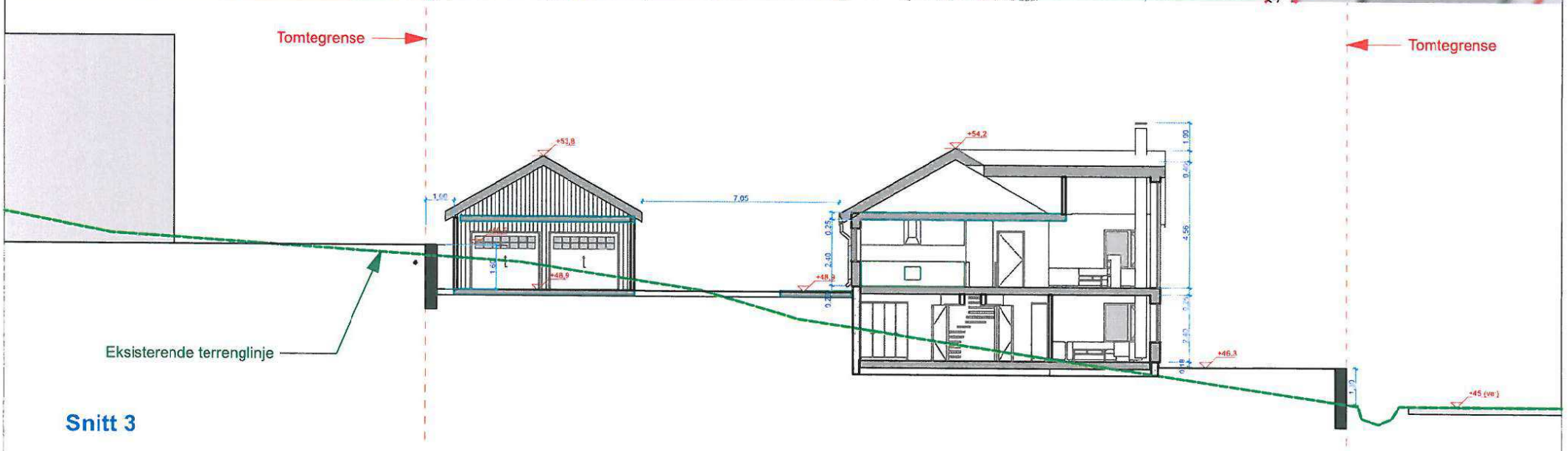
Målestokk	1:100
	På A3

Rev.	Dato:	

FoFo Arkitektur
Tlf: 95266495
aremfoss@gmail.com
www.fofoark.com

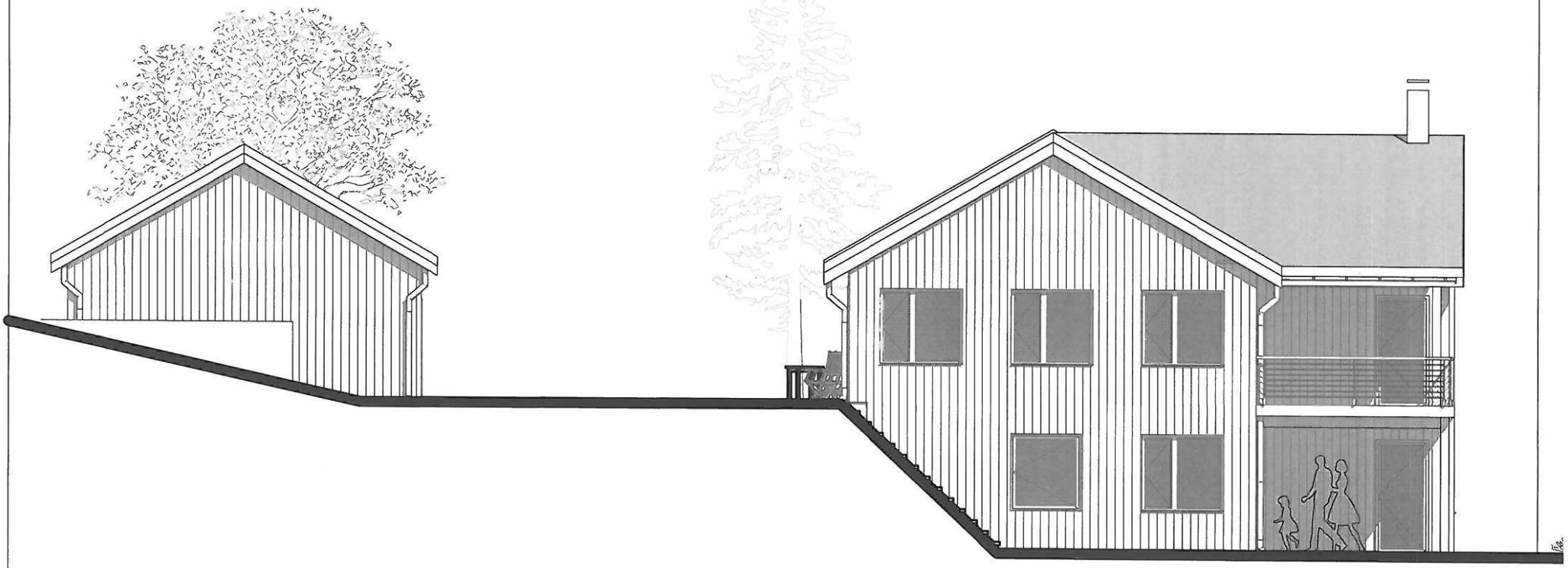
Ario AS, Storgaten 136,
3915 Porsgrunn // Telefon
+47-472 02 835 // E-post
post@ario.no



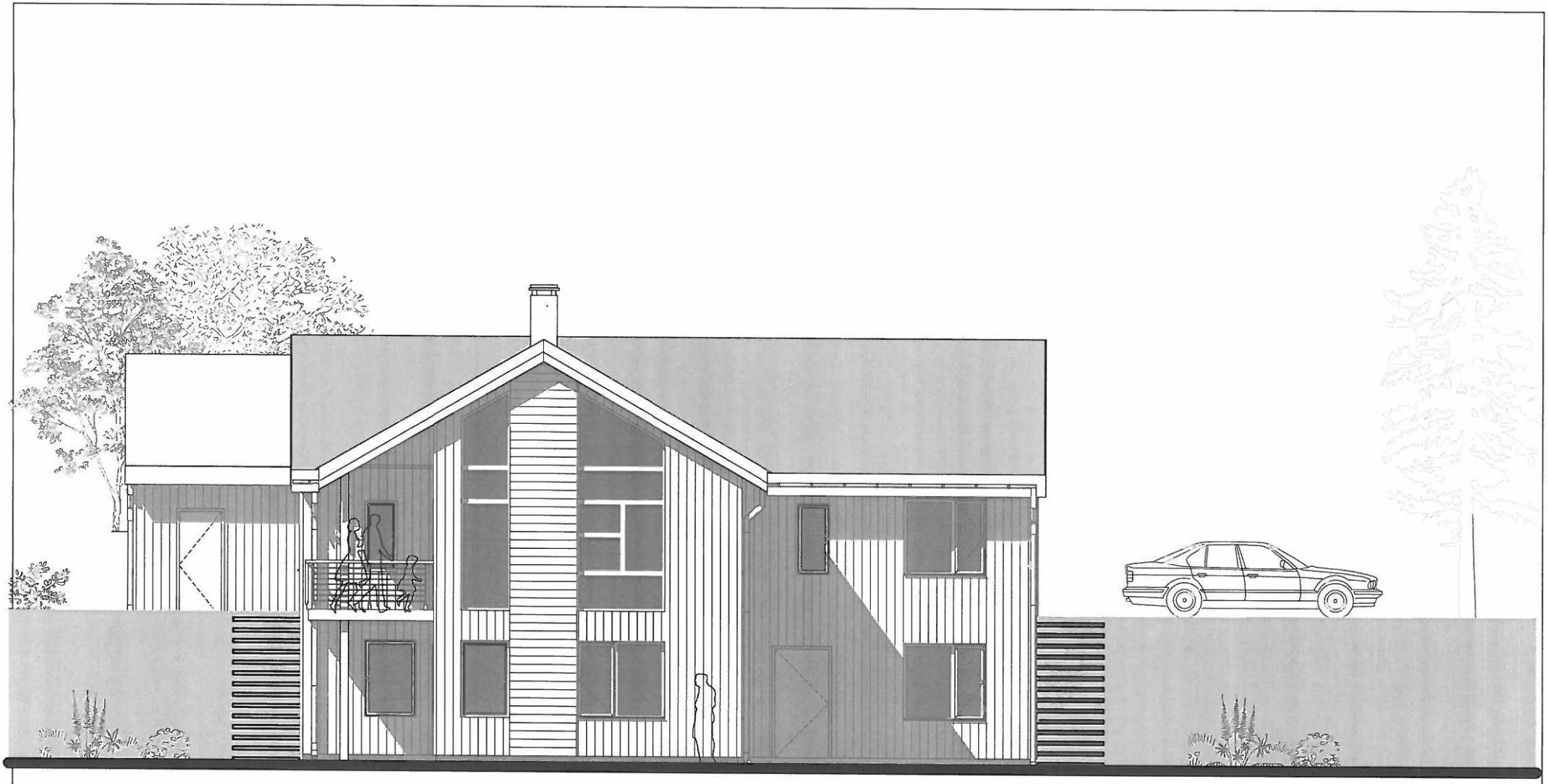


Snitt 3

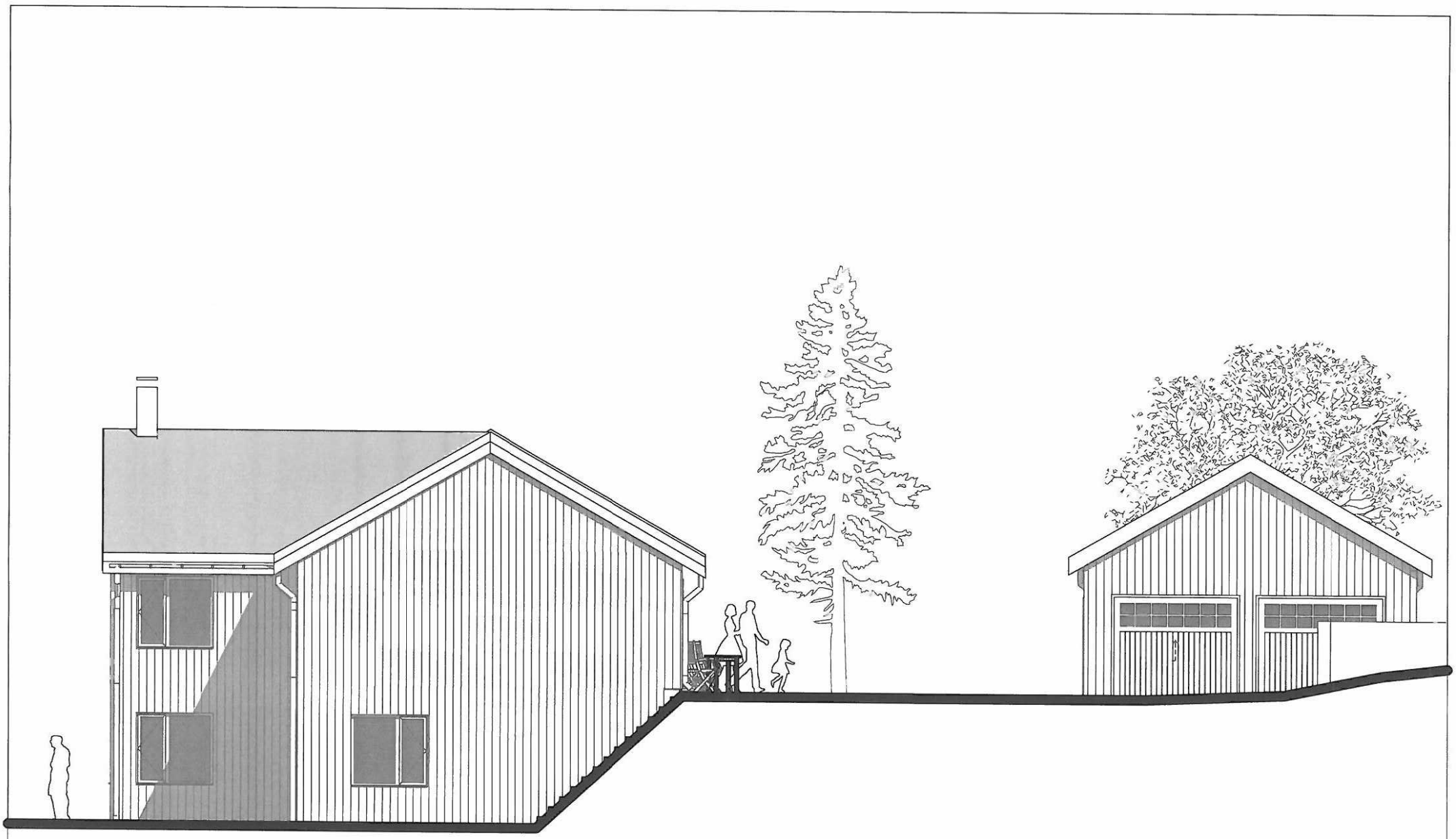
Venstøp bolig, 8/420	**Dato: 01.06.17**	**1:200**	**Snitt 3, Takplan**	FoFo Arkitektur Tlf: 95266495 aremfoss@gmail.com www.fofoark.com	Ario AS, Storgaten 136, 3915 Porsgrunn // Telefon +47-472 02 835 // E-post post@ario.no



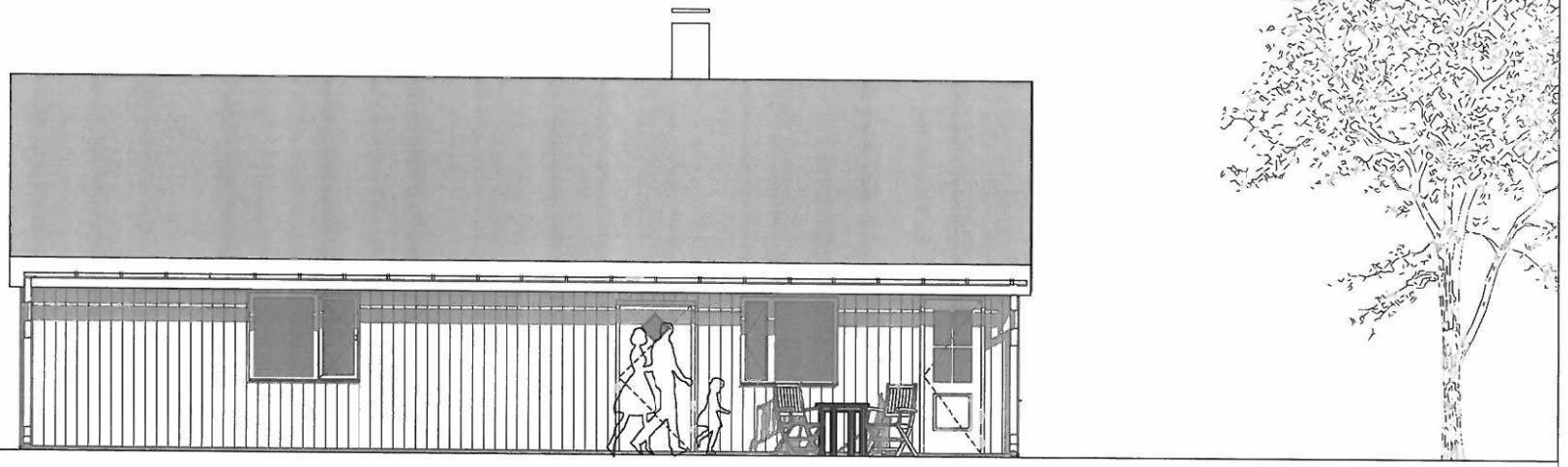
Venstøp bolig, 8/420	Dato: 01.06.17	1:100	Sør fasade	FoFo Arkitektur Tlf: 95266495 aremfoss@gmail.com www.fofoark.com	Ario AS, Storgaten 136, 3915 Porsgrunn // Telefon +47-472 02 835 // E-post post@ario.no



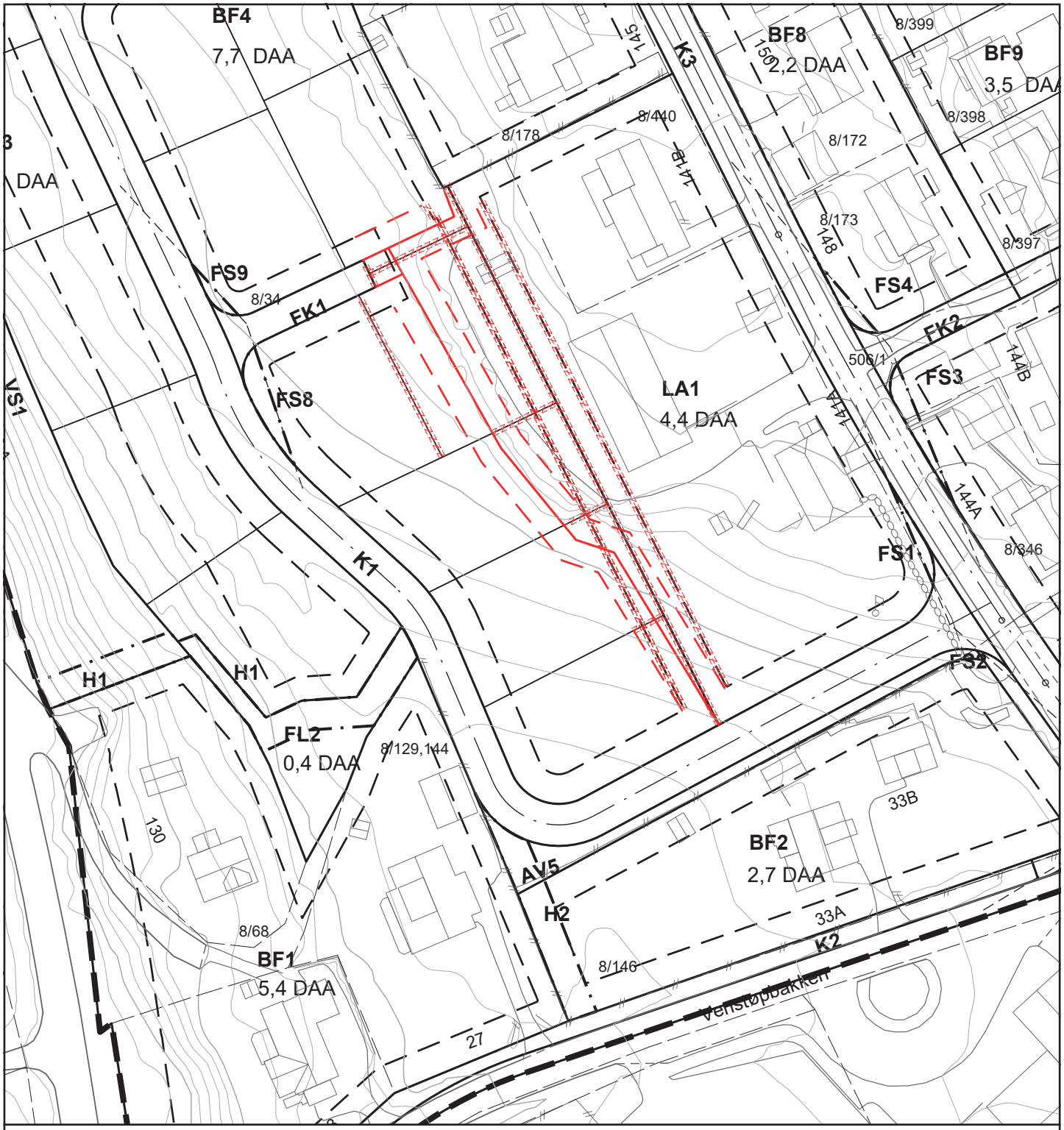
Venstøp bolig, 8/420	**Dato: 01.06.17**	**1:100**	**Øst fasade**	**FoFo Arkitektur** **Tlf: 95266495** **aremfoss@gmail.com** **www.fofoark.com**	Ario AS, Storgaten 136, 3915 Porsgrunn // Telefon +47-472 02 835 // E-post post@ario.no



Venstøp bolig, 8/420	**Dato: 01.06.17**	**1:100**	**Nord fasade**	FoFo Arkitektur Tlf: 95266495 aremfoss@gmail.com www.fofoark.com	Ario AS, Storgaten 136, 3915 Porsgrunn // Telefon +47-472 02 835 // E-post post@ario.no



Venstøp bolig, 8/420	**Dato: 01.06.17**	**1:100**	**Vest fasade**	FoFo Arkitektur Tlf: 95266495 aremfoss@gmail.com www.fofoark.com	FOFO	Ario AS, Storgaten 136, 3915 Porsgrunn // Telefon +47-472 02 835 // E-post post@ario.no ario



Mindre reguleringsendring av Reguleringsplan for Nordre Venstøp, vedtatt 17.06.2011, planident 2011979.

Sak: 19/22459
G/bnr: 8/34
Dato: 21.01.2020
Godkjent i Utvalg for klima, miljø og byutvikling 11.02.2020 i sak 12/20

Ny formålsgrense

Ny byggegrense

Linjer som fjernes fra planen

Skien kommune, Planenheten

N

Ekvidistanse 1m
Kartmålestokk 1:1000

0 10 20 30 40 m

Skien kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 8	Bnr: 420	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Venstøplia 9 3721 SKIEN			
Annen info:	Nordre Venstøp			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- BygningTiltakAreal
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- A Påskrift reguleringsplan
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- RpFormålGrense
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Bevaring kulturmiljø
- Frisikt
- RpArealformålOmråde
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Turveg
- Friområde
- Landbruksformål
- Eiendomsteig

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

Kvikkleire - risiko

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

Skien kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

Reguleringsplan Nordre Venstøp 8/34, 8/136 m.fl.

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 23.03.2011, med senere justeringer:
Mindre endring på veiforhold i felt BF9 og BF12, datert 22.10.2012.
Mindre endring for hele planområdet, økt utnyttingsgrad, datert 30.04.2013.

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense på kartet i målestokk 1:1000, sist datert 23.03.11.

1. GENERELT

1.1 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål (jfr. Plan- og bygningslovens § 12-5):

Bebyggelse og anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse (BF1-BF16)
- Lekeplass (FL1-FL4)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg (K1-K5)
- Annen veggrunn (AV1-AV5)
- Felles avkjørsel (FK1-FK3)

Grønnstruktur
- Turvei, grøntdrag (T1-T5)
- Friområde: Grendelekeplass (F1)
- Vegetasjonsskjerm (VS1)

LNFR
- Landbruk (LA1)

Hensynssoner
- Frisiktsoner (FS1-FS10)
- Bevaring kulturmiljø (BK)

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å utvikle området som boligområde, med nødvendig infrastruktur og grøntområder, samt å sikre nødvendig tilpasning til eksisterende boligområde.

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølge

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boligene skal følgende anlegg være opparbeidet:
- Felles adkomstveger (FK1-FK3)
- Felles lekeplasser (FL1-FL5

- Turveg T1
- Kjørevegene K1, K4 og K5, samt deler av K3 (krysset ved Venstøpbakken), inkludert fortau FO.

Dersom utbyggingen deles inn i etapper skal de anleggene som naturlig hører til hver etappe være opparbeidet. Kommunen avgjør hvilke deler av anleggene som skal opparbeides i hvert enkelt tilfelle.

Støyskjerming
Før det gis ramme- / igangsettingstillatelse på BF3 skal det foreligge støyvurderinger/beregninger som viser at kravene til støynivå på uteplass og inne i bygget oppfylles. Eventuelle støyskjermingstiltak som er nødvendige for å

tilfredsstille kravene skal dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse. Støyskjermingstiltak kan være kombinasjoner av levegger, fasadeisolering, innglassing eller annen skjerming av uteplasser og andre tiltak i forbindelse med huset."Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)" skal legges til grunn for beregninger/vurderinger. Eventuelle skjermingstiltak skal gis en god estetisk utforming og skal tilpasses omgivelsene mht materialbruk, farge m.v. Det skal ikke brukes støyskjerm eller voll som krever store terrenginngrep eller på annen måte blir skjemmende.

2.2 Dokumentasjon

Landskapsplan for lekeområder og område for vegetasjonsskjerm
Før byggetillatelse / rammetillatelse
Plan i mål 1:200 for opparbeiding av lekeplassene (FL1-FL4) skal godkjennes av kommunen, og skal vise terrengbehandling, vegetasjon, lekeutstyr, møblering og løsning for overvann.

For område for vegetasjonsskjerm (VS1) skal det utarbeides plan for tynning av vegetasjonen som skal godkjennes av kommunen. Dersom kommunen mener det er nødvendig skal det utarbeides en illustrasjon, sett fra vest, som viser hvordan vegetasjonsskjermen ser ut etter tynning.

Sandlekeplass
Plan for opparbeiding skal godkjennes av kommunen.

Nærlekplass
På FL 1 og FL4 skal det opparbeides nærlekeplass.
Plan for opparbeiding skal godkjennes av kommunen.

Anleggsmelding
Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Tilgjengelighet i uteområder
Det skal sikres god tilgjengelighet i uteområdene for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Alle uteoppholdarealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

2.3 Miljøforhold

Radon
Ved ny bebyggelse skal gulv nærmest bakken og vegger i hus med kjeller utformes på en måte som sperrer for radon i fra bakken og i fra fyllmasser inntil grunnmuren. Under kjellergulv skal det være

innretninger som lufter ut radon. I boligrom skal konsentrasjonen av radon ikke overstige 100 Bq/m3. Utbygger skal framlegge plan for teknisk sektor som viser nødvendige forebyggende tiltak før boring-, sprengnings- eller gravearbeider iverksettes.

Grunnforhold
Det skal utføres geotekniske vurderinger/grunnundersøkelser og redegjøres for eventuelle stabiliseringstiltak før igangsettingstillatelse kan gis.

2.4 Automatisk freda kulturminner
Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp mulige kulturminner, må arbeidet straks stanses. Tiltakshaver har ansvar for at kulturseksjonen hos fylkeskommunen varsles omgående, dette i samsvar med § 8 i Kulturminnevernloven av 9 juni 1978.

3. REGULERINGSFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse, (BF1 – BF16)

- Arealbruk
På hver boligtomt kan det oppføres en enebolig eller en enebolig med sekundærleilighet. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og inngrep i dette skal skje så skånsomt som mulig. Der terrenget har en naturlig høydeforskjell på minst 1,5 meter over husets bredde kan det tillates sokkeletasje.

- Utnytting, høyder
Maks tillatt BYA = 35%. Ved beregning av BYA skal også åpne parkeringsarealer regnes med.

Maks tillatte byggehøyder :

	Gesims	Møne
Boliger	6,5 m	8,5 m
Garasjer	3 m	5,5 m

Alle høyder måles fra gjennomsnittlig planert terrengnivå i samsvar med godkjent utomhusplan.

Unntak: Ved bygging av sokkeletasje skal den ytre, høyeste fasaden legges til grunn for beregning av gesims/og mønehøyde.

- Parkering
Det skal opparbeides parkeringsplasser iht de til enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanen.

- Sportsbod
Sportsboder kan etableres som tilbygg til garasje, bolig, eller som frittstående bygg.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Annen veggrunn (AV1-AV5)
AV1-AV5 er grøfteareal og skal ikke beplantes med sikthindrende vegetasjon.

Avkjørsler
Adkomst til evt. ny bolig/tomt på BF2 skal være fra K1.

Felles avkjørsler/kjøreveg er felles for følgende eiendommer:

Betegnelse	Tilhørende tomter/felter/gbnr.
FK1	Tomt 12-15
FK2	Gbnr 8/124 og 8/173.
FK3	Tomt 19, 20 og 23.

3.3 Grønnstruktur

Friområde F1
Tilrettelegging for friluftsliv, sittegrupper, bålplass, gapahuk med mer tillates.

Driftsavkjørsel
Friområdet T5 kan brukes som turveg og skal samtidig kunne brukes som driftsavkjørsel til landbruksareal øst for planområdet.

Vegetasjonsskjerm, VS1
Vegetasjonsskjerm VS 1, skal fungere som skjerming mellom planlagt boligbebyggelse på BF3 og landskapet vest for planområdet, inkludert Hoppestadvegen. Vegetasjonen skal bevares i sin helhet. Tynning og uttak av sikthindrende trær kan likevel tillates i samarbeid med kommunen, se bestemmelse om plan for tynning i § 2.2.

3.4 Hensynssoner

Frisiktsoner
I frisiktssonene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegs høydenivå.

Flomveg og VA-ledninger
I hensynssonene H1 og H2 kan det legges vannledning, spillvannsledning og overvannsledning, evnt i varerør der dette er hensiktsmessig. På overflaten skal arealet formes som en flomveg som kan lede overflatevann bort på en hensiktsmessig måte når ledningsnettet ikke har nok kapasitet.

Skien kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

Reguleringsplan Nordre Venstøp 8/34, 8/136 m.fl.

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 23.03.2011, med senere justeringer:
Mindre endring på veiforhold i felt BF9 og BF12, datert 22.10.2012.
Mindre endring for hele planområdet, økt utnyttingsgrad, datert 30.04.2013.

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området som er markert med plangrense på kartet i målestokk 1:1000, sist datert 23.03.11.

1. GENERELT

1.1 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål (jfr. Plan- og bygningslovens § 12-5):

Bebyggelse og anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse (BF1-BF16)
- Lekeplass (FL1-FL4)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg (K1-K5)
- Annen veggrunn (AV1-AV5)
- Felles avkjørsel (FK1-FK3)

Grønnstruktur
- Turvei, grøntdrag (T1-T5)
- Friområde: Grendelekeplass (F1)
- Vegetasjonsskjerm (VS1)

LNFR
- Landbruk (LA1)

Hensynssoner
- Frisiktsoner (FS1-FS10)
- Bevaring kulturmiljø (BK)

1.2 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å utvikle området som boligområde, med nødvendig infrastruktur og grøntområder, samt å sikre nødvendig tilpasning til eksisterende boligområde.

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølge

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boligene skal følgende anlegg være opparbeidet:
- Felles adkomstveger (FK1-FK3)
- Felles lekeplasser (FL1-FL5

- Turveg T1
- Kjørevegene K1, K4 og K5, samt deler av K3 (krysset ved Venstøpbakken), inkludert fortau FO.

Dersom utbyggingen deles inn i etapper skal de anleggene som naturlig hører til hver etappe være opparbeidet. Kommunen avgjør hvilke deler av anleggene som skal opparbeides i hvert enkelt tilfelle.

Støyskjerming
Før det gis ramme- / igangsettingstillatelse på BF3 skal det foreligge støyvurderinger/beregninger som viser at kravene til støynivå på uteplass og inne i bygget oppfylles. Eventuelle støyskjermingstiltak som er nødvendige for å

tilfredsstille kravene skal dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse. Støyskjermingstiltak kan være kombinasjoner av levegger, fasadeisolering, innglassing eller annen skjerming av uteplasser og andre tiltak i forbindelse med huset."Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)" skal legges til grunn for beregninger/vurderinger. Eventuelle skjermingstiltak skal gis en god estetisk utforming og skal tilpasses omgivelsene mht materialbruk, farge m.v. Det skal ikke brukes støyskjerm eller voll som krever store terrenginngrep eller på annen måte blir skjemmende.

2.2 Dokumentasjon

Landskapsplan for lekeområder og område for vegetasjonsskjerm
Før byggetillatelse / rammetillatelse
Plan i mål 1:200 for opparbeiding av lekeplassene (FL1-FL4) skal godkjennes av kommunen, og skal vise terrengbehandling, vegetasjon, lekeutstyr, møblering og løsning for overvann.

For område for vegetasjonsskjerm (VS1) skal det utarbeides plan for tynning av vegetasjonen som skal godkjennes av kommunen. Dersom kommunen mener det er nødvendig skal det utarbeides en illustrasjon, sett fra vest, som viser hvordan vegetasjonsskjermen ser ut etter tynning.

Sandlekeplass
Plan for opparbeiding skal godkjennes av kommunen.

Nærlekplass
På FL 1 og FL4 skal det opparbeides nærlekeplass.
Plan for opparbeiding skal godkjennes av kommunen.

Anleggsmelding
Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Tilgjengelighet i uteområder
Det skal sikres god tilgjengelighet i uteområdene for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Alle uteoppholdarealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

2.3 Miljøforhold

Radon
Ved ny bebyggelse skal gulv nærmest bakken og vegger i hus med kjeller utformes på en måte som sperrer for radon i fra bakken og i fra fyllmasser inntil grunnmuren. Under kjellergulv skal det være

innretninger som lufter ut radon. I boligrom skal konsentrasjonen av radon ikke overstige 100 Bq/m3. Utbygger skal framlegge plan for teknisk sektor som viser nødvendige forebyggende tiltak før boring-, sprengnings- eller gravearbeider iverksettes.

Grunnforhold
Det skal utføres geotekniske vurderinger/grunnundersøkelser og redegjøres for eventuelle stabiliseringstiltak før igangsettingstillatelse kan gis.

2.4 Automatisk freda kulturminner
Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp mulige kulturminner, må arbeidet straks stanses. Tiltakshaver har ansvar for at kulturseksjonen hos fylkeskommunen varsles omgående, dette i samsvar med § 8 i Kulturminnevernloven av 9 juni 1978.

3. REGULERINGSFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse, (BF1 – BF16)

- Arealbruk
På hver boligtomt kan det oppføres en enebolig eller en enebolig med sekundærleilighet. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og inngrep i dette skal skje så skånsomt som mulig. Der terrenget har en naturlig høydeforskjell på minst 1,5 meter over husets bredde kan det tillates sokkeletasje.

- Utnytting, høyder
Maks tillatt BYA = ~~25~~ 35%. Ved beregning av BYA skal også åpne parkeringsarealer regnes med.

Maks tillatte byggehøyder :

	Gesims	Møne
Boliger	6,5 m	8,5 m
Garasjer	3 m	5,5 m

Alle høyder måles fra gjennomsnittlig planert terrengnivå i samsvar med godkjent utomhusplan.

Unntak: Ved bygging av sokkeletasje skal den ytre, høyeste fasaden legges til grunn for beregning av gesims/og mønehøyde.

- Parkering
Det skal opparbeides parkeringsplasser iht de til enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplanen.

- Sportsbod
Sportsboder kan etableres som tilbygg til garasje, bolig, eller som frittstående bygg.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Annen veggrunn (AV1-AV5)
AV1-AV5 er grøfteareal og skal ikke beplantes med sikthindrende vegetasjon.

Avkjørsler
Adkomst til evt. ny bolig/tomt på BF2 skal være fra K1.

Felles avkjørsler/kjøreveg er felles for følgende eiendommer:

Betegnelse	Tilhørende tomter/felter/gbnr.
FK1	Tomt 12-15
FK2	Gbnr 8/124 og 8/173.
FK3	Tomt 19, 20 og 23.

3.3 Grønnstruktur

Friområde F1
Tilrettelegging for friluftsliv, sittegrupper, bålplass, gapahuk med mer tillates.

Driftsavkjørsel
Friområdet T5 kan brukes som turveg og skal samtidig kunne brukes som driftsavkjørsel til landbruksareal øst for planområdet.

Vegetasjonsskjerm, VS1
Vegetasjonsskjerm VS 1, skal fungere som skjerming mellom planlagt boligbebyggelse på BF3 og landskapet vest for planområdet, inkludert Hoppestadvegen. Vegetasjonen skal bevares i sin helhet. Tynning og uttak av sikthindrende trær kan likevel tillates i samarbeid med kommunen, se bestemmelse om plan for tynning i § 2.2.

3.4 Hensynssoner

Frisiktsoner
I frisiktssonene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegs høydenivå.

Flomveg og VA-ledninger
I hensynssonene H1 og H2 kan det legges vannledning, spillvannsledning og overvannsledning, evnt i varerør der dette er hensiktsmessig. På overflaten skal arealet formes som en flomveg som kan lede overflatevann bort på en hensiktsmessig måte når ledningsnettet ikke har nok kapasitet.

Skien kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4003 - Skien kommune	**8**	**420**	**0**	**0**	Venstøplia 9, 3721 SKIEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	678.79m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
4003 2011979	Nordre Venstøp (17.6.2011)	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	678.43m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

ambita

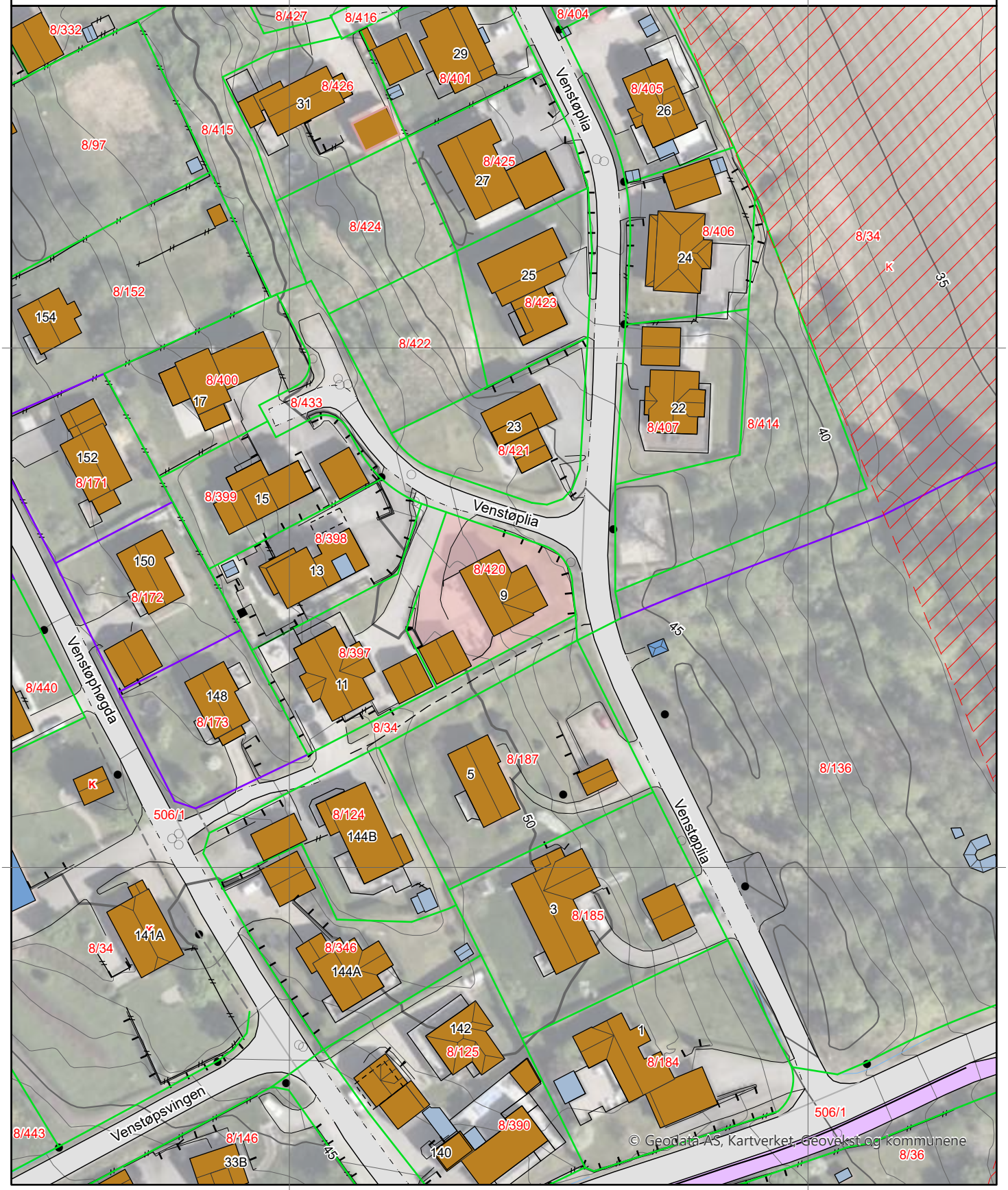
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/8/420/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 19.2.2026



0 25 50 m

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

ambita

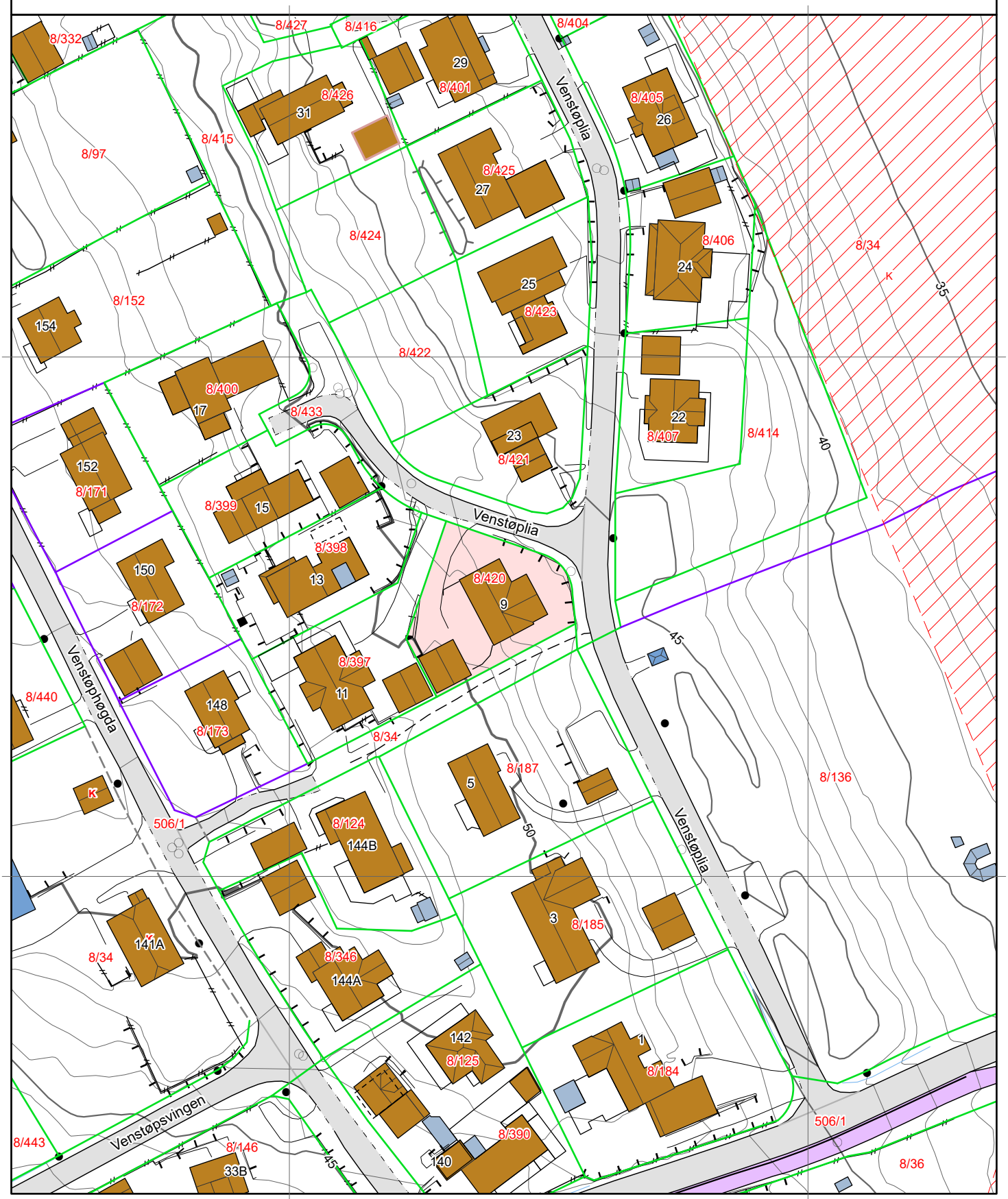
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/8/420/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 19.2.2026



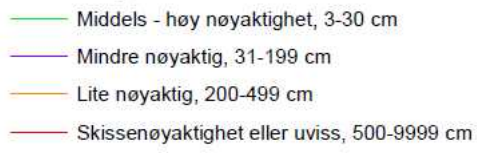
0 25 50 m

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

Tegnforklaring

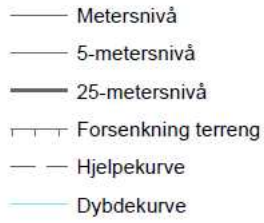


Eiendomsgrenser



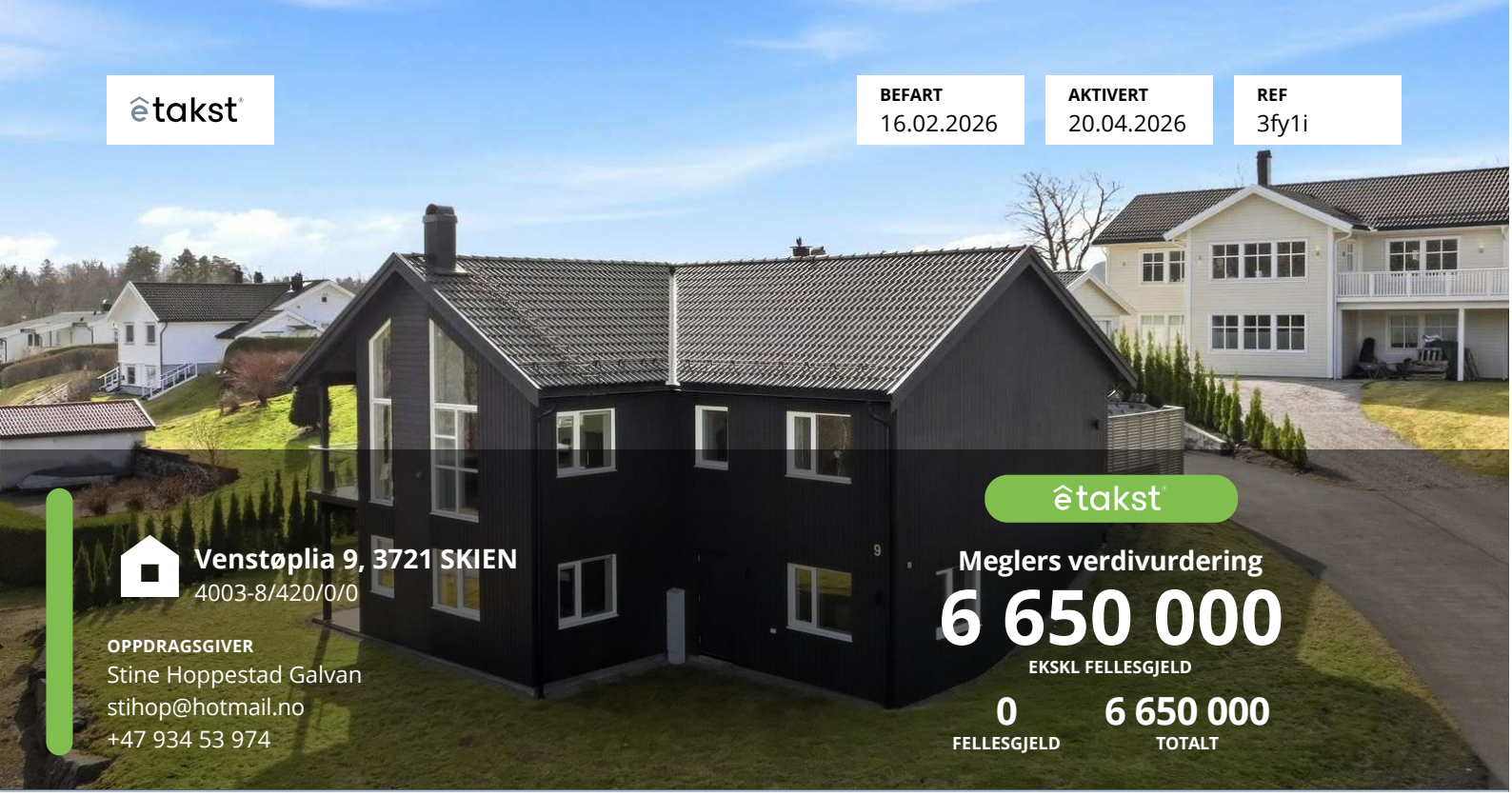


Høydekurver









BEFART	AKTIVERT	REF
16.02.2026	20.04.2026	3fy1i

Venstøplia 9, 3721 SKIEN
4003-8/420/0/0

OPPDRAGSGIVER
Stine Hoppestad Galvan
stihop@hotmail.no
+47 934 53 974

Meglers verdivurdering

6 650 000

EKSKL FELLESGJELD

0	6 650 000
FELLESGJELD	TOTALT

NØKKELINFO

Selveier enebolig	
Selveier tomt	679 m2
Byggeår	2018
Soverom	4
Etasjer	2
Fellesutgifter	-
Formue	-

AREAL

BRA-i	253 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

EGENSKAPER

Parkering og peis.

Energimerke C

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Hoppestadlia 61, 3721 Skien	04.03.2024	6 950 000	0	6 950 000	2000	221 m²
Hoppestadlia 63, 3721 Skien	05.06.2024	5 550 000	0	5 550 000	2001	175 m²
Svensjordet 9, 3721 Skien	05.11.2024	6 750 000	0	6 750 000	2005	223 m²

Boligen inneholder:
U.etasje: Bad, vaskerom, stue, 3 soverom og bodrom
1.etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, soverom og garderobe

Boligen har en moderne standard og er oppført i 2018. Den er godt vedlikeholdt og har kun behov for normalt vedlikehold. Innvendige overflater, våtrom, kjøkken og tekniske installasjoner er i god stand. Gulvflatene består hovedsakelig av parkett, mens vegger og himlinger har malte overflater som fremstår som pene og i god stand.

Garasjen på eiendommen har et areal på ca. 42 kvm, oppført i 2018 med betonggulv på grunn, reisverksvegger på ringmur av betongblokker og saltak tekket med betongstein. Den har elektrisk leddport samt elbillader.

MEGLER
Morten Kvelland
morten.kvelland@privatmegleren.no
+4799636651

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

Eiendommen ble oppført av byggmester Per Lauritsen i 2018.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Venstøplia 9, 3721 Skien
Gnr. 8, Bnr. 420, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
103260040

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Morten Kvelland

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 996 36 651

E-post: morten.kvelland@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.
