PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

VEDLEGG
HOPPESTADLIA 50

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Enebolig

Hoppestadlia 50 , 3721 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 12, bnr. 102

Sum areal alle bygg: BRA: 327 m² BRA-i: 316 m²



Befaringsdato: 30.04.2025 **Rapportdato:** 15.05.2025 **Oppdragsnr.:** 21816-1235 **Referansenummer:** GD2686

Foretak: Sør-Øst Taksering AS **Takstingeniør:** Audun Vesterdal **Vår ref:**

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

sør-øst taksering A/S

Sør - Øst taksering er startet opp i år 2022 som primært har hovedfokus som blant annet tilstandsrapporter, skade takst, verditakst, 3D skanning, rådgivning er bare noen av områdene. Eier og driver av sør-øst taksering har over 20 års erfaring innen bygg og anlegg, har både fagskole og ingeniøren samt fagbrev fra bunn av.
Eier og driver av sør-øst taksering har bistått byggherre med anleggsledelse og drifts koordinering fra mindre prosjekt til større komplekse prosjekt.
Sør-øst taksering setter eier, kundene og forvalter i hovedfokus.



Rapportansvarlig

Audun Vesterdal

Audun Vesterdal

Uavhengig Takstingeniør

sor-ost@taksering.org

907 49 270

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.

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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på 265m² fra år 2003 med tre etg og frittstående garasje.
Boligen fremstår normalt vedlikeholdt samtidig som enkelte utskiftinger bør påregnes grunnet naturlig elde og slitasje.
Boligen har to bad.

Eiendommen ligger i et veletablert og populært boligområde bestående av eneboliger.
Det er gangavstand til bussholdeplass. For den friluftsinteresserte byr nærområdet flere turmuligheter.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

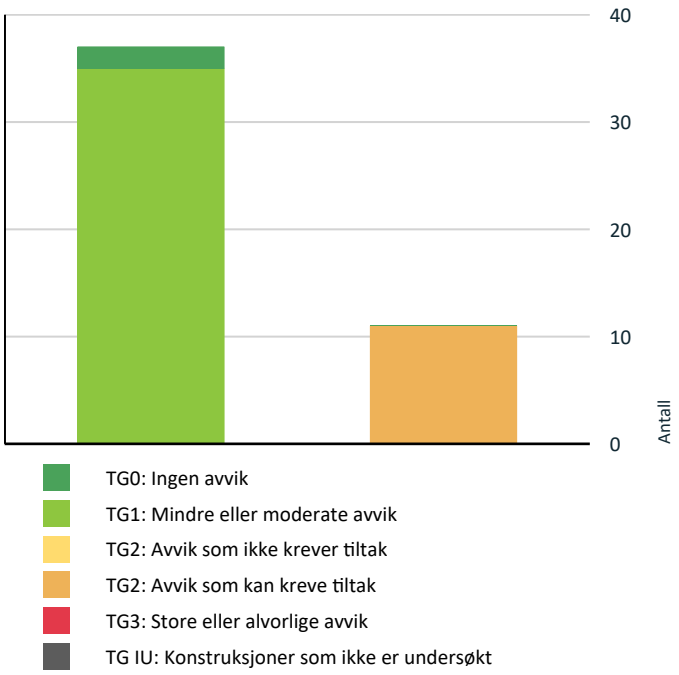
Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Tegninger er fremvist fra kommune arkiv.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Andre Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Andre Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Første Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Første Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Under etg > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Under etg > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2003

Kommentar
Ref matrikkel.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Normalt vedlikeholdt, noe utskiftninger bør foretas grunnet naturlig elde og slitasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.







Bilde viser hva som er under mønestein.



TG 2 Nedløp og beslag

Taknedløp og takrenner er av metall. Rør går rett til rør i grunnen som igjen fører vannet vekk fra eiendommen.

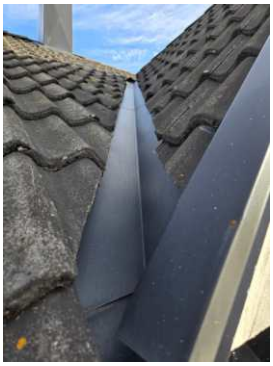
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det mangler snøstoppere på tak.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Dersom ikke snøstoppere på tak ikke blir montert innen snøfall 2025 kan dette forårsake skade på folk/dyr eller materiell dersom det raser snø/is fra tak.

Tilstandsrapport









TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.





TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Utført fuktsøkt i trevirke uten å oppdage unormale verdier. se bilder så bruker jeg et fuktighets måling/instrument med pigger for isolasjon materiale, dette er for å eventuelt finne eventuell fukt i isolasjonen., fuktsøk er utført stedvis uten at det var unormale verdier funnet på loft og i isloasjonen.

TG 1 Vinduer

Vinduene har to lags glass og er funksjonstestet samt kontrollert eventuelle skjevheter samt søkt etter fukt med fukt indikator på karmer rundt vinduene.



Tilstandsrapport







TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Dører er funksjonstestet og funnet i orden, kontrollert innfestnings detaljer og eventuelle skjevheter.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er balkong i andre etg.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper er av betong og metall, det er trapp ned til under etg og til vaskerom i første etg.

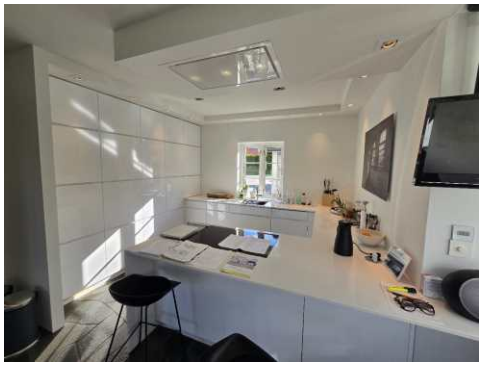
INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong og fliser. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater. Det er observert stedvis slitasje på overflatene, men dette anses som normal slitasje gitt bygningens alder og den påfølgende bruken. Slitasjen er innenfor forventede nivåer for et bygg av denne typen og alderen, og det er ikke indikasjoner på behov for umiddelbare tiltak.



Tilstandsrapport





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong og tre. Gulv under etg har betong.
Det er stedvis målt ca 0,7% høydeforskjell på gulv/etg skille.





TG 2 Radon

Radon er en naturlig forekommende gass som dannes når radium i jorden brytes ned. Den kan trenge inn i bygninger gjennom sprekker i fundamenter og gulv, spesielt i bygninger som er bygget på bakkenivå eller under bakken. Bygg over bakkenivå har derimot færre muligheter for radon å trenge inn, fordi det er mindre kontakt med jordens radonholdige områder. I tillegg er bygninger over bakkenivå mer utsatt for ventilasjon, som kan bidra til å redusere radoninnholdet innendørs. Geografisk ligger radon område fra lavt til middels område.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking er ikke foretatt, dette fordi det er betong/leca rett mot grunn og som er synlig, det ble utført stedvis fukt søk. det ble oppdaget fukt i moderate i øvre sjikt skalaen.

TG 2 Innvendige trapper

En innvendig tretrapp mellom under, første og andre etasje, Det er stedvis knirk i tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport





TG 1 **Innvendige dører**

Dørene har blitt grundig testet, og funksjonene er kontrollert. I tillegg har de blitt målt med vater for å sikre korrekt installasjon og at alle detaljer ved montering er i samsvar med kravene. Alt ble vurdert som i orden på tidspunktet for befaringen.







VÅTROM

ANDRE ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



ANDRE ETASJE > BAD

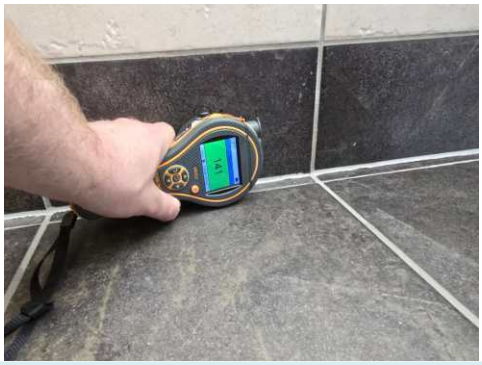
TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser og malte flater. Taket har panel.



Tilstandsrapport





ANDRE ETASJE > BAD

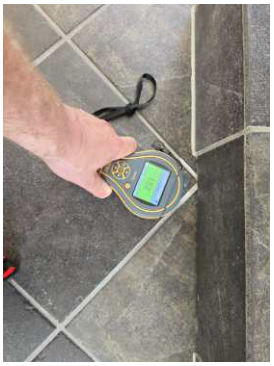
TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.









ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er ikke fremvist sjekkliste for kontroll av utførelse i henhold til fabrikantens montering anvisning. Det er ikke benyttet visuelt smøremembran med mansjett rundt klemringen på sluket. Det er utført fuktsøk på utvalgte områder av badet, inkludert rundt sluket, uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier. Dette indikerer at det ikke er tegn på vanninntrengning eller fuktproblemer på de undersøkte stedene.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.





ANDRE ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.









ANDRE ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.



ANDRE ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret et 74mm hull i veggen som grenser til våtrommet, og deretter ble det gjennomført et fuktsøk i bunnsvillen i veggen nær dette hullet. Undersøkelsen viste at det ikke var påvist fukt i bunnsvillen i området som ligger nær våtrommet. Dette kan tyde på at det ikke er fuktskader i denne delen av bygningen, noe som kan være en viktig informasjon for vurdering av boligens tilstand.(kun bunsville i dette hullet ble undersøkt, ikke noe annet sted ble undersøkt i dette hullet.



FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Gulv er flatt, dersom søl med vann på gulv vill det ikke renne automatisk til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



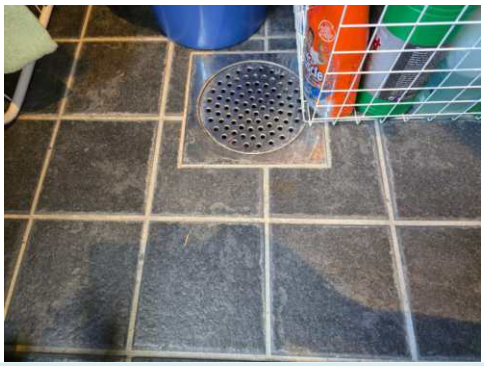
FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er ikke fremvist sjekkliste for kontroll av utførelse i henhold til fabrikantens montering anvisning. Det er ikke benyttet visuelt smøremembran med mansjett rundt klemringen på sluket. Det er utført fuktsøk på utvalgte områder av badet, inkludert rundt sluket, uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier. Dette indikerer at det ikke er tegn på vanninntrengning eller fuktproblemer på de undersøkte stedene.

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

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

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

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

FØRSTE ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

UNDER ETG > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



UNDER ETG > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket har panel.





UNDER ETG > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.





Tilstandsrapport





UNDER ETG > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

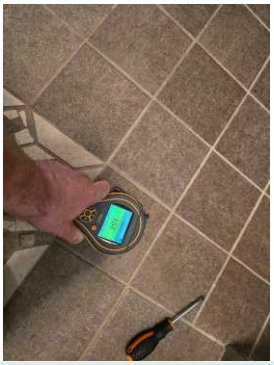
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er ikke visuelt smøremembran, heller ikke mansjett runt klemring på sluk. Det er foretatt fuktsøk stedvis på bad og rundt sluk uten å vise til forhøyet fukt verdier.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



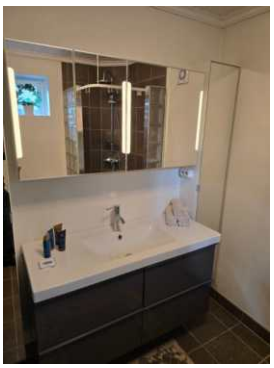




UNDER ETG > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.





Tilstandsrapport



UNDER ETG > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Ventilasjon er elektrisk vifte som suger ut damp fra våtrommet.



FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



UNDER ETG > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.



UNDER ETG > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

KJØKKEN

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kompositt. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og stekeovn. kjøkkenprodusent kvik kjøkken.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



UNDER ETG > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

FØRSTE ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

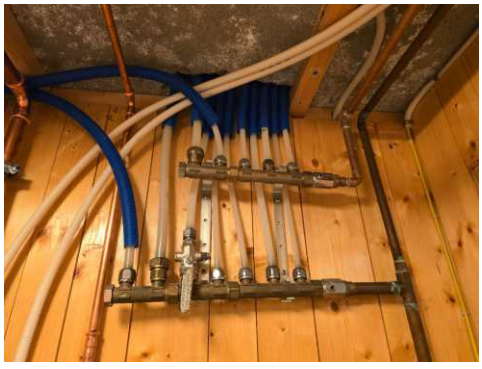
Toalettrom med vask , tilkomst ved gang,

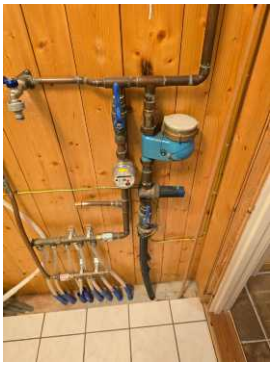


TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er besiktiget samlepunkt for rør i rør i under etg. det er ikke samleskap , men lekkvann vill gå til sluk i gulv.





TG 1 Avløpsrør

Det er 110 mm PVC/PP plast rør går gjennom gulvet og leder avløpsvannet til kloakken. Røret er utstyrt med en kontrollert tilkomst, som gir tilgang til rørsystemet via en stakeluke for vedlikehold og inspeksjon.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med stedvis luker i boligen, utsug fra kjøkken og bad.



TG 1 Varmesentral

Det er installert jordvarme.



Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

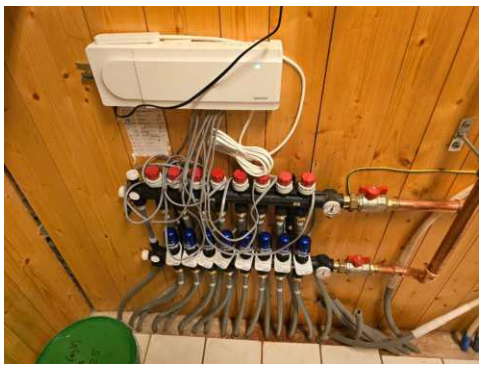
Varmtvannstank står i under etg, Dette er en høiax tank, denne er på ca 200liter. avrenning er tilknyttet mellom sluk og sikkerhetsventil.



TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren varme fordelt i soner (stue, stue, gang, kjøkken osv. i første etasje) med mulighet for å regulere varmen individuelt. For mer informasjon, se varmesentralen. Under befaringen ble det ikke funnet feilkoder eller indikasjoner på feil i systemet





TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Anlegget er kontrollert av DLE , ref eier. For mer info se egenerklæring skjema.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er samsvarserklæring på alt ettermontert, ref eier.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Byggsakkyndig har ikke bakgrunn eller kompetanse innen elektro, og derfor har det kun blitt utført en overfladisk/forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Dette innebærer blant annet en sjekk for å forsikre seg om at alle sikringer er intakte og ikke har løst ut, samt at samsvarserklæring er til stede. Videre er det gjennomført en visuell inspeksjon av el-skapet, kabler, stikkontakter og koblingsbokser for å avdekke eventuelle tegn på deformasjon, svimerker eller andre synlige skader på elanlegget. I tillegg har det blitt kontrollert at alle kurser i el-skapet samsvarer med skjemaet som er plassert i el-skapet og som er undertegnet av et autorisert elselskap



Tilstandsrapport





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Slukkeutstyr: Takstmannen sjekket alle tilgjengelige brannslukkingsapparater i boligen. Det ble bekreftet at disse var plassert på lett tilgjengelige steder, og at de var innenfor anbefalt holdbarhetsperiode. Alle apparater hadde synlig inspeksjonsmerke, og det ble ikke funnet noen tegn på mangler eller feil.
Brannvarslere: Det ble også gjennomført en grundig kontroll av brannvarslere i boligen. Alle varslere ble testet for funksjonalitet, og det ble bekreftet at de var plassert i samsvar med gjeldende retningslinjer for boliger. Batteriene i varslene ble kontrollert, og det ble påvist at alle var i god stand og innenfor anbefalt levetid.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Konklusjon: Takstperson konkluderte med at både slukkeutstyret og brannvarslene i boligen var i god stand og fungerte som de skulle. Det ble ikke funnet noen avvik, og boligen er dermed godt forberedt på eventuelle nødsituasjoner knyttet til brann. Det anbefales å fortsette med regelmessig vedlikehold og testing av disse enhetene for å opprettholde sikkerheten i hjemmet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Stedlige masser på tomten består hovedsakelig av plen, jord, samt noen steinpartikler. I de øvre jordlagene er det også ukjent jordsmonn, og det er usikkerhet knyttet til sammensetningen av massene som finnes dypere i grunnen. Dette innebærer at det er behov for videre undersøkelse for å avklare de geotekniske forholdene på tomten, spesielt med tanke på mulige variasjoner i jordens stabilitet og bæreevne.



Tilstandsrapport



TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er fra år 2007 og lagt korrekt i følge eier,drenerende masser 8 -16 fraksjon. Dersom leggeanvisning for rør er fulgt så har rør en levealder på 100 år, for at levealder skal være avgjørende er hvordan det er skilt mellom vellgraderde masser og stedlige masser. videokjøring av rør annbefales for bedre konkludering/tilstand av drensrør.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

støpt heldekkende betong fundament på stedlige masser. Ukjent masseutskiftning og komprimering i grunn.

TG 1 Forstøtningsmurer

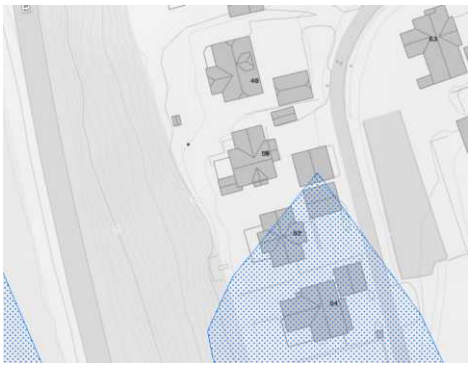
Støttemuren er av betong stein, ukjent frost sikring og fraksjon av masser i bakkant av mur.



TG 0 Terrengforhold

NVE sitt temakart Kvikkleireskredfare viser nå det nye kartlaget Aktsomhetskart for kvikkleireskredfare, i tillegg til de kartlagte faresoner for kvikkleireskred (Kvikkleiresoner). Temakartet kan nå brukes for å følge steg 1-3 i prosedyren i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Aktsomhetskartet tar utgangspunkt i NGUs kart mulighet for marin leire (prosedyrens steg 2), samt at det tar hensyn til terrengkriteriene som er beskrevet i prosedyren (steg 3). Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet. Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019. Les mer om det nye aktsomhetskartet her.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2003. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2003. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2015

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Normalt vedlikeholdt, noe utskiftninger bør foretas grunnet naturlig elde og slitasje.

Beskrivelse
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.
Bod/garasje (uisolert)
Det gis en TG2 pga manglende snø fangere.

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

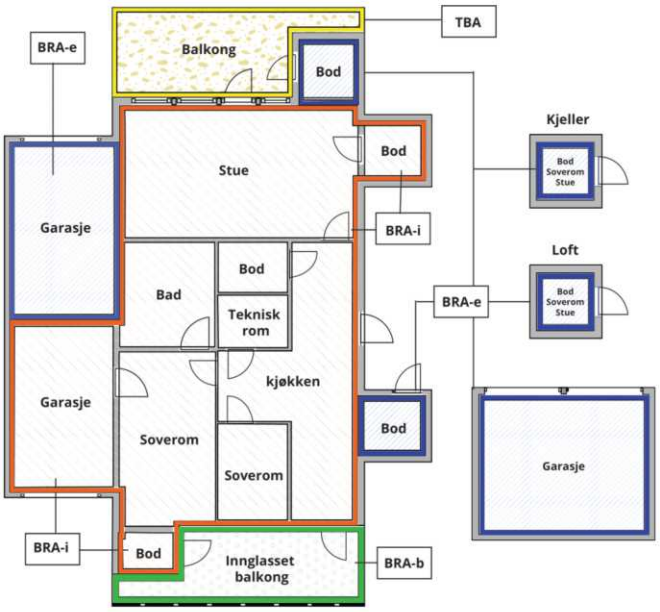
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Andre Etasje	68			68		7	75
Første Etasje	96		11	107	10	2	109
Under etg	90			90		2	92
SUM	**254**		**11**		**10**	**11**	**276**
SUM BRA	**265**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Andre Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Gang		
Første Etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Spisestue, Bad/vaskerom, Toalettrom		
Under etg	Bad/vaskerom, Soverom, Kjøkken, Kjellerstue, Gang, Kontor, Bod, Teknisk rom		

Kommentar

Andre etg er det skrå tak med kne loft.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er fremvist fra kommune arkiv.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ref egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	41			41			41

Loft	21			21		10	31
SUM	**62**					**10**	**72**
SUM BRA	**62**						

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	252	2
Garasje	0	62

Sør-Øst Taksering AS
Haugvegen 17
3802 BØ I TELEMARK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2025	Audun Vesterdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	12	102		0	777.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hoppestadlia 50

Hjemmelshaver
Gulliksen Hilde, Andersen Kai Roger Kalstveit

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Beliggenheten er i et boligområde.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg med privat stikkvei til eiendommen.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, forstøtningsmurer, treterrasser, støpt platting og trapp, Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold
Ingen fremlagte dokumenter.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 875 000	2007

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalt			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2025	Da var denne i orden
2	15.05.2025	rettet enda en gang etter e-post.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Det presiseres at tilstandsgrad 2 (TG2) også kan medføre kostnader, selv om kun TG3 har fått spesifisert kostnadsestimat. Vurdert tidsperspektiv for tiltak ved TG2 er satt tidsperspektiv til utbedring til innen 3 måneder.
Vurderingene i rapporten er foretatt i henhold til NS 3600 og avhendingslova, med takstmannens faglige skjønn som grunnlag. Eksempler på dette kan være vurderinger av råteskader (spredte kontra betydelige skader) og lignende forhold.
Befaringen er gjennomført av takstmannen personlig. Undersøkelsen ble utført under tørre forhold og i dagslys, med mindre annet er angitt i rapporten. Det innebærer at eventuelle bygningsdeler som krever vannpåvirkning for å avdekke feil, som taknedløp, drenering eller lekkasjer, ikke nødvendigvis ble belastet eller testet.



Meglers verdivurdering

HOPPESTADLIA 50

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 14.05.2025

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

Hoppestadlia 50, 3721 SKIEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 12 BNR 102 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS NORDRE VENSTØP

Verdivurdert til

8 950 000

-	8 950 000	35 236
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	254 m²	0 m²	11 m²	10 m²	276 m²	11 m²

Tomt	778 m²
Byggeår	2007

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hoppestadlia 62 223 m²	2002	859 m²	5 sov	06.04.2018	6 450 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**32 287**
2	Hoppestadlia 21 151 m²	1922	1 162 m²	4 sov	12.01.2024	7 200 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**45 033**
3	Hoppestadlia 61 221 m²	2000	831 m²	5 sov	04.03.2024	7 290 000	**6 950 000**	0	6 950 000	**31 448**
4	Smievegen 34 191 m²	2008	708 m²	4 sov	06.09.2020	6 450 000	**6 250 000**	0	6 250 000	**32 723**
5	Smievegen 44 345 m²	2009	768 m²	6 sov	16.09.2020	8 750 000	**8 500 000**	0	8 500 000	**24 638**
6	Hoppestadlia 71 234 m²	2003	857 m²	5 sov	25.05.2018	3 980 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**18 803**
7	Hoppestadlia 71 234 m²	2003	857 m²	5 sov	14.03.2025	5 750 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**23 504**

Privatmegleren har gleden av å presentere Hoppestadlia 50 - En svært lekker og innbydende enebolig i flotte omgivelser på Hoippestad i Skien. Boligen har gode løsninger, gjennomført med moderne interiør- og materialvalg. Nydelige uteområder med hagestue og terrasse. Tomten er forøvrig pent opparbeidet med belegningsstein, plen og beplantning. Det er vannbåren varme i boligen.

Det er romslig dobbel garasje, samt frittstående utebod i front av boligen.

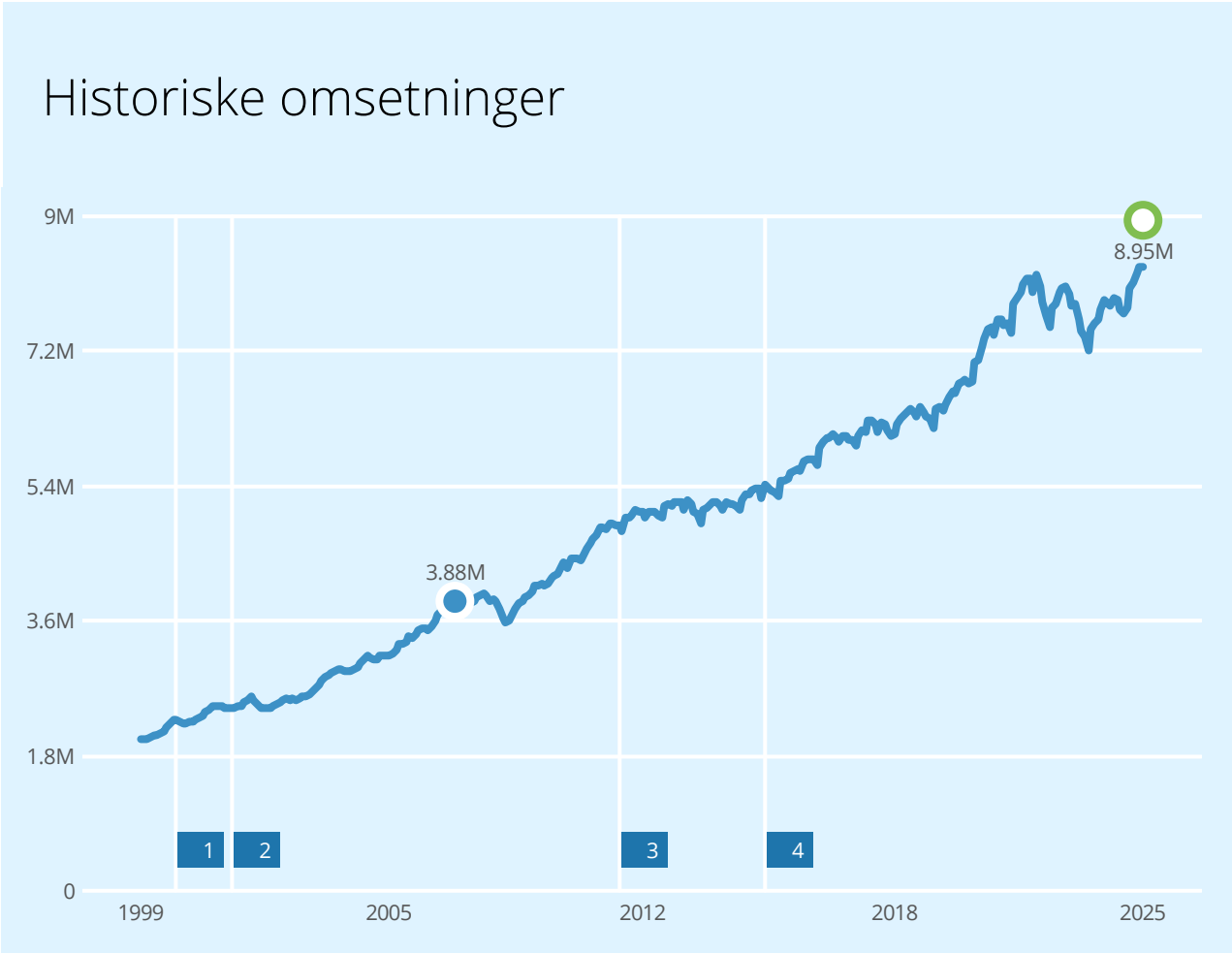
Boligen er innholdsrik og inneholder: Lys og innbydende entrè, stor stue med god plass til møblering. Kjøkken med moderne innredning og god plass til spisegruppe. Vaskerom med dusj og separat toalettrom. I 2 etasje finner du loftstue, 3 soverom, og et stort bad. I underetasjen er det innredet til hybelleilighet med blant annet egen entré, stue og kjøkken i åpen løsning og soverom. Om ønskelig kan denne leies ut, og gi gode inntekter til eier.

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 Enebolig m/hybel
2 Garasje, anneks
3 Tilbygg enebolig m/hybel
4 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
31.07.2007	16.08.2007	13.09.2007	3 750 000	3 875 000	-	3 875 000	
19.05.2000		19.05.2000	-	350 000	-	350 000	5

5 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 3721 SKIEN nå

10
eneboliger til salgs

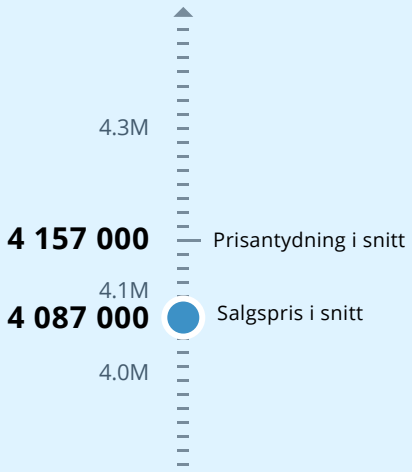


Annonsene har i snitt ligget ute i

75
dager

Eneboliger solgt i 3721 SKIEN siste 6 mnd

14
eneboliger solgt

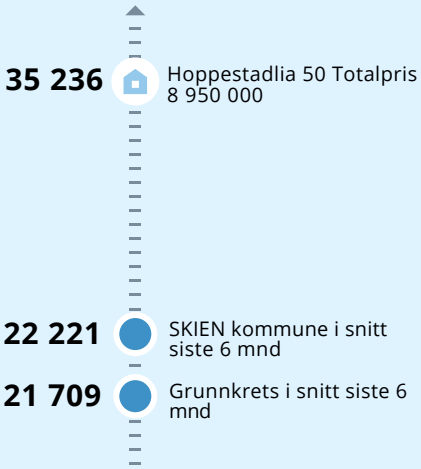


Solgt i snitt i løpet av

55
dager

for 1.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Oppdragsnr.
201250071

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kai R Kalstveit Andersen	Hilde Gulliksen

Gateadresse
Hoppestadlia 50

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: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 6490631

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: 201250071

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vannsisterne til toalett i 2eta ligger ut mot yttervegg, når det er spesielt kaldt kan de fryse i rør/kobling. Det ble i 2013 satt inn en frostvakt i kjøkken tak for å tilføre varme til vannsisterne. På spesielt kalde dager har vi erfart at det fortsatt kan fryse.
Arbeid utført av	Johansen Elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Endret på vann/avløp i forbindelse med modernisering av kjøkken i 2013. Ved modernisering av kjøkken ble vask flyttet til annen vegg og dette gjør at det er litt dårlig fall for avløpsrør. Dette fungerer fint, men man skal være litt forsiktig med fett/matrester o.l. i avløp.
Arbeid utført av	Rørlegger Gulliksen AS

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

Beskrivelse	Lufterør over tak for avløp hadde en liten lekkasje slik at det er fuktskjolder i undertakplate. Lekkasjen skyldes at kondensering knyttet til lufterør rant tilbake mellom ytterrør (blikk) og innerrør (plast). Skjøt er tettet og utbedret av Blikkenslager Lauritsen.

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

Beskrivelse	Ny hagestue står på støpt såle som ikke er forankret mot hus, dette gjør at disse over tid beveger seg litt forskjellig og kan danne sprekk i murpuss. Dette er kun mindre kosmetiske feil og rettes med sparkel/mur/fugemasse og maling. Garasje står på støpt såle og er bygd i pusset leca, her har det vært noen mindre bevegelser i grunn som gir noen sprekker i murpuss. Anses som mindre kosmetiske feil og rettes med sparkel/mur/fugemasse og maling.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	1) Opplegg av nytt EL kurser til ny bod og hagestue i 2010, innredning av gang og trimrom i 2010, ved modernisering av kjøkken i 2013, og nye LED spotter i stue m.m. i 2025. 2) Opplegg til EL billader i 2023 og opplegg av strøm til ny varmepumpe (vannbåren varme) i 2024.
Arbeid utført av	1) Johansen Elektro AS og 2) Herøya Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 201250071

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Johansen Elektro AS vil foreta kontroll av EL anlegg i mai-2025 i forbindelse med salg av bolig.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: EL billader installert utvendig på garasje av Herøya Elektro AS i 2023.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 1) Oppsett av utebod og ny hagestue i 2010, samt innredning av gang og trimrom i kjeller. 2) Lagt nytt tak samt andre tømrer arbeider knyttet til moderinisering av kjøkken i 2013. 3) Grunnarbeider (graving+støp) av dekke for hagestue og skiferbelagte utearealer i 2010, samt legging av brosten i oppkjørsel. 4) Skiftet ut varmepumpe (vann-vann) inkludert røropplegg og styring og sensorer/regulatorer i 2024.

Arbeid utført av: 1) Fjellsjøhus AS og 2) Byggmester Lauritsen 3) Steen-Hansen AS 4) Rørlegger Gulliksen AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Deler av kjeller ca. 80m2 er godkjent som uteleieenhet, det er egen inngang og det er eget sikringsskap og strømmåler for enheten. Varme i leilighet dekkes av vannbårenvarme fra felles vann-vann varmepumpe.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent i 2007, referanse 00/3098/STEH

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

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

Beskrivelse: Ingen skader registrert på bolig/eiendom. Tilstandsrapport fra Sør-Øst Taksering AS i forbindelse med salg av bolig i 2025. EL-tilstandsrapport fra Johansen Elektro AS i forbindelse med salg av bolig i 2025.

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: 201250071

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: 201250071

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kai Roger Kalstveit Andersen	4c1c855b12b38841ab33c69fdf742d6309695d64	30.04.2025 09:40:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

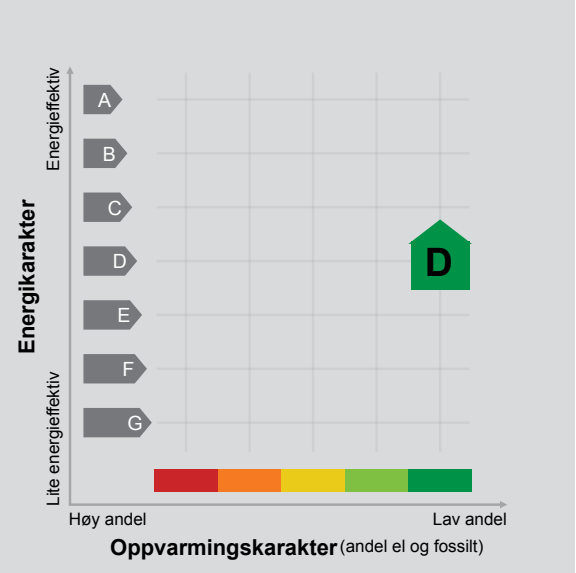
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Gulliksen	e1887d75a02c214bb7d2023b72afd13e4f733cf1	09.05.2025 16:18:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 201250071

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Hoppestadlia 50
Postnummer	3721
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	102
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8513627
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-120231
Dato	14.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Bruk varmtvann fornuftig
- Redusér innetemperaturen
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	327
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 14: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 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: 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.

Skien kommune
Byutviklingsavdelingen

Plan- og byggesaksenheten

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

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

Ark. Henning Karlsen AS
Rabbenvegen 41,

3740 SKIEN

Arkivkode	Deres ref.	Vår ref.	Dato
GNR 12/102		00/2414/STEH	23.08.2007

FERDIGATTEST

(Ferdigattest datert 08.08.07. utgår)

Tillatelse gitt 08.05.2000 i sak 245/00 og 22.08.07. i sak 464/07.

Gnr/bnr/festenr./seksjonsnr:	*12/102*
Byggested:	*Hoppestadlia 50*
Tiltakets art:	*Nybygg*
Byggets art:	*Enebolig m/sekundærleilighet*
Bygningsnr.:	*8513627*
Bruksareal: *Tilknyttet off.vann og kloakk*	*239 m2*
Pipe:	*1 stk.*

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

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

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

Med hilsen
Avdeling Byutvikling
byggesaksenheten

Hanne Stensrød
ingeniør

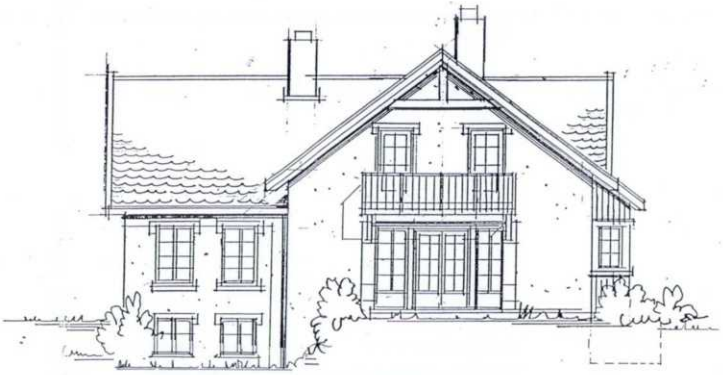
Kopi til:
Brannsjefen
L.L.Svanberg, her
E-skatt
Byggmester Hansen og Lauritsen AS Svalevegen 11, 3726 SKIEN
Ener-Produkt AS Postboks 80, Ind. område Grivimoen, 3801 BØ
Jon Åge Sandmo & Sønn Røyskattvegen 53, 3741 SKIEN
Bertil Sandmo Røyskattvegen 53, 3741 SKIEN
Vidar Lindgren Transport Sivert Urnesveg 33, 3714 SKIEN
VVs Senteret Skien Kverndalsgt. 6, 3717 SKIEN

15 AUG 2007









08.05.00: SENKET MØNEHØYDE = 40 cm.

ENEBOLIG PÅ VENSTØP

G.NR. 12 B.NR. 102

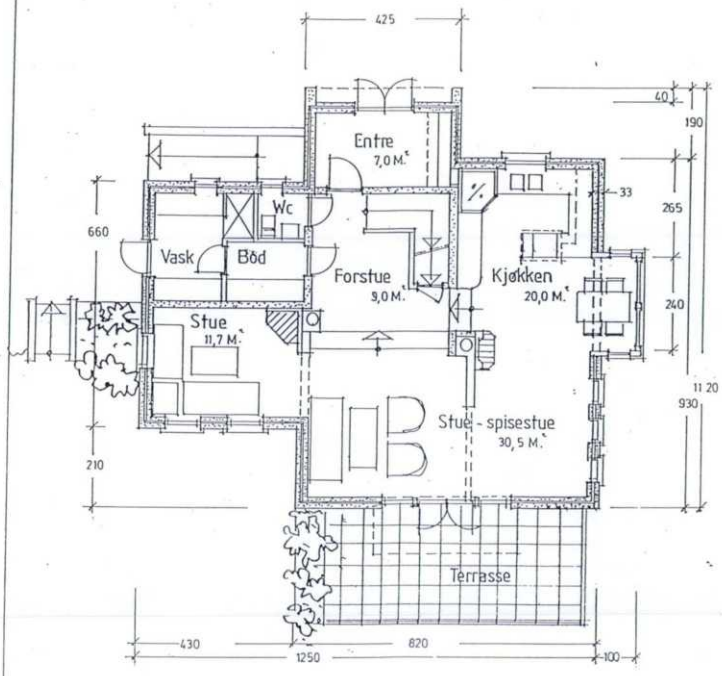
ANNE WESTLAND OG BERTIL SANDMO

10.08.07
INNTEGN. HYBEL
I U. ETASJE

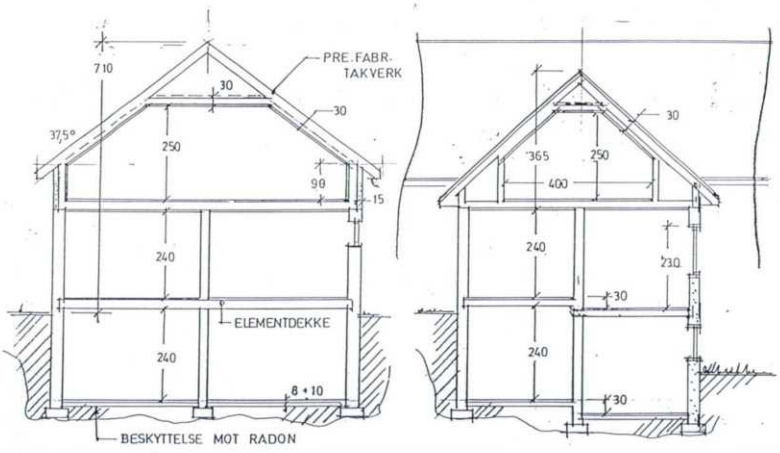
FASADER M. 1:100

DATO: 10.03.00

15 AUG 2007



Hovedetasje
GRUNNFLATE = 112,4 M.²



08.05.00: SENKET MØNEHØYDE ÷ 40 CM.

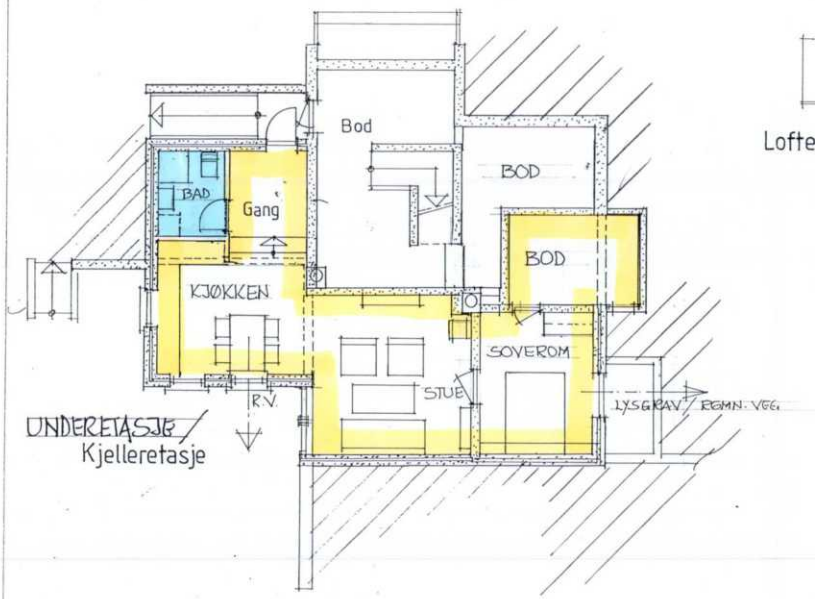
ENEBOLIG PÅ VENSTØP G.NR. 12 B.NR. 102

ANNE WESTLAND OG BERTIL SANDMO

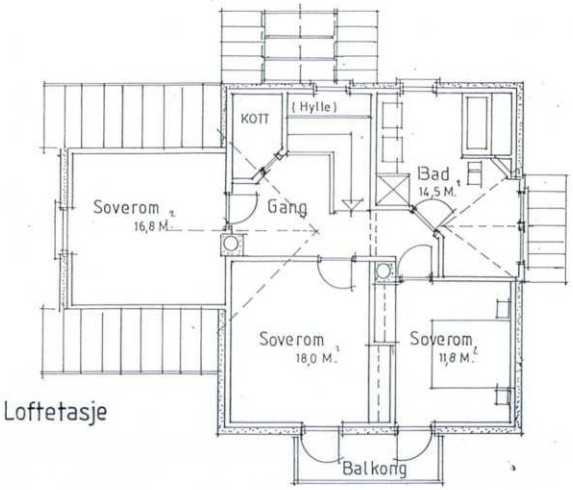
HOVEDETASJE - SNITT M. 1:100

DATO: 25.03.00

15 AUG 2007



UNDERETASJE / Kjelleretasje



Loftetasje

10.08.07
INNTEGNET HYBEL I UNDERETASJEDEL

ENEBOLIG PÅ VENSTØP G.NR. 12 B.NR. 102
ANNE WESTLAND og BERTIL SANDMO
KJELLER- LOFTETASJE
DATO: 25.03.00

Skien kommune

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien

Telefon: 35 58 10 00

E-post: servicesenteret@skien.kommune.no

Utskriftsdato: 02.05.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	4003	**Gårdsnr.**	12	**Bruksnr.**	102	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Hoppestadlia 50, 3721 SKIEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest:	☐	☐
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☐
Kommentarer:	Det er ikke søkt ferdigattest for garasjen.	

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

KOPI

Skien kommune
Byutviklingsavdelingen

Byggesaksenheten

Kontoradresse : **Henrik Ibsens gt 2**
Postadresse : **Pb. 3004, Handelstorget**
3707 SKIEN
Telefon : **35 58 10 00**
Telefaks : **35 58 11 21**
Bankkonto : **2680.07.01049**
Org nr : **938 759 839**

Bertil Sandmo
Røyskattvn. 53

3741 SKIEN

Arkivkode	Deres ref.	Vår ref.	Dato
GNR 12/102		00/03098/STEH	30.11.01

TILLATELSE TIL TILTAK
(etter plan- og bygningslovens § 93, jfr. SAK §§ 12 - 15).

Søknad om endret plassering av garasje mottatt her 07.09.01.

Gnr/bnr/festenr./seksjonsnr:	*12/102*
Byggested:	*Hoppestad tomt nr 7*
Tiltakets art:	*Nybygg*
Byggets art:	*Endret plassering av garasje*
Bygningsnr.:	*8513635*
Bruksareal:	*50 m2*

VEDTAK:

Saken er behandlet den 10.05.00 i sak 0251/00.
Endret plassering av garasjen behandlet 30.11.01.

I henhold til plan- og bygningslovens § 93 gis det tillatelse til tiltak i samsvar med innsendte søknad mottatt 06.04.00 og endring av plassering mottatt 07.09.01.

Saken er avgjort i medhold av delegasjon, tillatelse gitt av byutviklingssjefen.
Jfr. bystyrevedtak av 13.10.83.

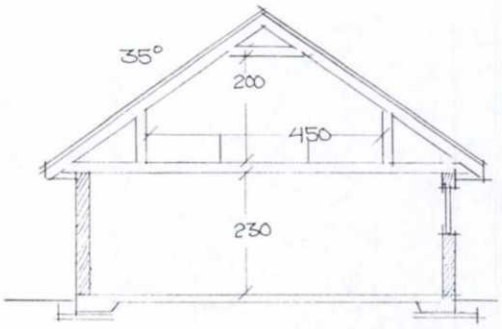
Vi ønsker lykke til med byggearbeidet!

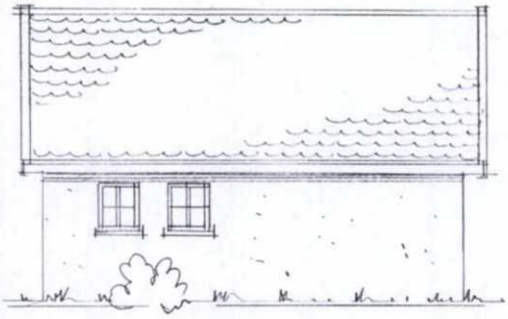
Med hilsen
Avdeling Byutvikling
byggesaksenheten

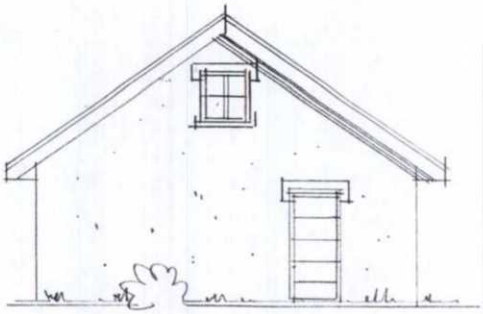
Hanne Birte Hulløen
Hanne Birte Hulløen
enhetsleder

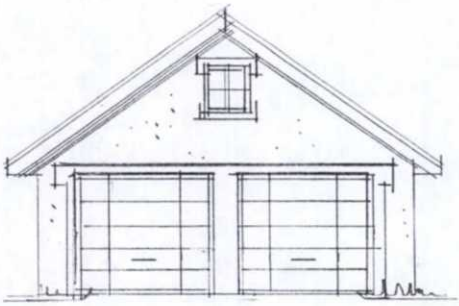
Hanne Stensrød
Hanne Stensrød
avdelingsingeniør

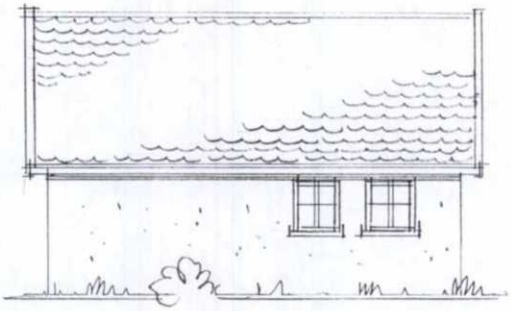
Vedlegg:Situasjonskart

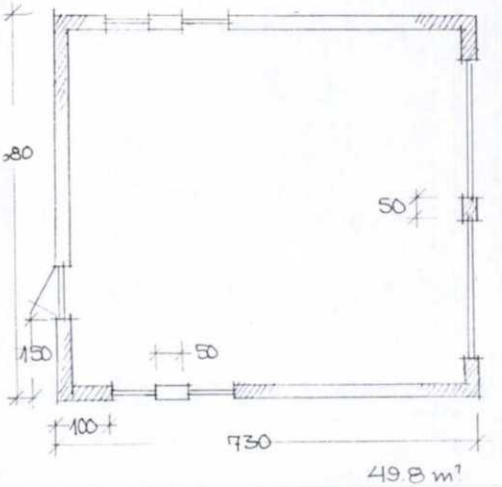












GARASJE M. 1:100
HOPPESTAD G.NR. 12 B.NR. 102
ANNE WESTLAND og BERTIL SANDMO
DATO: 26.03.00

06 APR 2000

KOPI

Skien kommune
Plan og forvaltning

Byggesak og eiendomsskatt

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

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

Kai Andersen
Hoppestadlialia 50

3721 SKIEN

Arkivkode	Deres ref.	Vår ref.	Dato
GNR 12/102		08/3039- 6/AASK	30.11.2011

ENDRING AV TILLATELSE TIL TILTAK
(etter plan- og bygningsloven av 1985 § 93, jf. SAK03 §§ 13,15).

Søknad om endring av tillatelse til tiltak er mottatt her 07.07.2010.

Saken er tidligere behandlet den 11.07.2008 i sak 407/08.

Gnr/bnr/festenr./seksjonsnr:	*12/102*
Byggested:	*Hoppestadlia 50*
Tiltakets art:	*Nybygg*
Byggets art:	*Bolig*
Bruksareal:	*12,5 m2 – utebod* *13,8 m2 – hagestue*

VEDTAK:

Saken er behandlet den 30.11.2011 i sak 1104/11.

Endringen består av følgende:

- Svømmebasseng utgår
- Ny utebod murt i leca på 2,5 x 5,0 m
- Ny hagestue murt i leca på 3,0 x 4,60 m

I medhold av plan- og bygningsloven § 93 gis det tillatelse til endring av tiltak i samsvar med innsendte endringssøknad.

Saken er avgjort i medhold av delegasjon, tillatelse gitt av byutviklingssjefen, jf. bystyrevedtak av 20.01.2000.

Vedtaket kan påklages i medhold av plan- og bygningsloven § 15 og forvaltningsloven § 28.
En eventuell klage må fremsettes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er mottatt.

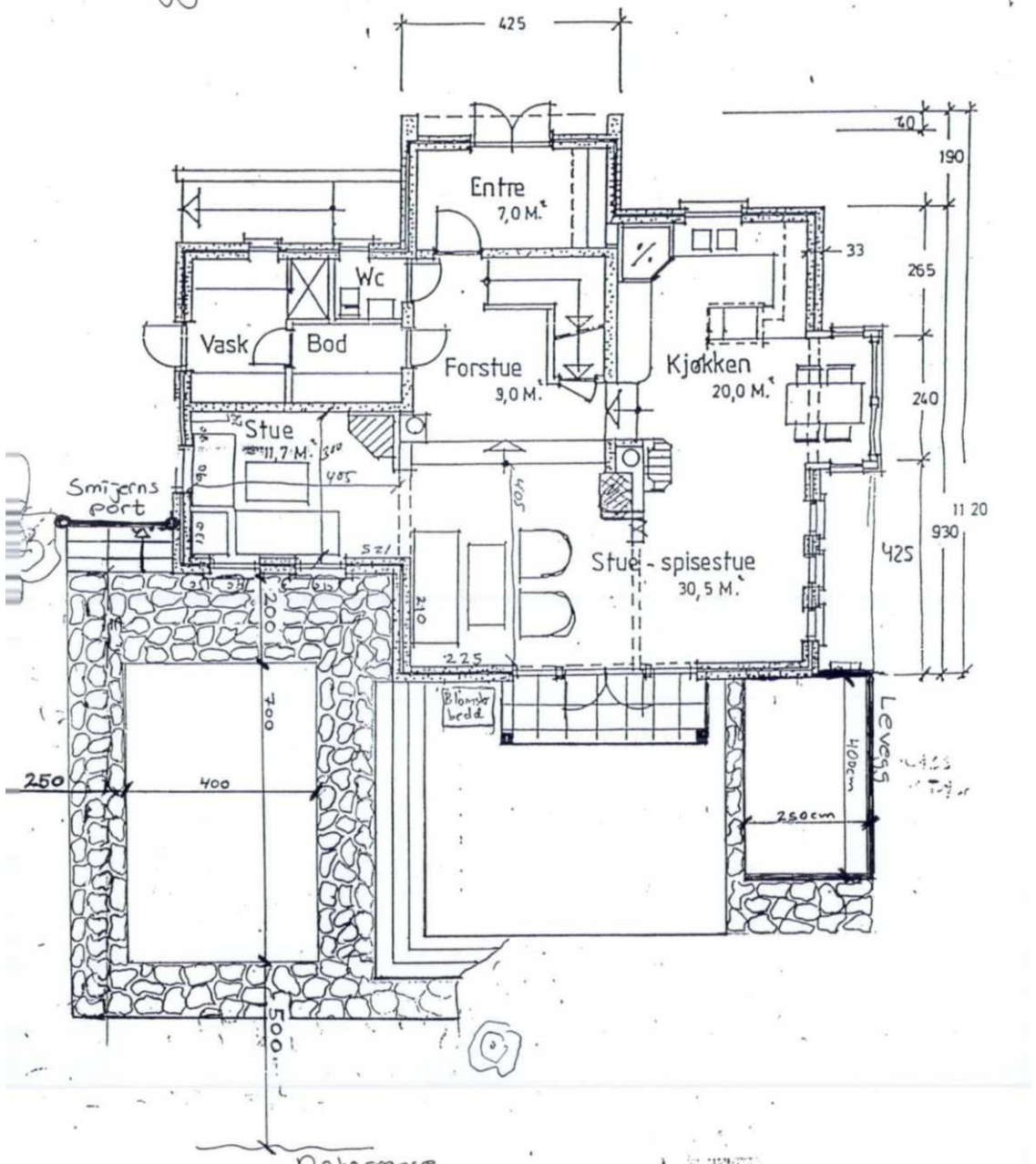
Med hilsen

Åse B. Otterdahl Møller
enhetsleder

Kjell Aasen
overingeniør

Vedlegg:
Situasjonskart

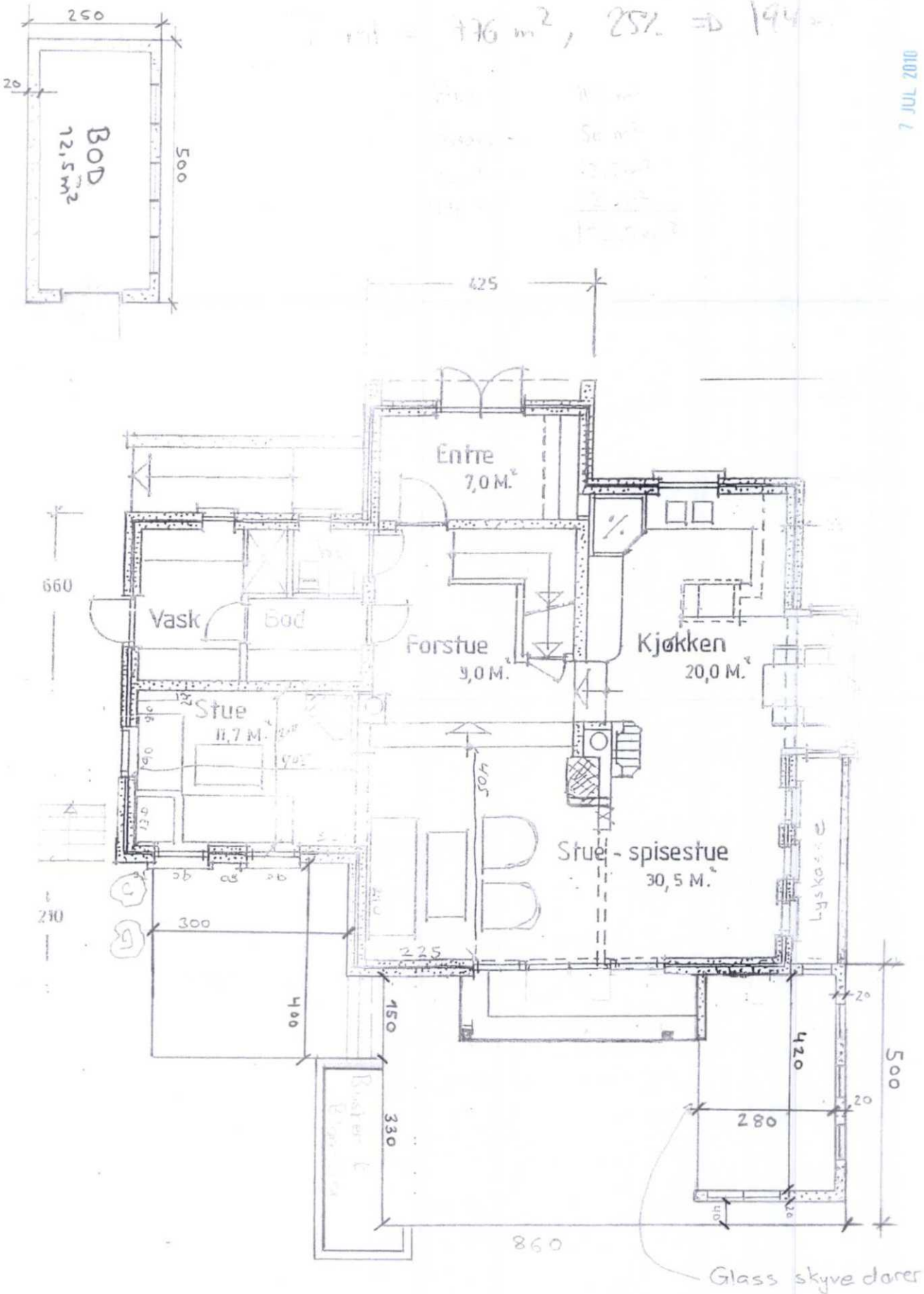
Vedlegg E1



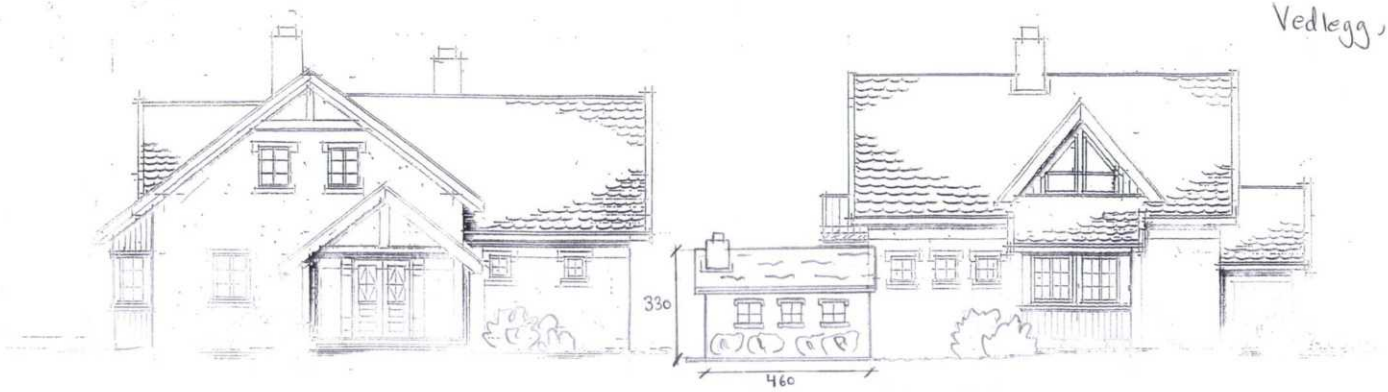
19 JUN 2008

Vedlegg, E2

7 JUL 2010



Vedlegg, E1





7 JUL 2010

Bestemmelsene gjelder også for plan nr 865

Skien kommune
Teknisk sektor

EGENGODKJENT
av Skien bystyre 25/11 1999

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

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

§1
GENERELT

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

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

§2
FELLES BESTEMMELSER

2.1. Dokumentasjonskrav

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

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

2.2. Trær som skal bevares

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

2.3. Felling av trær

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

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

2.4. Fornminner

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

2.5 Radon

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

§ 3
BYGGEOMRÅDER

3.1 Grad av utnytting

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

3.2 Krav til bebyggelse.

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

3.3 Krav til støytiltak i byggeområder.

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

3. 4. Estetiske krav i byggeområder.

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

3.5 Utforming

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

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

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

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

3.6 Garasjer

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

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

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

§ 4
LANDBRUKSOMRÅDER

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

§ 5
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

§ 6
FRIOMRÅDER

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

§ 7
SPESIALOMRÅDER

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

§ 8
FELLESOMRÅDER

7.1 Felles atkomst.

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

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

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

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

7.2 Felles lekeareal.

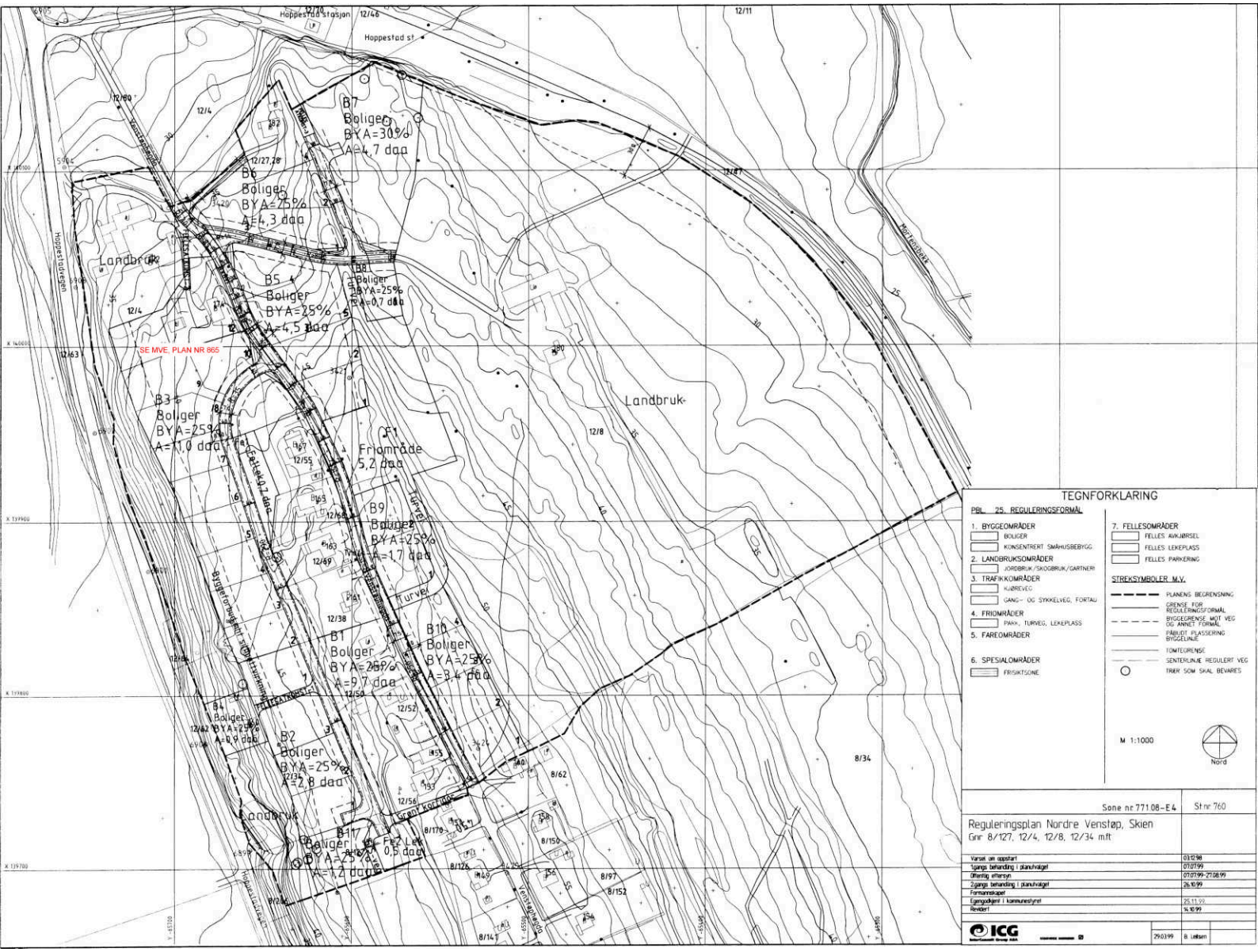
Teknisk norm del 3, retningslinjer for planlegging, opparbeidelse og vedlikehold av lekeplasser i Skien kommune, skal følges. Lekearealene skal opparbeides av utbygger samtidig med bebyggelsen og ferdig attest kan gis.

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

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

7.3 Felles parkering

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


Hoppestad stasjon
Hoppestad st.
12/11
12/80
12/4
12/27,28
B7
Boliger
BYA=30%
A=4,7 daa
B6
Boliger
BYA=25%
A=4,3 daa
Landbruk
B5
Boliger
BYA=25%
A=4,5 daa
B8
Boliger
BYA=25%
A=0,7 daa
SE MVE. PLAN NR 865
12/63
B3
Boliger
BYA=25%
A=1,0 daa
Landbruk
12/8
Friområde
5,2 daa
Gang- og sykkelveg 2,7 daa
B9
Boliger
BYA=25%
A=1,7 daa
Turveg
Bygdøyveien
B1
Boliger
BYA=25%
A=9,7 daa
B10
Boliger
BYA=25%
A=3,4 daa
B4
Boliger
BYA=25%
A=0,9 daa
12/42
B2
Boliger
BYA=25%
A=2,8 daa
12/34
Landbruk
B11
Boliger
BYA=25%
A=1,2 daa
Fr.l. Lek
0,5 daa
8/62
8/150
8/97
8/152
8/126
8/141
8/34
Hoppestadveien
Hoppestadgata
Hoppestadveien
Hoppestadgata
Gang- og sykkelveg 2,7 daa
Turveg
Bygdøyveien

Skien kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 102	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hoppestadlia 50 3721 SKIEN			
Annen info:	Reguleringsplan Nordre Venstøp, Skien. G			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Elv
- Høydekurve
- A Påskrift reguleringsplan
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Avkjørsel
- Grense for bestemmelsesområde
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Frisiktsone
- RbFormålOmråde
- Boliger
- Landbruksområde
- Jord- og skogbruk
- Kjørevei
- Felles avkjørsel
- Felles leikeareal
- RpBestemmelseOmråde
- RpArealformålOmråde
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Kjøreveg
- Friområde
- 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

ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/12/102/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 29.4.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/12/102/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 29.4.2025



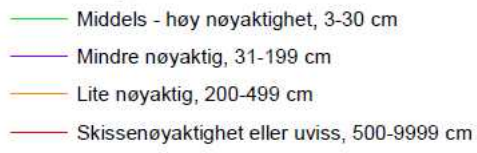
0 25 50 m

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

Tegnforklaring

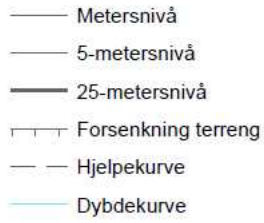


Eiendomsgrenser





Høydekurver



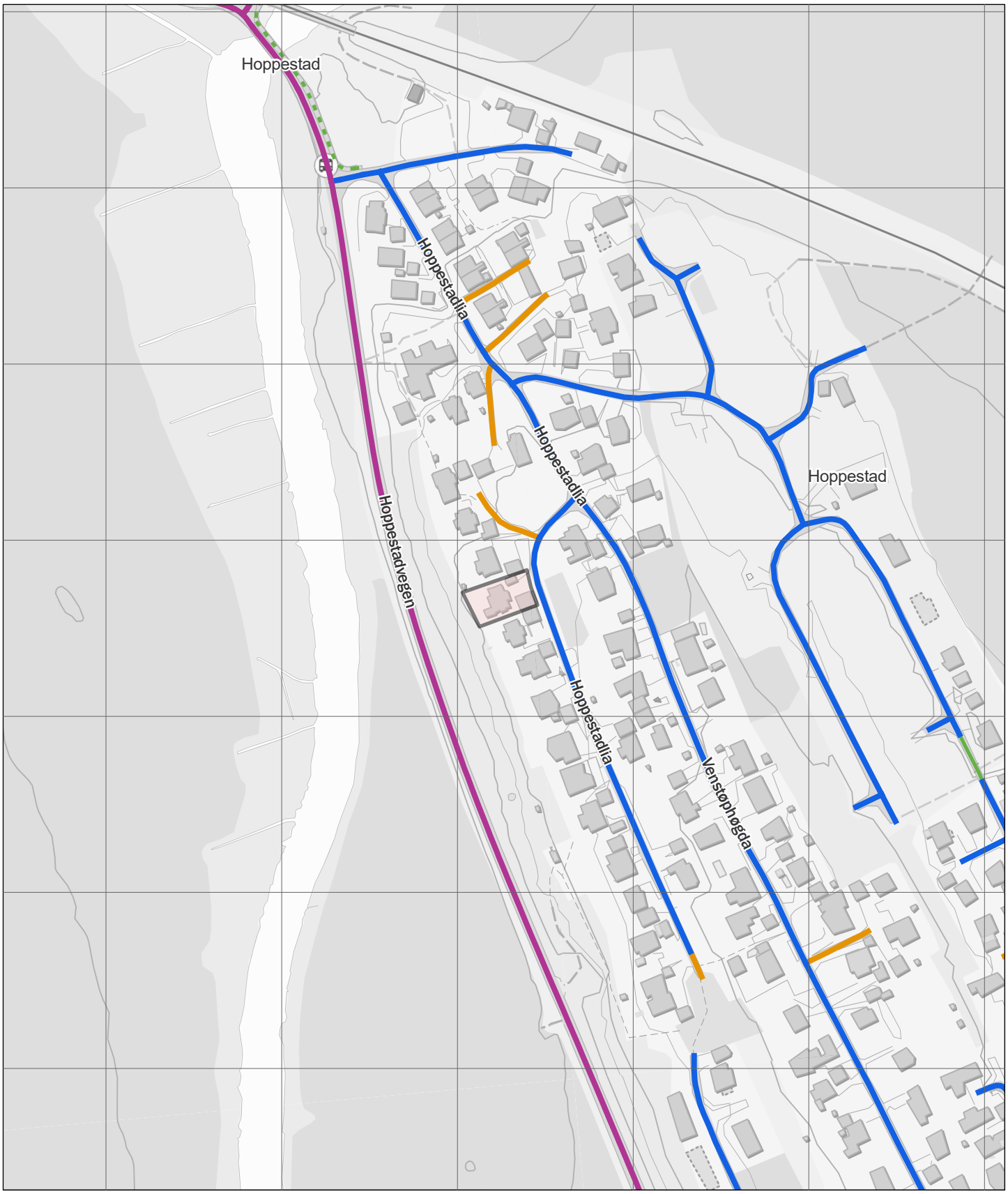




Vegstatuskart

Kommune: Skien
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 12/102/0/0
Adresse: Hoppestadlia 50, 3721 SKIEN

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 29/04/2025



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

Hoppestadlia 50

Nabolaget Mæla/Venstøp - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Venstøp skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Gjerpen barneskole (1-10 kl.) 355 elever, 19 klasser	7 min 6.1 km
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.) 279 elever, 13 klasser	7 min 6.1 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 283 elever, 21 klasser	8 min 5.5 km
Gulset ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 24 klasser	8 min 6.3 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	8 min 6.4 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	12 min 8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hoppestad Linje P6	4 min 0.3 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	6 min 5.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	56 min

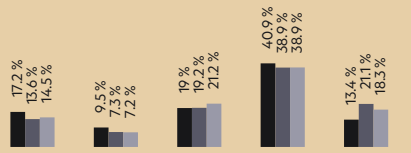
BARNEHAGER

Venstøp barnehage (1-5 år) 75 barn	11 min 1 km
Tufte barnehage (1-5 år) 22 barn	20 min 1.7 km
Limi naturbarnehage (0-5 år) 90 barn	5 min 3.1 km

DAGLIGVARE

Spar Rising	6 min
Kiwi Risingveien	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Mæla/Venstøp	1 484	587
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Venstøp skole	9 min
Fossum Arena	3 min
Family Sports Club Sprek Fritid	8 min
SKY Fitness Skien	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

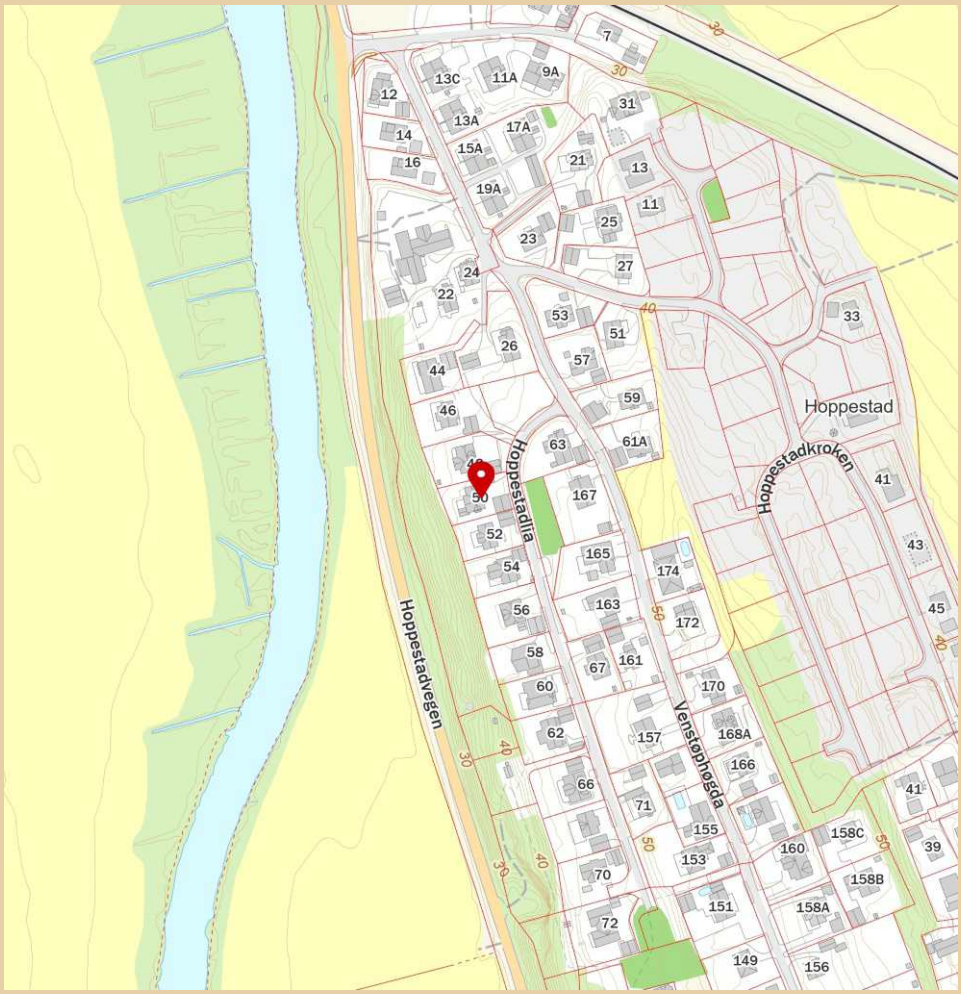
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

—

Trafikk
Lite trafikk 85/100



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 2025

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:
Hoppestadlia 50, 3721 Skien
Gnr. 12, Bnr. 102, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
201250071

Meglerforetak: Privatmegleren Telemark avd. Skien

Saksbehandler: Morten Kvelland

Telefon / Mobil: 35 52 11 00 / 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.
