

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler

Thomas Johan Nilsen

Mobil 454 19 945

E-post thomas.johan.nilsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 690 000,-
Omkostn.: Kr 93 640,-
Total ink omk.: Kr 3 783 640,-
Selger: Charlotte Christoffersen
Borge og Stian Johansen Asgautsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1964
BRA-i/BRA Total 140/168 kvm
Tomtstr.: 1940 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 8, bnr. 174
Gnr. 8, bnr. 192
Gnr. 8, bnr. 193
Gnr. 8, bnr. 235
Oppdragsnr.: 1317260012

Enebolig i idylliske omgivelser med stor tomt, flotte uteplasser, gode solforhold og utsikt.

Eiendommen ligger i landlige og naturskjønne omgivelser på Fossum, med kort avstand til Skien sentrum. Tomten er stor og usjenert, med romslig terrasse, flotte uteplasser, grøntområder og gode parkeringsmuligheter. Det er gode solforhold fra morgen til kveld, samt fin utsikt mot natur- og kulturlandskapet.

Boligen har en innbydende og normal standard. Hovedetasjen inneholder stue med utgang til terrasse, kjøkken, tre soverom, bad og gang. I underetasjen er det vaskerom, bodarealer og direkte adkomst til carport.

Eiendommen har nærhet til barnehager, skole, idrettsanlegg samt gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Svanstul er flott både på ski om vinteren og til fots om sommeren. Det skal bygges gang- og sykkelvei langs Hoppestadvegen, noe som er svært positivt for området.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	44
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	77
Energiattest	93
Nabolagsprofil	100
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 140 kvm

BRA - e: 28 kvm

BRA totalt: 168 kvm

TBA: 85 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 80 kvm Stue, kjøkken, bad, tre soverom, gang og entré.

Kjeller

BRA-i: 60 kvm Vaskerom, uinnredet kjellerrom og to boder.

BRA-e: 28 kvm Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

85 kvm

Ikke målbare arealer

Ikke måleverdig areal (ALH) på ca. 12 kvm på grunn av lav takhøyde i kjeller.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA i hovedetasjen omfatter terrasser og balkonger på ulike plan, med et samlet areal på ca. 85 kvm.

BRA-e i kjeller består av bod under balkong (ca. 21 kvm) samt frittstående bod (ca. 7 kvm) på gnr. 8 og bnr. 192.

Det er videre carport i tilknytning til boligen, med et areal på ca. 20 kvm. Denne er ikke medregnet i BRA.

Takhøyden i kjeller varierer betydelig gjennom deler av kjelleren på grunn av fjell i deler av konstruksjonen. For at areal skal være målbart, må fri takhøyde være minimum 1,90 meter. Høyden varierer betydelig, og arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle eksakt. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Arealet er likevel medregnet i

BRA og GUA, da takstmann anser gulvet som gangbart etter NS3940, sett i forhold til bruken. Bodrom i kjelleren har en gjennomsnittlig takhøyde på ca. 202 cm.

Arealene er oppmålt i henhold til NS 3940:2023, og BRA er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i henhold til matematiske avrundingsregler. Det er benyttet håndholdt lasermåler av typen Leica Disto X3. Det må påregnes noe avvik som følge av målemetoden.

For en helt nøyaktig oppmåling anbefales bruk av 3D-skanning med laser eller tilsvarende, kombinert med kontrollmåling med lasermåler. Arealet i boligen er vanskelig eller umulig å måle helt nøyaktig på grunn av utforming, innredning og bygningskonstruksjoner, og er derfor fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Gangbart gulv i kjelleren er ujevnt, og takhøyden varierer gjennom deler av kjelleren, noe som gjør arealet vanskelig å måle nøyaktig. Det anbefales derfor arealmåling ved hjelp av 3D-skanning.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1 940 kvm

Tomtebeskrivelse

Stor, eiet tomt på ca. 1 940 kvm, bestående av fire gårds- og bruksnummer.

Dette er en romslig og solrik tomt med flott og variert opparbeidelse. Tomten er pent anlagt med store terrassearealer og flere hyggelige uteplasser, grøntområder, gruset gårds plass og innkjørsel, interne gangveier, beplantning samt blomsterbed.

Terrassearealene har gode solforhold gjennom store deler av dagen og fin tilknytning til boligen. Terrassen er utstyrt med markiser mot både sør og vest. Ved inngangspartiet er det en koselig sitteplass med muligheter for bål plass med bålpanne.

Grøntområdene gir muligheter for både trampoline og huskestativ, noe som gjør tomten barnevennlig.

Tomten er i stor grad usjenert og godt skjermet av hekk, trær og omkringliggende natur, samtidig som området oppleves lyst, åpent og harmonisk.

Tomten har fin utsikt mot natur- og kulturlandskap, noe som gir en rolig og landlig atmosfære.

På tomten er det flere muligheter for videre beplantning, eller hva med en

kjøkkenhage? Det er allerede bringebærbusker på begge sider i bakken opp til boligen.

Tomtens utforming og størrelse gir mange bruksmuligheter og passer godt for både barnefamilier og dem som ønsker romslige utearealer i naturskjønne omgivelser.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at i forbindelse med utbygging av gang- og sykkelvei i området, er ca. 97 kvm av tomten nærmest Hoppestadvegen, solgt til Telemark fylkeskommune. Det er inngått en bindende kjøpekontrakt mellom tidligere eier av eiendommen og Telemark fylkeskommune. Kjøpekontrakten følger vedlagt i salgsoppgaven. Etter at gang- og sykkelveien er ferdigstilt vil denne eiendommens tomtestørrelse utgjøre ca. 1 843 kvm, og sannsynligvis kun bestå av tre gårds- og bruksnummer.

Videre er deler av tomten langs Hoppestadvegen midlertidig beslaglagt som anleggsområde, ca. 398 kvm, som kan bli tatt i bruk i en periode i forbindelse med utbygging av vegen. Søppel- og postkassestativ tilhørende denne eiendommen vil bli flyttet. Det kan også bli behov for å flytte frittstående bod lengre inn på tomten, noe som kjøper/Telemark fylkeskommune skal besørge og bekoste. For nærmere informasjon vises det til punktet om regulerings- og arealplaner i salgsoppgaven.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift og er basert på oppmåling i digitalt kart. Det gjøres oppmerksom på at denne typen arealangivelse, med tilhørende kart, kan være noe upresis, og at det derfor kan forekomme avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Eiendomskart fra Ambita opplyser at tomtegrensene mot vest og nord har dårlig nøyaktighet, mens tomtegrensene mot syd og øst har god nøyaktighet. Mangler som følge av avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Eiendomskart kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige og naturskjønne omgivelser på Fossum, med kort avstand til Skien sentrum. Området byr på flotte naturomgivelser rett utenfor døren, med gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Det er kort vei til barnehager, skole og idrettsanlegg. Eiendommen har en idyllisk beliggenhet med utsyn over nærliggende landbruksområder.

Selger opplever området som trygt og rolig, og beskriver det som et sted som gir rom for utfoldelse, naturopplevelser og muligheten til å trekke seg tilbake fra bylivet. Eiendommen ligger gunstig til for deg som ønsker å utforske fjell- og friluftsliv, med flere populære turmål i nærområdet. Fra Hoppestad er det gode turmuligheter året rundt, blant annet til Svanstul, både på ski om vinteren og til fots om sommeren. For den som ønsker lengre og mer krevende turer, er Narefjell et flott turmål. Det er også mulig å ta toptur til Ulvskollen, fjellet som kan ses fra eiendommen.

Adkomst

Fra Skien stasjon: Kjør mot Valebø og følg veien forbi Fossum idrettsbane. Etter passering av idrettsbanen ligger eiendommen ca. 635 meter videre på venstre side av veien merket med "Til salgs"-plakat fra Aktiv Eiendomsmegling.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Venstøp barnehage (1-5 år): ca. 900 m
- Tufte barnehage (1-5 år): ca. 2.9 km
- Limi naturbarnehage (0-5 år): ca. 3.2 km

Skoler:

- Venstøp skole (1-7 kl.): ca. 1.1 km
- Mæla ungdomsskole (8-10 kl.): ca. 3.2 km
- Telemark Toppidrett ungdomsskole: ca. 3.4 km
- Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.): ca. 4.2 km
- Toppidrettsgymnaset i Telemark: ca. 3.4 km
- Skien videregående skole: ca. 6.2 km

Informasjon om barnehager og skoler er hentet fra Nabolagsprofilen og innhentet fra ulike offentlige og private kilder, og det kan forekomme feil eller mangler i dataene.

Distanser er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er inkludert i datagrunnlaget). Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Bygningssakkyndig

JL Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig, og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av eiendommen hvor eventuelle avvik, risiko for kjøper og prisoverslag for hva som bør gjøres av oppgradering, er beskrevet. Rapporten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Takstmann sin overordnet vurdering er at eneboligen opprinnelig er fra 1964 og fremstår med flere oppgraderinger gjennom årene, kombinert med bygningsdeler og løsninger som bærer preg av alderen. Boligen har normalt vedlikeholdsnivå til å være

av eldre dato, og hovedkonstruksjonene virker stabile uten tegn til alvorlige skader. Samtidig er det enkelte forhold som bør følges opp over tid.

Yttervegger og tak har generelt tilfredsstillende funksjon, men kledningen og taktekkingen viser normal aldring og vil etter hvert ha behov for vedlikehold. Vinduer og ytterdører er av varierende alder og tilstand – noen eldre med noe slitasje, mens andre fremstår i god stand. Grunnmur og kjeller har enkelte sprekker og tegn til fuktpåvirkning. Det er spesielt registrert høy fuktighet i krypkjelleren, og her anbefales tiltak for bedre ventilasjon og uttørking.

Innvendig fremstår overflater og rom med vanlig bruksslitasje. Det er noen høydeforskjeller og skjevheter i gulv, men dette er typisk for boliger av denne typen og alder. Vaskerommet i kjelleren er ikke oppgradert til dagens våtromsstandard. Badet i hovedetasjen virker i brukbar stand. Kjøkkenet fungerer greit og har noe bruksslitasje. Tekniske anlegg er hovedsakelig eldre og det er noen forhold som krever umiddelbare tiltak.

Alt i alt fremstår boligen som en solid eldre bolig med flere originale eller eldre komponenter. Det må påregnes jevnlig vedlikeholdsarbeider og enkelte oppgraderinger på kort og mellomlang sikt, særlig knyttet til fukt og ventilasjon i kjeller. For en ny eier gir boligen et godt utgangspunkt, kombinert med rom for videre forbedringer.

Nedenfor følger informasjon om forhold med tilstandsgrad 2 (TG2), forhold med tilstandsgrad 3 (TG3) og andre merknader i rapporten. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) er taktekkning, nedløp og beslag, takkonstruksjon/loft, kjellervinduer, dør til kjeller, innvendige overflater, gulv mot grunn, pipe og ildsted, vannledninger, ventilasjon, varmtvannstank, fuktsikring og drenering, utvendige vann- og avløpsledninger, kjøkken og bad. Tilstandsgrad 2 betyr at bygningsdelen har avvik som kan kreve tiltak.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3 (TG3) er krypkjeller, vaskerom og tilliggende konstruksjoner til vaskerommet. TG3 betyr at bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

Andre merknader i rapporten:

- Rekkverkshøyde og utvendig trapp tilfredsstiller ikke dagens krav.
- Tilsynsrapport for pipe/ildsted påpeker avvik på avstand til brennbart materiale og manglende synlig utkraging på tre sider av pipen.
- Innvendig trapp mellom 1. etasje og kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav.
- Boligen er ikke bygget med radonsperre og det er heller ikke fremlagt noe dokumentasjon på radonmåling.

- Varmtvannstank mangler fast elektrisk tilkobling.
- Det er registrert uterminert/åpen elektrisk ledning.

For mer informasjon, se den vedlagte tilstandsrapporten med befaringsdato 13.01.2026, utført av JL Takst AS, som gir en teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vedlagt i salgsoppgaven følger fullstendig egenerklæringsskjema fra selger. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold i etterkant av utfylling og det kan derfor fremkomme ytterligere vesentlige opplysninger fra selger i salgsoppgaven eller eierskifterapport fra takstmann.

Standard

Innvendig har boligen gjennomgående normal standard. Boligen går over to etasjer og består av en hovedetasje og en underetasje/kjeller. Hovedetasjen består av kombinert stue og spisestue, kjøkken, tre soverom og bad. I underetasjen er det et vaskerom, rom/teknisk rom som også kan benyttes som inngangsparti med direkte utgang til carport, samt bodarealer og kjeller.

Stue:

Lys og romslig stue med store vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp og fin utsikt. Stuen har en god og møbleringsvennlig planløsning med naturlig plass til både sofagruppe og spiseplass. Fra stuen er det utgang til terrasseområder, som gir en fin forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Rommet fremstår lyst og innbydende med lyse overflater, parkettgulv og peisovn som bidrar til både hygge og effektiv oppvarming. Selger fremhever spesielt utsikten fra spiseplassen, som kommer til å bli et savn.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning bestående av finerte, profilerte fronter med skap i over- og underseksjoner. Benkeplater i tre og rustfri kjøkkenvask i stål med to kummer og automatisk avløp. Kjøkkenet er utstyrt med nyere kjøkkenventilator, samt er det nisjer til både komfyr og kjøleskap. Det er etablert et selvbygd underskap med forheng under benkeplaten, hvor benkeplaten er utført i heltre. Åpne hyller er montert på vegg. Kjøkkenet har tilstrekkelig arbeidsflate og oppbevaringsplass, samt naturlig adkomst til stuen.

Bad:

Badet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsmøbel med heldekkende servant og to underskuffer og veggmontert toalett med innebygd susterne. Over baderomsmøbelet er det montert speil med tilhørende belysning. Vegger er kledd med våtromsplater, og gulvet er flislagt med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk og vindu som gir mulighet for lufting.

Soverom:

Boligen har tre soverom, alle i hovedetasjen. Soverommene fremstår lyse og innbydende med gjennomgående rolige fargevalg. Hovedsoverommet er romslig og har innebygd skap. Rommet har slette overflater, fastmonterte skap over sengeplass og plass til dobbeltseng og øvrig møblement. De to andre soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Soverommene er malt i lyse, beige toner, noe som bidrar til en lun og behagelig atmosfære.

Vaskerom:

Boligen har vaskerom i underetasjen. Rommet er utstyrt enkel innredning, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin, samt muligheter for oppbevaring. Vaskerommet har enkel standard, og er ikke bygd som våtrom etter dagens standard.

Boder og øvrige rom:

Kjelleren byr på godt med bodareal og oppbevaringsmuligheter, og har også et lite snekkerhjørne. I tillegg gir adkomst direkte fra carport via dør inn i boligen en praktisk og funksjonell løsning i hverdagen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med boligen ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvit kommode og beige, rund lampeskjerm i taket på hovedsoverommet, lampeskjerm i skjell i taket, hengelampe med beige skjerm fra taket og gul vegglampe på ett soverom, taklampe over spisestuen, sort kommodeskap på badet, vaskemaskin, hvit åpen hylle ved vaskemaskinen og to eikefargede hyller på vaskerommet og komfyr og kjøleskap på kjøkkenet, medfølger ikke i handelen.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

I den senere tid opplyser selger at følgende oppgraderinger har blitt utført:

- 2025: Ny inngangsdør på fasade mot syd.
- 2025: Byttet kjøkkenventilator på kjøkkenet.
- 2025: Hele taket og alle takstein, samt taket over carporten, ble høytrykkspytt. Defekte takstein ble byttet.

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er tilknyttet Telenor og T-We som leverandør av TV og internett.

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter på eiendommen.

Parkering i carport eller gruslagt gårdsplass.

Solforhold

Selger opplever solforholdene som svært gode. Eiendommen har sol fra tidlig morgen til sent på kveld i sommerhalvåret, med gode solforhold gjennom hele året.

Morgenkaffen kan nytes på den sørvendte terrassen, mens ettermiddager og kvelder egner seg godt på den vestvendte terrassen.

Selger forteller at solen går ned bak Ulvskollen, et av fjellene i vest, noe som gir flotte solnedganger og stemningsfulle kvelder. Fra den vestvendte terrassen kan man nyte både vakker natur og imponerende solnedganger, der sol og himmel skaper særlige lys- og fargespill.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige forsikring, polisenummer 88976936

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- JL Takst AS v/Jon-Inge Lid
- Fotograf Renate Madsen
- Fotograf Morten Synnestvedt
- Hauen.Media
- Help forsikring
- Fremtind boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Skagerrak Sparebank
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

I stuen er det en flott peisovn.

Det er varmekabler i gulvet på badet.

Ellers elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

F

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 kvm. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 690 000,-

Omkostninger kjøper

Kr 3 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

Kr 92 250,- (Dokumentavgift)

Kr 300,- (Panteattest kjøper)

Kr 545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument)

Kr 545,- (Tinglysningsgebyr skjøte)

Kr 16 900,- (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

Kr 2 800,- (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

Kr 93 640,- (Omkostninger totalt)

Kr 110 540,- (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

Kr 113 340,- (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

Kr 3 783 640,- (Totalpris. inkl. omkostninger)

Kr 3 800 540,- (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

Kr 3 803 340,- (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 21 650,- for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjon og feie- og tilsynsavgift.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr og avgift.

Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i månedlige betalinger, og utgjør p.t. kr 1 804,09 per mnd.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert og faktureres sammen med de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 661 180,- for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 644 719,- for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for formuesverdien av primærbolig: Formuesverdien er 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 10 millioner kroner.

Regel for formuesverdien av sekundærbolig: Formuesverdien er 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Formuesverdien er den verdien som blir lagt til grunn for eventuell beregning av formuesskatt. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Eiendommen har en årlig forsikringspremie på kr 8 748,-.

Eiendommen er tilknyttet Telenor og T-We som leverandør av TV og internett, og koster kr 1 099,- per måned.

Utover det som er nevnt ovenfor og under punkt om «strømforbruk» og «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel fyring/brensel og innvendig og utvendig vedlikehold.

Utgiftene er basert på nåværende eiers avtaler og forbruk.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 8, bruksnummer 174 i Skien kommune. Gårdsnummer 8, bruksnummer 192 i Skien kommune. Gårdsnummer 8, bruksnummer 193 i Skien kommune. Gårdsnummer 8, bruksnummer 235 i Skien kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dagboknr. 11030, tinglyst 03.08.2000, type heftelse: Bestemmelse om vann/kloakkledning.

Kommunen har vederlagsfri adkomst til eiendommen ved framtidig tilsyn av ledningsnett og kummer. Fremtidig skade som følge av tilsyn med, reparasjon og omlegging av ledningsnett og kummer erstattes etter overenskomst eller skjønn.

Dagboknr. 401556, tinglyst 17.07.1962, type heftelse: Bestemmelse om veg. Denne eiendommen hadde i utgangspunkt tinglyst rett til vei i 4 meter bredde over naboeiendom med gnr. 8 og bnr. 148, frem til hovedveien. Denne rettigheten antas ikke å være relevant lenger.

Dagboknr. 403873, tinglyst 28.12.1968, type heftelse: Bestemmelse om veg. Naboeiendom med gnr. 8 og bnr. 148 har tinglyst veirett over eiendommen med gnr. 8 og bnr. 192 og kjøre over denne tomten og til å anlegge kjørevei over denne.

Dagboknr. 16381, tinglyst 12.11.1980, type heftelse: Erklæring/avtale vedrørende sandfiltergrøft.

Denne eiendommen og andre naboeiendommer har intet å bemerke til at avløpsvann fra lukket sandfiltergrøft på eiendommen gnr. 8 og bnr. 50 og 67 passerer i lukket bekk på deres eiendommer. Denne servitutten er tinglyst på tomten med gnr. 8 og bnr. 192.

Servuttene kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for oppføring av enebolig datert 22.05.1964.

Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende gjenstående arbeider:

1. Puss av innvendige grunnmurer.
2. Støping av kjellergulv.
3. Puss av utvendige grunnmurer over terreng.
4. Avdekking av pipetoppen.

I den midlertidige brukstillatelsen står det at arbeidet må være utført innen 01.11.1964, men det er usikkert om alle arbeidene er fullført. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, og overtar alt ansvar og risiko for eventuelle gjenstående arbeider.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Det er ikke mottatt byggetegninger av boligen. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Meglerforetaket vet at det er utført fasadeendringer på boligen i senere tid, som blant annet å sette inn to vinduer og terrassedør på fasade mot vest og bygd vestvendt veranda med tilhørende bod under. Fasadeendringer og bygging av veranda høyere enn

1 meter over bakken er i utgangspunktet søknadspliktig til kommunen. En konsekvens av manglende godkjenning kan være at tiltakene må tilbakeføres til opprinnelig stand. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.05.1964.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via fylkesvei med direkte avkjørsel til eiendommen.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for vedlikehold og kostnader knyttet til de private stikkledningene.

Det er ikke installert vannmåler på eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen består av flere gårds- og bruksnummer, og ligger i et område som i kommuneplanens arealdel datert 02.05.2024 er avsatt til boligbebyggelse - nåværende, gul og rød sone iht. T-1442, flomfare og ras- og skredfare.

Til informasjon er gårds- og bruksnummeret som eneboligen står oppført på er kun avsatt til boligbebyggelse - nåværende og gul sone iht. T-1442.

Det skal bli tryggere å gå og sykle langs Hoppestadvegen. Deler av eiendommen er dermed berørt av detaljregulering for gang- og sykkelveg langs Hoppestadvegen med vedtaksdato 17.06.2021. Planens hensikt er å legge til rette for bygging av gang- og sykkelvei langs fylkesvei 3282 Hoppestadvegen mellom Petersborgvegen og Venstøpbakken. I planen er deler av eiendommen avsatt til boligbebyggelse, gang-/sykkelveg, annen veggrunn - grøntareal, landbruksformål og kjørevege. Utbyggingen er planlagt igangsatt våren 2026. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom du ønsker å diskutere utbyggingen av gang- og sykkelvei nærmere.

Kopi av gjeldende planer, bestemmelser og kart kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000,- (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter kl. 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600,-/5 600,-/5 900,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25 % av salgssummen for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging kr 15 900,-, oppgjør kr 7 000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 2 900,-, visninger kr 1 875,- og markedspakke kr 14 900,-.

I tillegg kommer kostander til boligselgerforsikring, opplysninger fra kommune, fotografering og tilstandsrapport fra takstmann, samt evt. oppgradering av markedspakke. Meglerforetaket har krav på å få dekket direkte utlegg i forbindelse med salgsprosessen.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt øvrige utlegg. Alle beløp nevnt ovenfor er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Thomas Johan Nilsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
thomas.johan.nilsen@aktiv.no
Tlf: 454 19 945

Ansvarlig megler bistås av

Thomas Johan Nilsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
thomas.johan.nilsen@aktiv.no
Tlf: 454 19 945

Oppdragstaker

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

11.02.2026























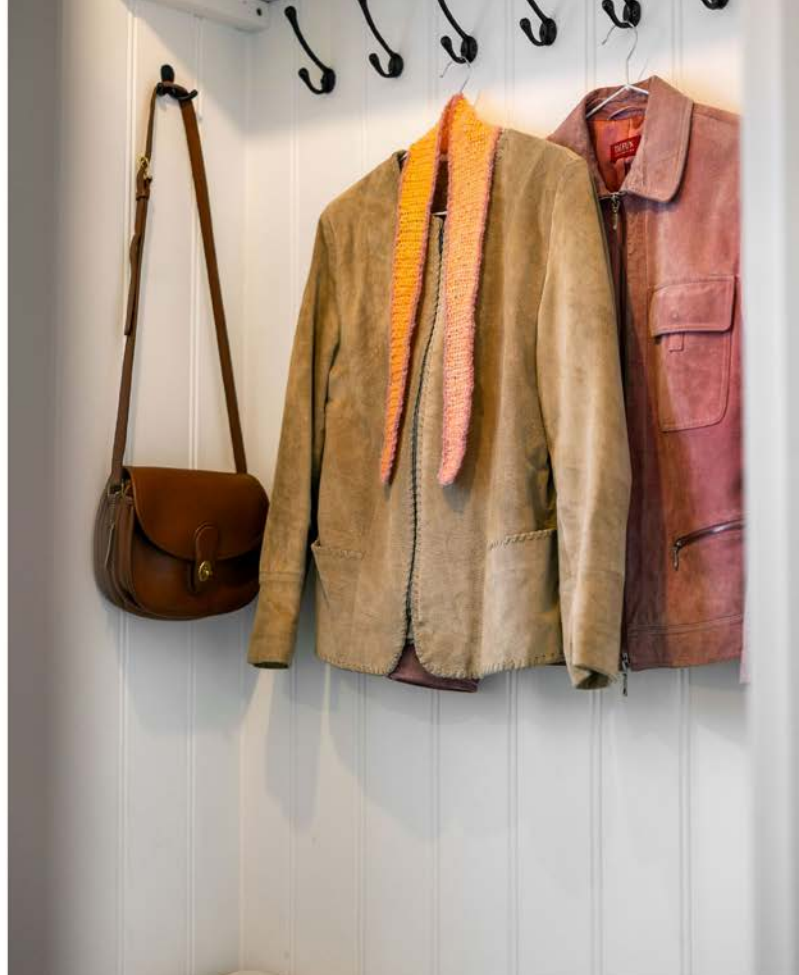
















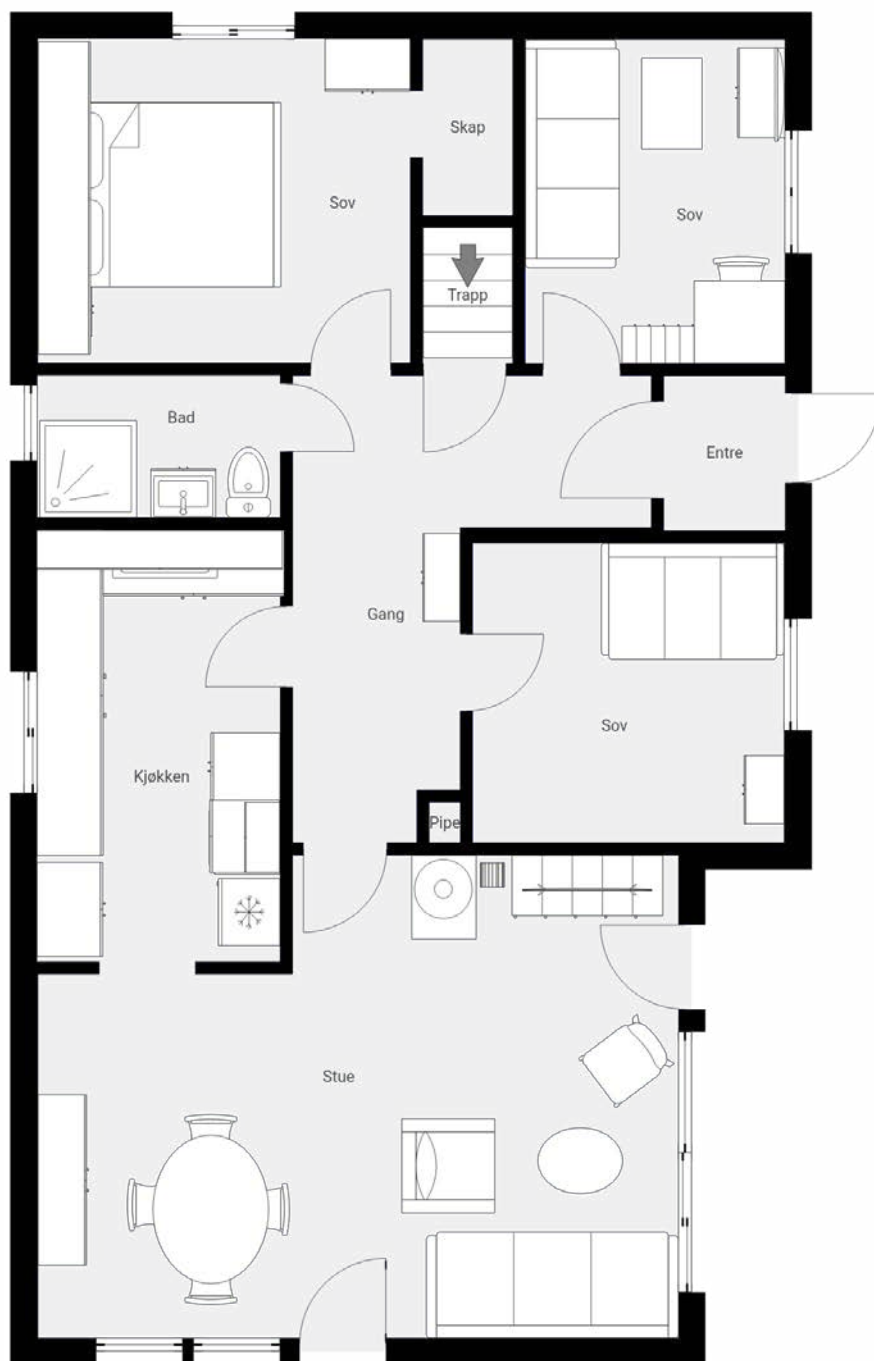








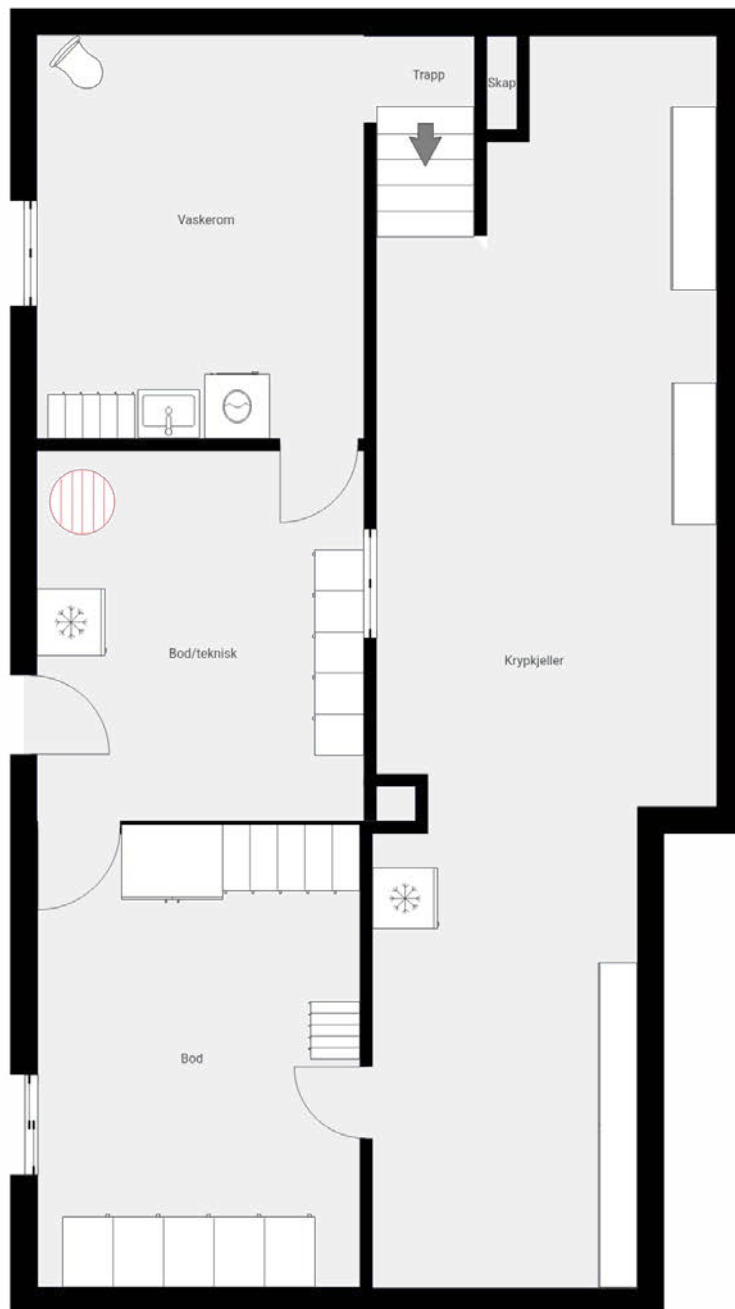
Plantegning



Plantegningen er ikke måltbar og avvik kan forekomme, innredning og møbler er fingert og ikke nødvendigvis basert på den faktiske innredningen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Plantegningen er ikke målt og avvik kan forekomme, innredning og møbler er fingert og ikke nødvendigvis basert på den faktiske innredningen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Hoppestadvegen 81, 3721 SKIEN



SKIEN kommune



gnr. 8, bnr. 174

Sum areal alle bygg: BRA: 168 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 13.01.2026

Rapportdato: 19.01.2026

Oppdragsnr.: 22464-1068

Referansenummer: MM4508

Foretak: JL TAKST AS



Medlem av



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.

JL Takst AS

JL Takst AS er et frittstående takstfirma som bygger på høy faglig integritet og solid erfaring fra byggebransjen. Jeg har over 15 års erfaring med alt fra restaurering av eldre bygg til oppføring av moderne eneboliger og flermannsboliger, inkludert tradisjonelle byggeteknikker og spesialiserte løsninger som maskinlaftet tømmer.

Som tømmer og byggingeniør kombinerer jeg nøyaktighet med effektivitet for å levere grundige og objektive rapporter som gir trygghet i store beslutninger. Mitt mål er å tilby pålitelige vurderinger og personlig oppfølging som skaper verdi for både privatpersoner og profesjonelle aktører.

Jeg setter stor pris på tilliten som følger med oppdragene mine og håper at fornøyde kunder deler sin opplevelse med andre som trenger trygge og profesjonelle taksttjenester.

Rapportansvarlig



Jon-Inge Lid
Uavhengig Takstingeniør
JLTakst@gmail.com
452 24 118



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
- tilleggssbygg 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 lovighet (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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen er opprinnelig fra 1964 og fremstår med flere oppgraderinger gjennom årene, kombinert med bygningsdeler og løsninger som bærer preg av alderen. Boligen har normalt vedlikeholds nivå til å være av eldre dato, og hovedkonstruksjonene virker stabile uten tegn til alvorlige skader. Samtidig er det enkelte forhold som bør følges opp over tid.

Yttervegger og tak har generelt tilfredsstillende funksjon, men kledningen og taktekingen viser normal aldring og vil etter hvert ha behov for vedlikehold. Vinduer og ytterdører er av varierende alder og tilstand – noen eldre med noe slitasje, mens andre fremstår i god stand. Grunnmur og kjeller har enkelte sprekker og tegn til fuktpåvirkning. Det er spesielt registrert høy fuktighet i krypkjelleren, og her anbefales tiltak for bedre ventilasjon og uttørring.

Innvendig fremstår overflater og rom med vanlig bruksslitasje. Det er noen høydeforskjeller og skjevheter i gulv, men dette er typisk for boliger av denne typen og alder. Vaskerommet i kjelleren er ikke oppgradert til dagens våtromsstandard. Badet i hovedetasjen virker i brukbar stand. Kjøkkenet fungerer greit og har noe bruksslitasje. Tekniske anlegg er hovedsakelig eldre og det er noen forhold som krever umiddelbare tiltak.

Alt i alt fremstår boligen som en solid eldre bolig med flere originale eller eldre komponenter. Det må påregnes jevnlig vedlikeholdsarbeider og enkelte oppgraderinger på kort og mellomlang sikt, særlig knyttet til fukt og ventilasjon i kjeller. For en ny eier gir boligen et godt utgangspunkt, kombinert med rom for videre forbedringer.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har tekking av betongstein med uvisst alder, trolig fra byggeår.

Deler av takflate mot nord (mot østliggende endevegg) har undertak og tekking av nyere alder.
Vinkel på hovedtaket er ca. 18 grader.

Eier har byttet ut noen knekte stein og spylt taket i 2025.

På siste befaringsdato var taket snødekt.

Tak over carport har taksteinprofiler av aluminium. Årstall er ukjent men virker å være fra nyere tid.

Taket er besiktiget fra balkong og bakkenivå.

På siste befaringsdato var taket snødekt.

Det er nye takrenner, nedløp og beslag fra 2014 i plastisert stål. Det er ingen snøfangere på taket men det er montert stigeledd opp til pipe.

Referansenivå for snøfangere settes til byggeår og følger bestemmelser gitt i Byggeforskrifter av 15 desember 1949, bind II.

Yttervegger i reisverk/bindingsverk med liggende panel som ytterkledning.

Det er registrert luftespalte bak kledningen med musebånd.

Alder er ukjent men utvendig kledning ser ut til å ha blitt skiftet ut i nyere tid.

Det er w-takstoler fra byggeår med kaldtloft som har tilgang fra loftstrapp i trapperom ned til kjeller.

Eier opplyser om at det har vært mus på loftet.

Loftet er isolert med ca 10cm glass-/steinull.

Alle vinduer i hovedetasje er av nyere alder (ett vindu fra 2012, 6 vinduer fra 2014 og 2 vinduer fra 2020. Vinduer fra 2020 er skiftet som egeninnsats av nåværende eier og har trekarmer med 3-lags isolerglass)

Innsettsdetaljer er undersøkt og disse virker fagmessig utført.

i kjelleren er det vinduer med koblet glass, trolig fra byggeår.

Det er malt hovedytterdør med glassfelt og 2 balkongdører med glass i hovedetasjen.

Hovedinngangsdør fra 2025, en balkongdør mot vest fra 2020 og balkongdør mot sør fra 2014.

Det er en enkel uisolert kjellerdør i tre inn fra carporten. Trolig fra byggeår.

Terrasser i impregneret trevirke etablert på grunn og balkong som står på pilarer av betong og er innfestet i husvegg.

Balkong/terrasse mot vest er oppført av eier som egeninnsats i 2020 og resterende terrasser er oppført som egeninnsats av tidligere eier i 2019 i følge tidligere salgsoppgave.

Under balkong mot vest er det lagt stålprofiler med rennesystem som ledes til avløp slik at lagringsrom under balkongen holdes tørt.

På siste befaringsdato var terrasser snødekt.

Det er utvendig trapp ned fra øvre del av tomten mot vest i tilknytning balkong i impregneret trevirke.

Det er steintrapp og ståltrapp fra inngangsparti mot sør/sør-vest.

Trappene følger stort sett jevnt med terreng og det er kun rekkverk på ene siden av ståltrappen.

På siste befaringsdato var trapper snødekt.

Det er etablert ett tørt utvendig lagringsrom under balkong mot vest med tett vegg mot nord. Rommet har tilgang via skyvedør på vegg mot nord.

Det er en overbygget carport langs boligens nordvegg, belagt med steinheller på grunn og takkonstruksjon av sperrer med taksteinprofiler av stål.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens overflater består av parkett eller laminat på gulv i alle tørre rom i boligens hovedetasje. Belegg i Entre.

Himlinger har malte plater og himlingsplater

Vegger består av malte og tapetserte plater.

I kjelleretasjen er det gulv av malt betong og vegger av malt mur samt malte plater i boder.

Overflater har normal slitasje som er påregnelig i forhold til alder. Boligen har etasjeskille i trebjelkelag.

Det er gjort målinger av lokale høydeforskjeller og målinger for hele rommet i følgende rom (største mål):

Stue ca 15mm hele rommet

Beskrivelse av eiendommen

Gang 18mm hele rommet
Soverom sør 7mm hele rommet
Kjøkken 6mm hele rommet

Det foreligger i følge eier, tilsynsrapport fra Skien Brann og Feievesen. Denne beskriver behov for brannhemmende plater mellom pipevegg og gulvlister samt at det mangler synlig utkraging på 3 sider av pipe.

Kjelleretasjen har 3 bruksrom mot nord som bli brukt som vaskerom/teknisk rom og bod/bod.
Det er utført overflatesøk med håndholdt fuksøker uten at det er registrert avvik på befaringstidspunktet.
Eier opplyser om tidlig vanninnslag i bunn av kjellertrappen, men at dette ikke har blitt registrert etter drenering av sør-østlig hjørne av boligen.
Det er uinnredet kjeller/krypkjeller under sørlig del av boligen med synlig fjell og jordbunn.
Det er montert avfukter i rommet.
Punktet må sees i sammenheng med drenering og fuksikring.
Det er malt tretrapp ned til kjelleretasje, trolig fra byggeår.
Innendører i hovedetasje er malte fyllingsdører (dør inn til bad av malt heltre og dør mellom stue/gang av malt heltre med glassfelt)

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Det opplyses i tidligere salgsoppgave at bader er totalrenovert i 2012, utført som egeninnsats/vennetjeneste av daværende eier. Referansenivå for badet er dermed TEK10.

Oppbyggingen av badet opplyses i tidligere selgers egenerklæring til å være følgende:

Isolasjonsplater av Wedi 6mm, planmasse med ilagt varmekabel, membran Schönox 1k-DS, slukmansjett fra litex, tettebånd i alle vinkler, fliser/fuging/silikon.

Baderommet har baderomsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Installasjonsdetaljer er undersøkt og baderomsplater virker fagmessig utført med fuging ned mot bunnlister.

Gulvet er flislagt med mosaikkflis i dusjone og oppkant på vegg.

Det er varmekabel på badet som var påskrudd og fungerte på befaringstidspunktet.

Membran opplyses i tidligere eiers egenerklæring til å være av smøremembran av Schnönox 1k-DS med tettebånd i alle vinkler, med slukmansjett fra litex.

Det er påvist slukmansjett under klemring i sluk.

Baderommet har veggmontert toalett, innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Det er montert elektrisk vifte med avtrekk ut til det fri på badet.

Det er tilluft gjennom mellom dørblad og dørterskel.

Det er utført fuktmåling fra undersiden av badet i åpninger rundt avløp fra kjeller.

Det ble målt fukt bjelkelag rundt sluk (vekt%) som ikke ga utslag på måleinstrumentet. Nedre grenseverdi på måleinstrumentet er 8% så fuktnivået er 6% eller lavere og dermed er det målte området tørt på befaringstidspunktet. Selv om det ved måling ikke er påvist skader eller avvik, utelukker dette ikke skader og avvik andre steder

i konstruksjonen enn akkurat i området det ble utført målinger. Vær oppmerksom på denne risikoen og overvåk konstruksjonen. Hull er tatt der den bygningssakkyndige regnet det som mest hensiktsmessig i forhold til risiko og hvor det erfaringsmessig kan oppstå skader.

Vaskerom

Det er vaskerom med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin i kjelleren.

Rommet er ikke bygget som et våtrom etter dagens standard, med tettesjikt og sluk.

Det er mekanisk avtrekk fra vaskerommet. Det er lagt renne/overløp inn til tilstøtende rom bak vask/vaskemaskin som leder eventuelt lekkasjevann til sluk i rommet med varmtvannsbereider.

Rommet er antatt fra byggeår.

Det er utført fuksøk med overflatefuksøker som viser forhøyede verdier på befaringstidspunktet. Det er ikke utført hulltaking da tilliggende konstruksjon gjør dette umulig (murblokker) samt at rommet allerede står foran oppgradering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har hovedsakelig finert innredning, trolig fra byggeår, med en oppgradert del med benkeplate i heltre under kjøkkenvinduet. Dør- og skuffefronter er fra 90-tallet, ifølge tidligere salgsoppgave. Ventilatoren er byttet ut i senere tid. Det er ingen komfyrvakt eller lekkasjesikring på kjøkkenet, men dette var heller ikke et krav da bygget ble oppført.

Fuksøk rundt utsatte hvitevarer med håndholdt fuktindikator viste ingen funn.

Det er montert nytt avtrekk over komfyr som fører luften ut gjennom tak. Avtrekket er funksjonstestet med ett ark og det er påvist godt avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har røropplegg av kobberør fra byggeår med noe oppgradert røropplegg i forbindelse med oppgradering av bad i 2012.

Boligen har innvendige avløpsrør av plast, men alderen er ukjent. Det ser ut til at rørene ble byttet ut i nyere tid, sannsynligvis i 2012 i forbindelse med oppgradering av badet. God avrenning er påvist. I tillegg er det stakeluke på stamme i kjelleren og lufting via vakumeventil på loftet.

Det er kun naturlig ventilasjon i boligen annet en periodisk mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Det er ingen veggventiler i stue, kun lufting via åpning av vinduer.

Varmtvannstank på ca. 200l fra 2012 i midterste kjellerrom. Det er sluk i rommet og eventuelt lekkasjevann blir ledet til sluk.

Det er montert avfukter i uinnredet kjellerdel/krypkjeller.

Funksjon er ikke kontrollert men avfukteren fremstår som hel og uten skader.

Boligen har inntak med 50-ampere overspenningsvern.

Automatsikringer i sikringskap med kursfortegnelse (100 ampere jordfeilbryter iht. kursfortegnelse)

Det er AMS måler fra 2014 med påmontert samsvarserklæring.

Opplysninger fra tidligere eier: Utført betydelige elektriske arbeider

Beskrivelse av eiendommen

i perioden 2009 til 2014

ifølge egenerklæring i tidligere salgsoppgave. Det har ved forrige eier vært et kontroll i 2018 hvor enkelte mangler ble avdekket. Disse ble utbedret av firma Brødrene Johnsen elektro as.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er delvis fundamentert på fjell og fyllmasser.

Det er ny drenering på vestvegg fra 2020 og ny drenering rundt hjørne mot sørøst.

Boligen ellers har drenering fra byggeår.

Boligen er fundamentert på betongstein på stripefundamenter fra byggeår.

Det er noe mindre krakkelering i murpuss, men dette har ikke endret seg noe så lenge selger har bodd her i følge selger.

Krever normalt vedlikehold.

Boligen har skrående terreng med fall fra sør mot nord med fjell og jordmasser.

Boligen har trolig utvendig avløpsrør av plast fra byggeår.

Vanninntak viser vannledning av plast med ukjent alder.

Utvendig vann og avløp er ikke inspisert. Det er gjort vurdering basert på materiale og alder.

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

[Gå til side](#)

Vurderingene under dette punktet er basert på visuell befaring og tilgjengelig informasjon på befaringstidspunktet.

Det er registrert flere forhold som omhandler helse, miljø og sikkerhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

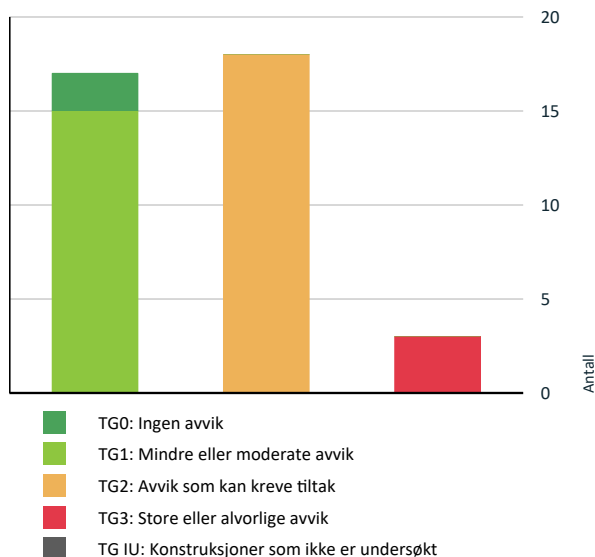
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ikke tegninger.

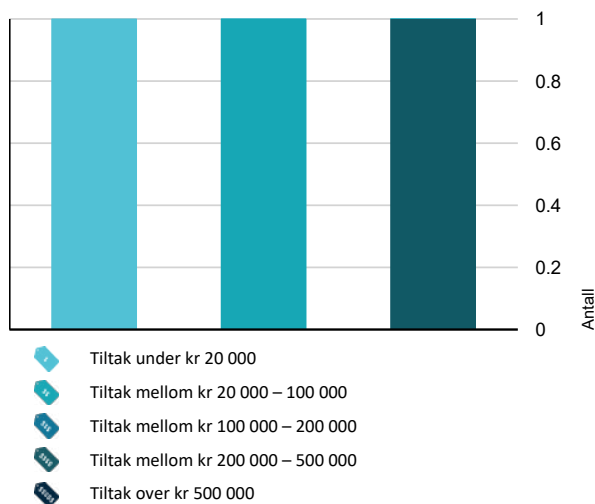
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - Kjellervinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1964

Kommentar

Byggeår fremgår av fremvist brukstillatelse for enebolig på tomten dater 1.11.1964

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Se utfyllende beskrivelse og vurdering under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2019	Ombygging	Utbygging av walk-in closet på hovedsoverom
2019	Modernisering	Bygget kjøkkenbenk med oppbevaring under vindu
2020	Modernisering	Bygget terrasse langs vestvegg i tilsvarende stil som eksisterende terrasse langs sørvegg, bygget av tidligere eier)
2020	Modernisering	Utgraving jordmasser langs vestvegg inklusive drenering og planering av plen
2020	Modernisering	Satt inn 2 vinduer og terrassedør på vestvegg (fjernet ett eksisterende lite vindu med samme plassering)
2021	Ombygging	Bygget nedre platå med trapp til terrasse
2021	Modernisering	Tapetsert og malt hovedsoverom + montert veggskap over seng
2021	Modernisering	Oppgradert garderobeløsning i gang med sittebenk hylle og kroker
2021	Modernisering	Maling av stue og soverom sørøst
2023	Ombygging	Bygget vegger og skyvedør til oppbevaringsbod under terrasse
2023	Ombygging	Flyttet utebod fra øvre gårdsplass til nedre del av tomten
2024	Modernisering	Planert ut jordmasser der boden sto før og anlagt plen og grussti til lagringsplassen under terrassen
2024	Modernisering	Satt opp gjerde rundt hagen av vedlikeholdsfritt kastanje
2024	Modernisering	Lagt stein i carport
2024	Modernisering	Drenert sørøstlig hjørne ved inngangsparti og flyttet trappen nærmere husveggen + anlagt trinnvis bed i skråning
2025	Modernisering	Ny inngangsdør (sørvegg)
2025	Modernisering	Fornyet kjøkkenavtrekk
2025	Modernisering	Anlagt grussti langs østveg

UTVENDIG

 **Taktekking**

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Boligen har tekking av betongstein med uvisst alder, trolig fra byggeår.
Deler av takflate mot nord (mot østliggende endevegg) har undertak og tekking av nyere alder.
Vinkel på hovedtaket er ca. 18 grader.

Eier har byttet ut noen knekte stein og spylt taket i 2025.

På siste befaringsdato var taket snødekt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

TG2 settes for undertak og takteking basert på takets alder da mer en halvparten av forventet levetid er passert.
Tekking bærer preg av alderen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

For å få TG1/0 må undertak og takteking fornyes. På grunn av alder så kan plutselige skader oppstå på tekkingen og undertak som kan føre til lekkasje i taket og videre råte/soppdannelse.

Betongstein kan bli sprø med alderen slik at sprekking i stein kan forekomme plutselig.



Bilde fra befaring i april 2025, taket har i ettertid blitt spylt av nåværende eier

TG1 Takteking - carport

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak over carport har taksteinprofiler av aluminium. Årstall er ukjent men virker å være fra nyere tid.
Taket er besiktiget fra balkong og bakkenivå.

På siste befaringsdato var taket snødekt.



Bilde er tatt i forbindelse med befaring i april 2025

TG2 Nedløp og beslag

Det er nye takrenner, nedløp og beslag fra 2014 i plastisert stål.

Det er ingen snøfangere på taket men det er montert stigetrinn opp til pipe.

Referansenivå for snøfangere settes til byggeår og følger bestemmelser gitt i Byggeforskrifter av 15 desember 1949, bind II.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

I datidens bestemmelser var det opp til bygningsrådet å bestemme at det på tak skulle være snøfangere og stiger av ikke brennbart materiale for brannvesenet.

I henhold til brukstillatelse gitt i 1964, det er ikke dokumentert at det ble stilt krav til snøfangere i dette konkrete tilfellet.

Forholdet gis tilstandsgrad 2 (TG2) i henhold til standarden

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det bør i alle tilfeller sørges for at det er snøfanger der man naturlig ferdes om vinteren (gangbaner, forran dører etc.) selv om det ikke er ett krav om utbedring. Enkeltstående, korte lengder med snøfangere kan øke belastning på taket som kan føre til svikt. Man bør derfor forsøke å etablere snøfanger i hele takets lengde. Snøras og isras kan føre til skader på personer og materiell.

TG1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i reisverk/bindingsverk med liggende panel som ytterkledning.

Det er registrert luftespalte bak kledningen med musebånd.

Alder er ukjent men utvendig kledning ser ut til å ha blitt skiftet ut i nyere tid.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er w-takstoler fra byggeår med kaldtloft som har tilgang fra loftstrapp i trapperom ned til kjeller.

Eier opplyser om at det har vært mus på loftet.

Loftet er isolert med ca 10cm glass-/steinull.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

1. Eier opplyser om at det tidligere har vært mus på loftet og har prøvd å gjøre tiltak med tetting og feller.

2. Det er observert noe som ser ut som svertesopp i ett felt ned mot takfot over bad. Det var umulig for undertegnede å kontrollere nærmere da symptomet viste seg helt i bunn av takfot (ingen tilkomst da det ikke er gulv på loftet)

Dette kan komme av utettheter i dampsperre eller liknende rundt det oppvarmede baderommet slik at fuktig og varm luft stiger opp og kondenserer på taktro.

Problematikken viste seg tydeligere ved befaring i januar 2026 med kondensering og rim på undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

1. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i forhold til musetetting på boligen. Eier har idag etablert avtale med Pelias for skadedyrbekjemping, avtalen kan videreføres til ny eier. Mus i boliger kan føre med seg sykdomer og gjøre skader på boligens konstruksjon.

2. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser rundt området over bad for å finne nærmere årsak til symptomet. Isolasjon som ligger helt inn mot undertaket ved takfoten bør trekkes tilbake for å forbedre luftingen.

Fuktighet som kondenserer på undersiden av taktro kan over tid føre til fukt og råteskader.



TG 1 Vinduer

Alle vinduer i hovedetasje er av nyere alder (ett vindu fra 2012, 6 vinduer fra 2014 og 2 vinduer fra 2020. Vinduer fra 2020 er skiftet som egeninnsats av nåværende eier og har trekarmmer med 3-lags isolerglass) Innsetningsdetaljer er undersøkt og disse virker fagmessig utført.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer - Kjellervinduer

i kjelleren er det vinduer med koblet glass, trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

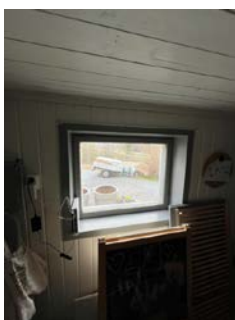
Vinduene er fra byggeår men er godt vedlikeholdt og har normal slitasje i forhold til alder. Koblete vinduer kan ha utettheter og stor lekkasje av varme.

Tilstandsgrad 2 (TG2) sette på bakgrunn av alderen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene bør vurderes byttet til vinduer av nyere standard men dette må være opp til den enkelte. Endret bruk av rommene kan føre til at symptomer kan oppstå og at vinduene ikke vil fylle sin funksjon med tanke på tetthet og energitap.



TG 1 Dører

Det er malt hovedytterdør med glassfelt og 2 balkongdører med glass i hovedetasjen.

Hovedinngangsdør fra 2025, en balkongdør mot vest fra 2020 og balkongdør mot sør fra 2014.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

TG 2 Dører - kjeller

Det er en enkel uisolert kjellerdør i tre inn fra carporten. Trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Døren er en enkel tredør i trekarm og det vil kunne oppstå luftlekkasjer mellom dør og karm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren bør vurderes byttet til dør av nyere standard men dette må være opp til den enkelte. Endret bruk av rommene kan føre til at symptomer kan oppstå og at døren ikke vil fylle sin funksjon med tanke på tetthet og energitap.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i impregnert trevirke etablert på grunn og balkong som står på piler av betong og er innfestet i husvegg.

Balkong/terrasse mot vest er oppført av eier som egeninnsats i 2020 og resterende terrasser er oppført som egeninnsats av tidligere eier i 2019 i følge tidligere salgsoppgave.

Under balkong mot vest er det lagt stålprofiler med rennesystem som ledes til avløp slik at lagringsrom under balkongen holdes tørt.

På siste befaringsdato var terrasser snødekt.

Årstall: 2019 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Det er utvendig trapp ned fra øvre del av tomten mot vest i tilknytning balkong i impregnert trevirke.

Det er steintrapp og ståltrapp fra inngangsparti mot sør/sør-vest.

Trappene følger stort sett jevnt med terreng og det er kun rekkverk på ene siden av ståltrappen.

På siste befæringsdato var trapper snødekt.

TG 1 Andre utvendige forhold

Det er etablert ett tørt utvendig lagringsrom under balkong mot vest med tett vegg mot nord. Rommet har tilgang via skyvedør på veggen mot nord.

Det er en overbygget carport langs boligens nordvegg, belagt med steinheller på grunn og takkonstruksjon av sperrer med taksteinprofiler av stål.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

INNENDIG

TG 2 Overflater

Boligens overflater består av parkett eller laminat på gulv i alle tørre rom i boligens hovedetasje. Belegg i Entre.

Himlinger har malte plater og himlingsplater

Vegger består av malte og tapetserte plater.

I kjelleretasjen er det gulv av malt betong og vegger av malt mur samt malte plater i boder.

Overflater har normal slitasje som er påregnelig i forhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist hekkesot/støvkondens på overflater.

Det ble under befaringen i april påvist noe hekkesot/støvkondens i tilknytning til panelovn i gang i hovedetasjen. Dette ble vasket bort av selger i senere tid etter befaringen. Dette kan komme av en kombinasjon av varme og manglende ventilering som skaper avdamping fra byggematerialer eventuelt kondens som støv/sot fester seg i.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det utsatte området må vaskes og eventuelt males for å fjerne misfargingen. Det bør sørges for at naturlig lufteventiler er åpne, spesielt på deler av året med kaldere utetemperaturer og variasjoner i temperatur.

Det kan også etableres ytterligere lufteventiler i boligen.

Heksesot/støvkondens vil vende tilbake så lenge forholdene legger til rette for dette, det bør derfor overvåkes og betraktes som ett symptom på dårlig ventilering eller kondensproblematikk. Dette kan også forekomme på grunn av avdamping i materialer/maling. Forholdet bør holdes under oppsyn.

Det ble ikke registrert slik misfarging på siste befaring.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag.

Det er gjort målinger av lokale høydeforskjeller og målinger for hele rommet i følgende rom (største mål):

Stue ca 15mm hele rommet

Gang 18mm hele rommet

Soverom sør 7mm hele rommet

Kjøkken 6mm hele rommet

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

1. Det er påvist høydeforskjeller gjennom hele rommet på flere av rommene. Dette kan komme av nedbøyning over tid siden datidens konstruksjon ikke hadde samme krav til stivhet som nå.

2. Det er påvist noe knirk i soverommet mot stue

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det er ikke behov for utbedringstiltak, med det anbefales at man vurderer oppretting med selvutjevnenende sparkelmasse eller liknende ved utskifting av gulvoverflater i fremtiden.

Ved en slik modernisering bør man også gå over undergulv og utbedre eventuell knirk.



Stue

Tilstandsrapport



Gang mot stue

TG 2 Pipe og ildsted

Det foreligger i følge eier, tilsynsrapport fra Skien Brann og Feievesen. Denne beskriver behov for brannhemmende plater mellom pipevegg og gulvlister samt at det mangler synlig utkraging på 3 sider av pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

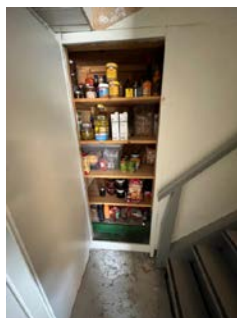
- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Sprukket ildfast stein kan føre til redusert beskyttelse av ovnens konstruksjon og forringet forbrenningseffektivitet, samt risiko for videre skader ved bruk.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleretasjen har 3 bruksrom mot nord som bli brukt som vaskerom/teknisk rom og bod/bod. Det er utført overflatesøk med håndholdt fuksøker uten at det er registrert avvik på befaringstidspunktet. Eier opplyser om tidligere vanninnsig i bunn av kjellertrappen, men at dette ikke har blitt registrert etter drenering av sør-østlig hjørne av boligen.



Området foran trapp hvor det tidligere har vært vannansamling.

TG 3 Kryp kjeller

Det er uinnredet kjeller/krypkjeller under sørlig del av boligen med synlig fjell og jordbunn. Det er montert avfukter i rommet. Punktet må sees i sammenheng med drenering og fuksikring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fukskader.

Det er ved måling i treverk påvist forhøyede fuktnivåer og stedvis sopp/råteskader i treverk, spesielt ned mot fjell/grunn. Det er uvisst om utviklingen av disse skadene har stoppet etter montering av avfukter i rommet, men de målte fuktnivåene tilsier at forhold ligger til rette for at det fortsatt kan oppstå fukt-/sopp- og råteskader.

Det er "kjellerluft" i rommet og fjell/grunnen er fuktig. Selv om drenering av yttervegger er gjort på deler av yttervegg mot sør med forbedring er det fortsatt vanninnsig fra fjell og fuksopptrekk fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Andre tiltak:

Skadet treverk må skiftes ut og man bør gjøre ytterligere undersøkelse ved åpning av konstruksjonen.

Alt organisk materiell bør fjernes der det er mulig spesielt der dette ligger ned mot grunn.

Det bør undersøkes om montert avfukter har tilstrekkelig funksjon i forhold til fukspåkjenningen.

På generelt grunnlag anbefales det å etablere fuksperre på bakken, dette hindrer fukt i å trekke opp fra bakken slik at luftfuktigheten i krypkjeller reduseres. Høy luftfuktighet over tid kan føre til råteskader og skape miljø for vekst av sopp samt biologiske skadegjørere.

Ved befaring i Januar 2026 synes det ikke å være nevneverdig skadeutvikling i forhold til April 2025 men det registreres fortsatt forhøyede fuksverdier.

Kostnadsestimat omfatter fjerning av skadet treverk og organisk materiale, ytterligere undersøkelser samt etablering av fuksperre på grunnen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fra april 2025

Tilstandsrapport



Fra Januar 2026

TG 1 Innvendige trapper

Det er malt tretrapp ned til kjelleretasje, trolig fra byggeår,

TG 1 Innvendige dører

Innerdører i hovedetasje er malte fyllingsdører (dør inn til bad av malt heltre og dør mellom stue/gang av malt heltre med glassfelt)

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Det opplyses i tidligere salgsoppgave at bader er totalrenovert i 2012, utført som egeninnsats/vennetjeneste av daværende eier. Referansenivå for badet er dermed TEK10.

Oppbyggingen av badet opplyses i tidligere selgers egenerklæring til å være følgende:
Isolasjonsplater av Wedi 6mm, planmasse med ilagt varmekabel, membran Schönox 1k-DS, slukmansjett fra litex, tettebånd i alle vinkler, fliser/fuging/silikon.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderommet har baderomsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Installasjonsdetaljer er undersøkt og baderomsplater virker fagmessig utført med fuging ned mot bunnlist.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er vindu i våtsonen ved dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Materialene i og rundt vinduet er uegnet for bruk i våtsonen og tettesjikt er uvisst. Ved vannpåkjenning kan fuktighet sive inn i konstruksjonen og føre til fukt og råteskader over tid.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser og det forutsettes videre bruk av dusjkabinett for å hindre vannsøl på vinduet og innsettsdetaljer.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med mosaikkflis i dusjsone og oppkant på vegg. Det er varmekabel på badet som var påskrudd og fungerte på befaringsstidspunktet.

Årstall: 2012 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

1. Høydeforskjell fra topp av slukrist til topp membran dørterskel er ca 10mm.

Det er ikke mulig å påvise oppkant ved dørterskel med membran uten destruktive inngrep.

Gulvet får TG2 grunnet ikke nok høydeforskjell fra topp av sluk til topp av membran, i tråd med NS3600.

2. Gulvet er generelt flatt med ca. 10mm fall 0,8 meter ut fra sluk (kravet er 16mm 0,8m fra dusjens nedslagsfelt).

3. Det er påvist riss/sprekker i noen fuger samt noe manglende fuger rundt flisoppkant. Riss/sprekker kan skyldes noe bevegelse i gulvet.

Gulvet får TG2 grunnet ikke nok høydeforskjell fra topp av sluk til topp av membran, lite fall og mindre riss/sprekker i flisfuger, i tråd med NS3600.

Konsekvens/tiltak

Andre 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.
- Fuger bør skiftes ut.

1/2. Vann vil fortsatt kunne ledes til sluk da det er oppkant rundt badet eller. Vær klar over at membran/tettesjikt bak oppkant ikke er dokumentert.

For å lukke avviket må fallforholdene utbedres slik at avstand fra topp av sluk til topp av flis ved dør er minimum 25mm.

Ved høy vannpåkjenning ved en eventuell lekkasje kan man risikere at ikke alt vann ledes til sluk, noe som kan føre til skader på tiliggende konstruksjoner.

3. Det bør utføres lokal utbedring av fuger med sprekker/manglende fuger. Dette bør også holdes under oppsyn og undersøkes nærmere i forhold til om stivhet i gulvet er tilstrekkelig.

Ved mye bevegelse i gulvet kan det på sikt oppstå skader på fliser/fuger og underlag.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran opplyses i tidligere eiers egenerklæring til å være av smøremembran av Schnönox 1k-DS med tettebånd i alle vinkler, med slukmansjett fra litex.

Det er påvist slukmansjett under klemring i sluk.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Membransjiktet er ikke dokumentert annet en beskrivelse av type membran i forrige selgers salgsoppgave.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må innhentes dokumentasjon.

Badet synest å fungere med dagens bruk, men det anbefales jevnlig tilsyn med overflater og sluk/synlig membran da lekkasje plutselig kan oppstå.

Dette gjelder spesielt da bruken kan endres med nye eiere.

Det anbefales videre bruk av dusjkabinett med vann som føres ned i sluk.

Med tid kan membranprodukter bli sprø og mer utsatt for svekkelse. Kombinert med at bygg naturlig har noe bevegelse kan det være fare for at lekkasjer plutselig oppstår.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet har veggmontert toalett, innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det er ikke påvist mulighet for synliggjøring av lekkasjevann fra sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må innhentes dokumentasjon på installasjonen som viser at lekkasjesikring er ivarettatt eventuelt må det etableres dreneringshull/spalte i underkant av toalettet for å synliggjøre lekkasjevann.

Hvis ikke slik sikring eksisterer, er det fare for at lekkasjevann trekker inn i og skjules i konstruksjonen/veggen i tilknytning til sistene.



ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er montert elektrisk vifte med avtrekk ut til det fri på badet. Det er tilluft gjennom mellom dørblad og dørterskel.

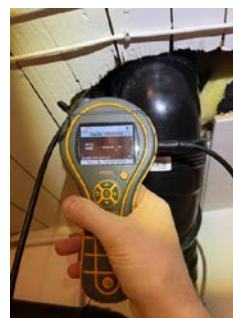
Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført fuktmåling fra undersiden av badet i åpninger rundt avløp fra kjeller.

Det ble målt fukt bjelkelag rundt sluk (vekt%) som ikke ga utslag på måleinstrumentet. Nedre grenseverdi på måleinstrumentet er 8% så fuktnivået er 6% eller lavere og dermed er det målte området tørt på befaringstidspunktet. Selv om det ved måling ikke er påvist skader eller avvik, utelukker dette ikke skader og avvik andre steder i konstruksjonen enn akkurat i området det ble utført målinger. Vær oppmerksom på denne risikoen og overvåk konstruksjonen. Hull er tatt der den bygningssakkyndige regnet det som mest hensiktsmessig i forhold til risiko og hvor det erfaringsmessig kan oppstå skader.



KJELLER > VASKEROM

1 TG 3 Generell

Det er vaskerom med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin i kjelleren. Rommet er ikke bygget som et våtrom etter dagens standard, med tettesjikt og sluk.

Det er mekanisk avtrekk fra vaskerommet. Det er lagt renne/overløp inn til tilstøtende rom bak vask/vaskemaskin som leder eventuelt lekkasjevann til sluk i rommet med varmtvannsbereder. Rommet er antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet har idag avrenning til sluk i tilstøtende rom, men er ikke bygget opp som et våtrom etter dagens krav. TG3 settes derfor iht. standarden.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Rommet virker å fungere med dagens bruk men for å kunne få tilstandsgrad 0/1 (TG0/TG1) må rommet oppgraderes med vanntettesjikt etter dagens krav.

Ved en lekkasje vil vannpåkjenningen kunne føre til skader på rommet da vann ikke ledes forskriftsmessig til sluk og det mangler tilfredsstillende tettesjikt.

Kostnadsestimat gjelder modernisering av rommet etter dagens standard, med nytt tettesjikt/membran på gulv og i våtsone og tilstrekkelig fall mot sluk (med oppkanter).

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Mekanisk avtrekk i rommet



overløp til tilstøtende rom



Sluk i tilstøtende rom

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført fuktsøk med overflatefuktsøker som viser forhøyede verdier på befaringstidspunktet. Det er ikke utført hulltaking da tilliggende konstruksjon gjør dette umulig (murblokker) samt at rommet allerede står foran oppgradering.

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vaskerommet bør totalrenoveres med nytt tettesjikt/membran og fall til sluk etter dagens krav

Tiltak og kostnadskonsekvens er opplyst i forrige punk..

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har hovedsakelig finert innredning, trolig fra byggeår, med en oppgradert del med benkeplate i heltre under kjøkkenvinduet. Dør- og skuffefronter er fra 90-tallet, ifølge tidligere salgsoppgave. Ventilatoren er byttet ut i senere tid. Det er ingen komfyrvakt eller lekkasjesikring på kjøkkenet, men dette var heller ikke et krav da bygget ble oppført.

Fuktsøk rundt utsatte hvitevarer med håndholdt fuktindikator viste ingen funn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkenet gis tilstandsgrad 2 (TG2) på grunn av innredning av eldre dato samt noe svelling og avflassing på innredningen iht. standarden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkenet er fullt funksjonelt, men eventuelle oppgraderinger må vurderes av kjøper.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er montert nytt avtrekk over komfyr som fører luften ut gjennom tak. Avtrekket er funksjonstestet med ett ark og det er påvist godt avtrekk.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 2 Vannledninger

Boligen har røropplegg av kobberør fra byggeår med noe oppgradert røropplegg i forbindelse med oppgradering av bad i 2012.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør av kobber er over 25 år og har derfor oppnådd mer en halvparten av forventet brukstid. TG2 settes ihht. Til standarden.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør føres jevnlig tilsyn med anlegget slik at man tidlig kan oppdage eventuelle lekkasjer. Slitasje over tid på rør og overganger kan føre til plutselig lekkasje som kan påføre skader på annen konstruksjon.

! TG 1 Avløpsrør

Boligen har innvendige avløpsrør av plast, men alderen er ukjent. Det ser ut til at rørene ble byttet ut i nyere tid, sannsynligvis i 2012 i forbindelse med oppgradering av badet. God avrenning er påvist. I tillegg er det stakeluke på stamme i kjelleren og lufting via vakumeventil på loftet.

! TG 2 Ventilasjon

Det er kun naturlig ventilasjon i boligen annet en periodisk mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Det er ingen veggventiler i stue, kun lufting via åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er begrenset ventilasjon i stuen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

God lufting sikrer at fuktig luft kan skiftes ut og det er mindre sansynlighet for kondensering når denne luften treffer kaldere flater som yttervegger/vinduer etc.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200l fra 2012 i midterste kjellerrom. Det er sluk i rommet og eventuelt lekkasjevann blir ledet til sluk.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder er tilkoblet vanlig stikkontakt. Gjeldende forskrift sier at varmtvannstank skal være fast tilkoblet så lenge denne har effekt større en 1500w.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Fast tilkobling med bryter må etableres. Det er økt risiko for varmgang og branntilfeller ved tilkobling via vanlig stikkontakt.

! TG 1 Andre installasjoner

Det er montert avfukter i uinnredet kjellerdel/krypkjeller.

Funksjon er ikke kontrollert men avfukteren fremstår som hel og uten skader.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Boligen har inntak med 50-ampere overspenningsvern.

Automatsikringer i sikringsskap med kursfortegnelse (100 ampere jordfeilbryter iht. kursfortegnelse)

Det er AMS måler fra 2014 med påmontert samsvarserklæring.

Opplysninger fra tidligere eier: Utført betydelige elektriske arbeider i perioden 2009 til 2014

ifølge egenerklæring i tidligere salgsoppgave. Det har ved forrige eier vært el kontroll i 2018 hvor enkelte mangler ble avdekket. Disse ble utbedret av firma Brødrene Johnsen elektro as.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1964 Det er uvisst og ikke mulig å konstatere når anlegget sist ble oppgradert men det foreligger samsvarserklæring for diverse nyere el-arbeider.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det foreligger samsvarserklæring som beskriver utvidelse, endring og installasjon fra Brødrene Johnsen Elektroservice AS. Denne gjelder for oppretting av avvik fra tidligere tilsynsrapport samt

Tilstandsrapport

legge opp jordet stikk til vaskerommet. Det foreligger også dokumentasjon på installasjon av skjult varme (varmekabel).

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Sikring på kjøkken kan løse ut ved bruk av flere strømkrevende apparater samtidig.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ukjent

Generell kommentar

Undertegnede har ikke el-faglig kompetanse og kan således ikke uttale seg om eventuelle avvik ved anlegget.

Det er observert en uterinert/åpen ledning som er festet på vegg ved siden av avfukter i krypkjeller.

Da anlegget ikke har hatt tilsyn fra DLE eller liknende instans de siste 5 årene så anbefales det å utføre en teknisk tilstandsvurdering av elektrisk anlegg etter NEK405-2-3.



Åpen ledning i krypkjeller



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er delvis fundamentert på fjell og fyllmasser.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ny drenering på vestvegg fra 2020 og ny drenering rundt hjørne mot sørøst.

Boligen ellers har drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er påvist noe fuktinnslag i fjell i uinnredet kjeller samt opptrekk fra grunn.

Den typiske løsningen for opprinnelig fuktsikring var pussing og påstrykningsmembran (bitumen/asfalt eller tjæreprodukter) direkte på betongveggen eller grunnmuren.

Denne typen fuktsikring er enkel og har begrenset levetid – særlig når massene rundt muren er fuktige eller dårlig drenert.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Det bør dreneres langs resterende vegg mot sør for å bedre forhold i uinnredet kjeller. Det vil fortsatt kunne forekomme opptrekk av fuktighet fra grunn og påkjenning på konstruksjoner med eldre drenering. Punktet må sees i sammenheng med punkt for «krypkjeller». Det anbefales videre bruk av avfukter, eventuelt må det etableres tilstrekkelig lufting slik at rommet kan tørke naturlig.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på betongstein på stripefundamenter fra byggeår.

Det er noe mindre krakkelering i murpuss, men dette har ikke endret seg noe så lenge selger har bodd her i følge selger. Krever normalt vedlikehold.

TG 0 Terrengforhold

Boligen har skrående terreng med fall fra sør mot nord med fjell og jordmasser.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har trolig utvendig avløpsrør av plast fra byggeår. Vanninntak viser vannledning av plast med ukjent alder. Utvendig vann og avløp er ikke inspisert. Det er gjort vurdering basert på materiale og alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Avløpsrør og vannrør i plast er over 25 år og har derfor oppnådd mer en halvparten av forventet brukstid. TG2 settes ihht. Til standarden.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Skader på avløpsledning kan føre til lekkasje som forurenser grunnen. Skader på vannledning kan føre til trykkløst vann i boligen slik at man mister tilgangen på rent vann i tillegg til øvrige skader på tomten og nærliggende område.

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurderingene under dette punktet er basert på visuell befarings og tilgjengelig informasjon på befaringsstidpunktet.

Det er registrert flere forhold som omhandler helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyde på ståltrapp ved inngangspartiet er 0,8m. Dagens krav er 0,9m

Forholdet vurderes å ikke ha betydelig konsekvens da det fortsatt vil ha funksjon og det er heller ikke krav om utbedring.

Det mangler rekkverk/håndløper på utvendig trapp ned fra terrasse.

Det kan være utfordrende å bruke trappen på en sikker måte for mennesker som for eksempel har funksjonsnedsettelse.

Håndløpere og rekkverk skal forebygge skader ved fall og sammenstøt.

Tilsynsrapport for pipe/ildsted påpeker avvik på avstand til brennbart materiale og manglende synlig utkraging på tre sider av pipen. Kravet til utkraging og avstand til brennbart materiale er 10 cm. Avviket kan øke brannfaren.

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Det mangler håndløper på en side og høyde på eksisterende håndløper er under dagens krav på 0,9m.

Det kan være vanskelig å bruke trappen på en sikker måte. Håndløpere og rekkverk skal forebygge skader ved fall og sammenstøt.

Eiendommen ligger i et område med lav-moderat aktsomhetsgrad i forhold til radonforekomst.

Boligen er ikke bygget med radonsperre og det er heller ikke fremlagt noe dokumentasjon på radonmåling.

Radon er en helseskadelig gass som kan sive opp fra grunn og inn i boligen.

Varmtvannstank mangler fast elektrisk tilkobling.

Det er økt risiko for varmgang og branntilløp ved tilkobling via vanlig stikkontakt.

Det er registrert uterminert/åpen el-ledning. Det er fare for elektrisk støt og brann.

Der bør utføres teknisk tilstandsanalyse av fagkyndig etter NEK405-2-3 for å avdekke eventuelle avvik og tiltak med anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

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

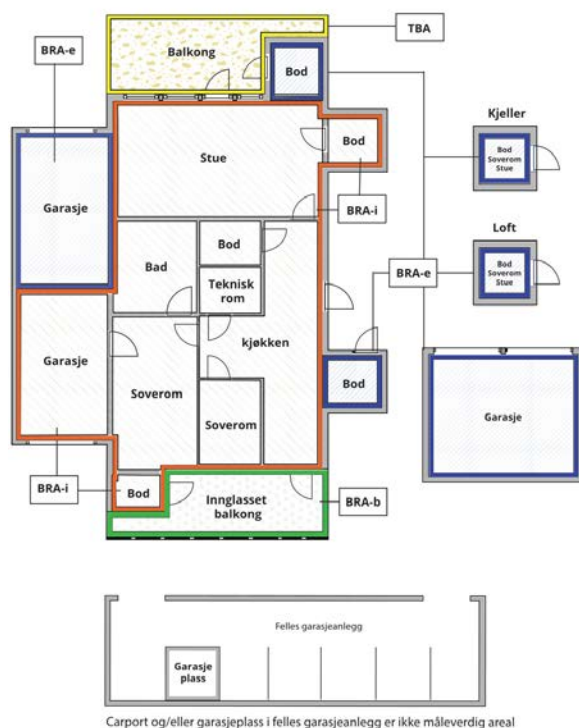
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	80			80	85		80
Kjeller	60	28		88		12	100
SUM	140	28			85	12	180
SUM BRA	168						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, entré, walk-in closet		
Kjeller	Vaskerom, bod, uinnredet kjellerrom, bod 2	Bod 3	

Kommentar

TBA i hovedetasje gjelder terrasser/balkong på forskjellige plan, totalt ca. 85m².

BRA-e i kjelleretasje består av bod under balkong (ca 21m²) og frittstående bod (ca. 7m²) på Gnr/bnr: 8/192 som opplyses av eier å høre til eiendommen.

Det er også en carport i tilknytning til huset som ikke medregnes i BRA på ca 20m².

Takhøyden i kjelleretasje/kjeller varierer gjennom deler kjelleren på grunn av fjell i deler av kjeller. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden varierer mye i kjelleren. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle eksakt. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Denne regnes inn i BRA og GUA da undertegnede anser gulvet som gangbart etter NS3940 i forhold til bruken.

Bodrom i kjelleren har en ca. gjennomsnittlig takhøyde på 202cm.

Arealer er målt opp etter NS3940:2023 og BRA er avrundet til nærmeste m² i henhold til matematiske avrundingsregler.

Det er brukt håndholdt lasermåler av typen Leica Disto X3 og man må regne med noe avvik som kan skyldes målemetoden.

For en helt nøyaktig oppmåling av arealer bør det benyttes 3D-scan med laser eller liknende, kombinert med kontrollmåling med lasermåler.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Gangbart gulv i kjelleren er ujevnt og det er varierende høyde gjennom deler av kjelleren, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ikke tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Dreneringsarbeid i 2024

☒ Ja ☐ Nei



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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	92	48
Kommentar		
Enebolig	S-rom i hovedetasje består av walk-in garderobe i tilknytning til hovedsoverom på ca. 1.46m2. P-rom i kjelleretasjen består av del av kjelleren som brukes som vaskerom, ca. 12m2. Øvrig del av kjeller består av lagringsrom og uinnredet kjellerrom og defineres derfor som S-rom. Utvendig bod og frittliggende bod er ikke med i beregningen for S-/P-rom areal.	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Jon-Inge Lid	Takstingeniør
15.4.2025	Jon-Inge Lid	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	8	174	0	0	857 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hoppestadvegen 81

Hjemmelshaver

Borge Charlotte Christoffersen, Asgautsen Stian
Johansen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger landlig til i et mindre boligfelt på Fossum i Skien.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate (fylkesvei)

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. (nåværende boligbebyggelse). Bestemmelser er gitt i kommuneplanens arealdel.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, treterrasser, steinheller og bed.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst rett til legging av vannledning, Skien kommune. Herunder adkomstrett til tilsyn av ledninger og kummer. Tinglyst veirett via gnr/bnr: 8/148. Vei går idag via 8/192 som forøvrig har tinglyst samme rett over 8/148.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.04.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Samsvarserklæring		Diverse samsvarserklæringer på el arbeider	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	09.08.2019		Fremvist		Nei
Rapport etter tilsyn fra Skien brann- og feiervesen	06.12.2016		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	gjennomlest og godkjent

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 tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige 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 dampsperrer 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 branntekniske 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 funksjonssprøving 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.

• Skadegjører: 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 hammerlektrode 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 slitasje: 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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](#)

Undertegnede har tidligere utført tilstandsanalyse på eiendommen i April 2025 i forbindelse med salg. Det er avholdt ny befaring i forbindelse med denne rapporten.

Ved måling av planhet/fall er det benyttet selvnivelerende krysslaser med nullpunkt på 55mm.

Fuktmålinger og fuktsøk er utført med Protimeter MMS3. Avstandsmåling og oppmåling er målt med Leica Disto X3 lasermåler samt meterstokk.

Oppmåling er registrert i "disto plan" app på iPad Pro. Helning i grader er målt med Leica Disto X3.

Eventuell 3D-oppmåling av mindre arealer er utført med iPad pro (LiDAR-scan)

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til gjeldende forskrifter og beste praksis for taksering og tilstandsvurdering. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner, enkle funksjonstester og tilgjengelig dokumentasjon per befaringstidspunktet. Skjulte feil, mangler eller konstruksjonsmessige forhold som ikke er synlige uten destruktive inngrep, omfattes ikke av denne rapporten.

Opplysninger fra eier, forvalter eller andre kilder er lagt til grunn der relevant, men er ikke verifisert utover det som fremgår av rapporten. Beregninger og målinger er utført med hensiktsmessige verktøy, men mindre avvik kan forekomme. Referansenivå for boligen er i utgangspunktet byggeår, men under noen konstruksjoner kan referansenivået være satt til tidspunkt for oppgradering. Dette vil fremgå under de aktuelle konstruksjonene.

Rapporten gir en uavhengig vurdering av boligens tilstand, men er ikke en garanti for at det ikke kan oppstå skader eller avvik etter befaringen. Kunden oppfordres til å sette seg grundig inn i rapportens innhold og eventuelt innhente ytterligere undersøkelser ved behov.

Leseren bes også kontakte undertegnede om det skulle dukke opp spørsmål rundt rapporten eller boligen.

Utkast til tilstandsrapport er gjennomlest og godkjent av oppdragsgiver før signering av endelig rapport.

PERSONVERN



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Charlotte Christoffersen Borge

Stian Johansen Asgautsen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2025
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hoppestadvegen 81

3721 Skien

4003-8/174/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Tidligere eier opplyser at det har vært sprekker i fuger mellom gulvflis. Vi har ikke opplevd noe utover dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Vi har fra forrige eier opplysninger som sier at forrige eier før dem - opplyst i tidligere (salgsoppgave): Badet totalrenovert høsten 2012. Utført som egeninnsats/vennetjeneste. På baderomsgulv er det benyttet isolasjonsplater Wedi 6 mm, planmasse med varmekabel. Det er benyttet membran av typen Schönox 1K - DS slukmansjett (Litex), samt tettebånd i alle vinkler. Deretter er det lagt fliser, fuger og silikon. På veggene er det satt opp Alloc baderomsplater. Montert ny avtrekksvifte. Rør og elektrisk ble også oppgradert. VVB byttet på samme tidspunkt. Våren 2025 satt forrige eier inn nytt dusjkabinett og skiftet vannkran på vaskerom i kjeller.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Se utfyllende info i punktet over om renovering baderom.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Vi har informasjon fra forrige eier som har hentet opplysninger fra tidligere eier før dem (salgsoppgave): Det siver litt vann langs fjell i kjeller.

Dette kan sees om våren, og ved snøsmelting/store nedbørsmengder. I råkjeller/kryprom er det i 2018 montert et avfukteranlegg som besørger tørr luft.

Etter dreneringsarbeid på sørøstlige hushjørne 2024 har vi ikke lenger registrert vann i bunnen av kjellertrappen. Råkjeller har fortsatt naturlig tilsig som holdes i sjakk av avfukteranlegg (som beskrevet ovenfor).

Siden vi kjøpte huset i 2025 har det ikke vært noen problemer. Og arbeidet med drenering samt monteringen av avfukteranlegget virker til å fungere veldig bra.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja



Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Informasjon fra forrige eier: 2020: Utgraving jordmasser langs vestvegg inklusive drenering og planering av plen. 2024: Drenert sørøstlige hjørne ved inngangsparti og flyttet trappen nærmere husveggen, anlagt trinnvist bed i skråningen. Drenering utført ved egeninnsats og hjelp av svoger i anleggsbransjen. Lagt knotteplast inntil grunnmur, dreneringsrør med fall og utløp i skråning nedenfor huset, pukk med masseskilleduk.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Informasjon fra forrige eier: 2020: Bygget terrasse langs vestvegg (i tilsvarende stil som eksisterende terrasse langs sørvegg bygget av tidligere eier. Og satt inn 2 vinduer og terrassedør vestvegg (fjernet da eksisterende lite vindu i samme plassering). 2025: Vi har høytrykkspytt hele taket og all takstein og byttet ut de taksteiner som var defekte. samt spytt tak over carport. Vi hadde også plan om å male taket men det rakk vi ikke.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Tidligere eier opplyser om små krakeleringer i mur sør/øst side. Har vært uendret i tiden vi har bodd her.

Vi har heller ikke opplevd noe utover det.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

Opplysninger fra forrige eier viser info fra eier før dem, i salgsoppgave: Det siver litt vann langs fjell i kjeller.

Dette kan sees om våren, og ved snøsmelting/store nedbørsmengder. I råkjeller/kryprom er det i 2018 montert et avfukteranlegg som besørger tørr luft.

Etter dreneringsarbeid på sørøstlige hushjørne 2024 har vi ikke lenger registrert vann i bunnen av kjellertrappen.



Råkjeller har fortsatt naturlig tilsig som holdes i sjakk av avfukteranlegg (som beskrevet ovenfor).

Vi har ikke hatt noe problemer med dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Info forrige eier: Etter dreneringsarbeid på sørøstlige hushjørne 2024 har vi ikke lenger registrert vann i bunnen av kjellertrappen. Råkjeller har fortsatt naturlig tilsig som holdes i sjakk av avfukteranlegg (som beskrevet ovenfor).

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Se punkt ovenfor.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Info forrige eier: Etter dreneringsarbeid på sørøstlige hushjørne 2024 har vi ikke lenger registrert vann i bunnen av kjellertrappen. Råkjeller har fortsatt naturlig tilsig som holdes i sjakk av avfukteranlegg (som beskrevet ovenfor).

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Info fra forrige eier: Etter dreneringsarbeid på sørøstlige hushjørne 2024 har vi ikke lenger registrert vann i bunnen av kjellertrappen. Råkjeller har fortsatt naturlig tilsig som holdes i sjakk av avfukteranlegg (som beskrevet ovenfor).

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Forrige eier opplyser at de har drenert på sørøstlig hushjørne ved inngangsparti i 2024.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Ja

Opplysninger hentet fra forrige eier og info fra eier før dem (salgsoppgave): Det siver litt vann langs fjell i kjeller.

Dette kan sees om våren, og ved snøsmelting/store nedbørsmengder. I råkjeller/kryprom er det i 2018 montert et avfukteranlegg som besørger tørr luft.



Etter dreneringsarbeid på sørøstlige hushjørne 2024 har vi ikke lenger registrert vann i bunnen av kjellertrappen. Råkjeller har fortsatt naturlig tilsig som holdes i sjakk av avfukteranlegg (som beskrevet ovenfor).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Info fra forrige eier: Etter dreneringsarbeid på sørøstlige hushjørne 2024 har vi ikke lenger registrert vann i bunnen av kjellertrappen. Råkjeller har fortsatt naturlig tilsig som holdes i sjakk av avfukteranlegg (som beskrevet ovenfor).

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Mus på loftet og det ble vi opplyst om fra forrige eier også. De hadde den gang vi overtok tiltak med musefeller på loft.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Pelias Norsk Skadedyrkontroll

Beskrivelse av arbeidet: Vi inngikk i slutten av 2025 samarbeidsavtale med Pelias for å bekjempe dette. Og vi har hatt god effekt og det fungerer. De har vært her ca. 1 gang i måneden for oppfølging. Vi har ikke lenger mus på loftet. Da firmaet har flere bokser med åte rundt på tomten. Vi har i tillegg musefeller på loftet som en ekstra sikkerhet. Avtalen med Pelias kan overføres til nye eiere om det er ønskelig. Og vi anbefaler virkelig dette da vi har vært veldig fornøyde, og ikke lenger opplever dette som problematisk når vi har bistand fra dem.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Forrige eier opplyser:

Tilsynsrapport fra Skien brann og feievesen (avtale nr. 3705) beskriver behov for

brannhemmende plate mellom pipevegg og gulvlist som bør utbedres ved neste anledning som gulvet åpnes.

Kommentar fra rapport: Det mangler synlig utkraging 3 sider av pipa, lister gulv. Minste avstand fra skorstein til brennbart uten ubrennbar plate er 10 cm.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Forrige eier opplyser fra eier før dem:

El -kontroll utført av Skagerak energi. Utbedringer av feil og mangler er utført av Brødrene Johnsen. Godkjent.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Brødrene Johnsen Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Forrige eier oppgir info fra eier før dem: Utført betydelige elektriske arbeider i perioden 2009 til 2014 ifølge egenerklæring i salgsoppgave. Det har ved forrige eier vært el kontroll i 2018 hvor enkelte mangler ble avdekket. Disse ble utbedret av firma Brødrene Johnsen elektro as.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Brødrene Johnsen Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Se punktet over. Det har vært gjort både el- kontroll og utbedringer gjennom flere perioder fra 2009-2018. El kontroll i 2018 hvor enkelte feil ble avdekket. arbeid utbedret av Brødrene Johnsen Elektro AS.

Eiendommen og omgivelsene



24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Ja

Det planlegges å bygge gang og sykkelvei langs Hoppestadvegen fra Petersborgvegen og til Venstrøpbakken. Vi har fått info om at det er estimert byggestart i 2026.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Ja

Vi har samarbeidsavtale med Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Kjøpekontrakt

Kjøper:

Telemark fylkeskommune.

Selger:

Iseghem Lore Van og Rafael Johansen eiere av gnr. 8 bnr. 192, 193 og 235 i Skien kommune.

Adresse: Hoppestadvegen 81, 3721 Skien

1. Kontrakten gjelder

Selger avstår nødvendig grunn og tilhørende rettigheter fra gnr. 8 bnr. 192, 193 og 235 til bygging av gang- og sykkelveg langs fv. 3282 Hoppestadvegen.

Inngrepet/avståelsen går fram av reguleringsplan «Detaljregulering for gang- og sykkelveg langs Hoppestadvegen» med planID 2019005 godkjent 17.06.2021. Vedlagt ervervstegning W010, W011 og W012 alle datert 12.03.25 er utarbeidet for eiendommene i samsvar med reguleringsplanen.

Hvis ikke annet er avtalt, avstås grunnen med alle påstående innretninger, vegetasjon, skog, matjord med videre.

2. Erstatning

Partene er enige om følgende erstatning

Type erstatning	Sum kr
Permanent erverv hagegrunn ca. 97 kvm	
Midlertidig erverv hagegrunn ca. 398 kvm	

Total erstatning (rund sum):

**a) Rund sum**

Kjøper utbetaler erstatningen når kontrakten er underskrevet av begge parter. Dersom utbetalingen ikke skjer innen 4 uker etter at kontrakten er underskrevet, skal kjøper betale

renter, jf. Punkt 2 c) nedenfor. Når det gjelder avtalt frist for utbetaling, tas det forbehold om godkjenning fra panthavere, jf. punkt 2 b).

b) Forbehold om panthavere

Kjøper tar forbehold om at eventuelle panthavere må gi samtykke til at erstatningen kan utbetales. Det er kjøper som innhenter dette samtykket.

c) Rentefot

Partene setter rentefot til 4% flat rente per år.

3. Spesielle kontraktsvilkår

- a) Midlertidige arealer kan benyttes i hele anleggsperioden i forbindelse med gjennomføring av prosjektet. Etter avsluttet anlegg tilbakestilles midlertidig areal tilbake til tilsvarende stand, hagearealer planeres og tilsås med plenfrø. Grunneier er selv ansvarlig for videre skjøtsel av arealene.
- b) Dersom det er behov for å flytte boden, vist i bakgrunnen på bildet under av postkassestativet, så vil kjøper besørge og bekoste flytting innenfor gnr. 8 bnr. 192. Nøyaktig plassering avtales med selger.
- c) Selger skal ha tilkomst til eiendommen på gnr. 8 bnr. 174 i anleggsperioden. Kortere stengning av adkomst til eiendommen kan forekomme etter nærmere dialog med selger.
- d) Det skal til enhver tid være til sammen to parkeringsplasser tilgjengelig på gnr. 8 bnr. 192 og 235 i anleggsperioden.
- e) Kjøper flytter eksisterende søppelstativ med postkasse til annet sted på tomten med gnr. 8 bnr. 192. Nøyaktig plassering avtales med selger. Bildet under viser omtalt søppelstativ og bod som det vises til i avtalens punkt 3b.



4. Generelle kontraktsvilkår

Følgende generelle kontraktsvilkår gjelder dersom ikke annet er avtalt i punkt 3.

a) Hva erstatningen skal dekke

Kjøpesummen skal dekke avståelse av grunn og rettigheter, samt alle de skader og ulemper som har sammenheng med avståelsen eller med det vegtiltak det erverves til fordel for. Erstatning for skader og ulemper som følge av anleggsdriften, er holdt utenfor og vil bli behandlet uavhengig av denne kjøpekontrakten.

b) Flytting av gjerde og andre innretninger

Eventuell frist for å flytte gjerde eller andre innretninger som selger skal beholde, er angitt i punkt 3. Selger skal plassere gjerdet etter anvisning fra kjøper.

c) Ledninger

Kjøper utfører og bekoster nødvendig omlegging av lovlig anlagte ledninger. Det gjelder likevel ikke dersom tillatelsen til å legge ledningene er gitt på spesielle vilkår.

d) Avkjørsler og atkomstforhold

Eventuelle endringer i avkjørsler eller atkomstforhold går fram av plantegningene eller er angitt under punkt 3. Det er ikke kjøpers ansvar å vedlikeholde avkjørsler eller atkomstveger i framtiden.

e) Tiltredelse av eiendommen

Kjøper kan ta grunnen i bruk (tiltre eiendommene) når denne kontrakten er underskrevet av begge parter, men tidligst 01.03.2026. Kjøper skal varsle selger minimum 2 måneder før arealene skal tiltres.

f) Registrering i det offentlige eiendomsregisteret – matrikkelen

Kjøper sender melding til kommunen om at denne kontrakten er inngått, slik at kontrakten blir registrert i matrikkelen (jf. § 48 i forskrift til matrikkelloven). Registreringen blir fjernet fra matrikkelen når oppmålingen og matrikkelføringen er fullført. Med denne avtalen gis kjøper fullmakt til å rekvirere arealoverføring etter matrikkelloven for avstått areal, samt søke deling etter regler i plan- og bygningsloven og evt. jordlova for aktuelt areal.

g) Tinglysing

Denne kontrakten kan tinglyses på eiendommen. Kontrakten kan ikke slettes uten samtykke fra kjøper. Kjøper bærer omkostningene ved tinglysingen.

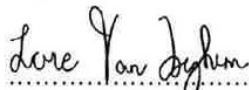
5. Underskrifter

Denne kontrakten er underskrevet i 2 eksemplar, ett til hver av partene.

Selger:

26/6-25

Dato



Iseghem Lore Van



Fødselsnummer



Bankkontonummer til selger

Kjøper:





Telemark fylkeskommune

Organisasjonsnummer

929 882 989

26/6-25

.....
Dato

Rafael Johansen

.....
Rafael Johansen

.....
[Redacted]

.....
Fødselsnummer

.....
[Redacted]

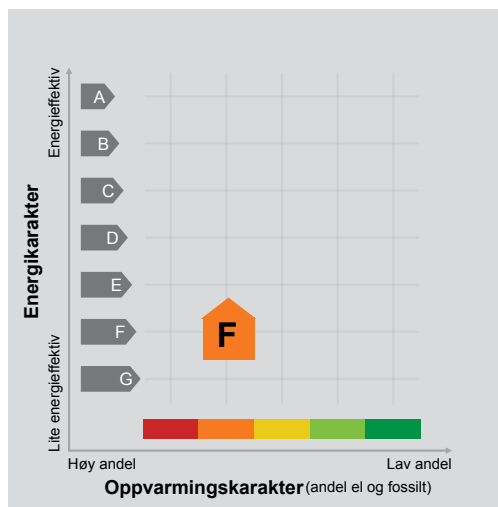
.....
Bankkontonummer til selger

90

ENERGIATTEST



Adresse	Hoppestadvegen 81
Postnummer	3721
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	8
Bruksnummer	174
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164474178
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-121583
Dato	16.05.2025



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.

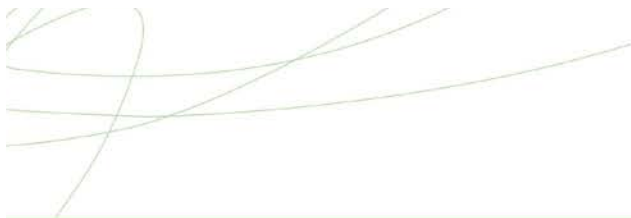
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 19 621 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

12 994 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	4 502 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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.

Energi merkingen 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 innnetemperaturen

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)

- Isolere varmtvannsrør
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Tiltak utendørs

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre bygghskader.





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.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1964
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 168
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon

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/>.





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 energimerkeordningen. 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>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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 sanitæranlegg

Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

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: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 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: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - 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 varmelementer 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 12: 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 13: 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 14: 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. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 18: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kaldt trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: 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 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 26: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 27: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

Tiltak 28: 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.

Nabolagsprofil

Hoppestadvegen 81 - Nabolaget Mæla/Venstøp - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Eldre



Offentlig transport

Venstøp skole Linje P6	13 min 1.1 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	4 min 3.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	55 min

Skoler

Venstøp skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	12 min 1.1 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 283 elever, 21 klasser	6 min 3.2 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole Skie... 93 elever, 6 klasser	6 min 3.4 km
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.) 279 elever, 13 klasser	6 min 4.2 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	6 min 3.4 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	11 min 6.2 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

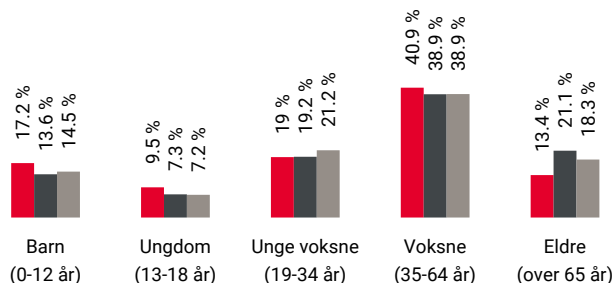
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Venstøp barnehage (1-5 år) 75 barn	10 min 0.9 km
Tufte barnehage (1-5 år) 22 barn	5 min 2.9 km
Limi naturbarnehage (0-5 år) 90 barn	5 min 3.2 km

Dagligvare

Spar Rising	4 min
PostNord	2.5 km
Kiwi Risingveien	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



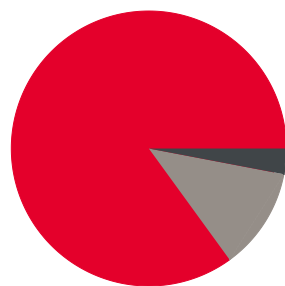
Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

	Fossum Arena	10 min
	Basket, fotball, sandvolleyball	0.9 km
	Venstøp skole	12 min
	Aktivitetshall, ballspill	1.1 km
	Family Sports Club Sprek Fritid	6 min
	SKY Fitness Skien	8 min

Boligmasse



85% enebolig
3% blokk
12% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Lietorvet

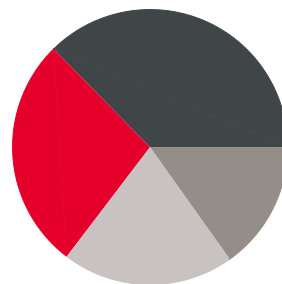
7 min



Vitusapotek Falkum

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



27% i barnehagealder
37% 6-12 år
15% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



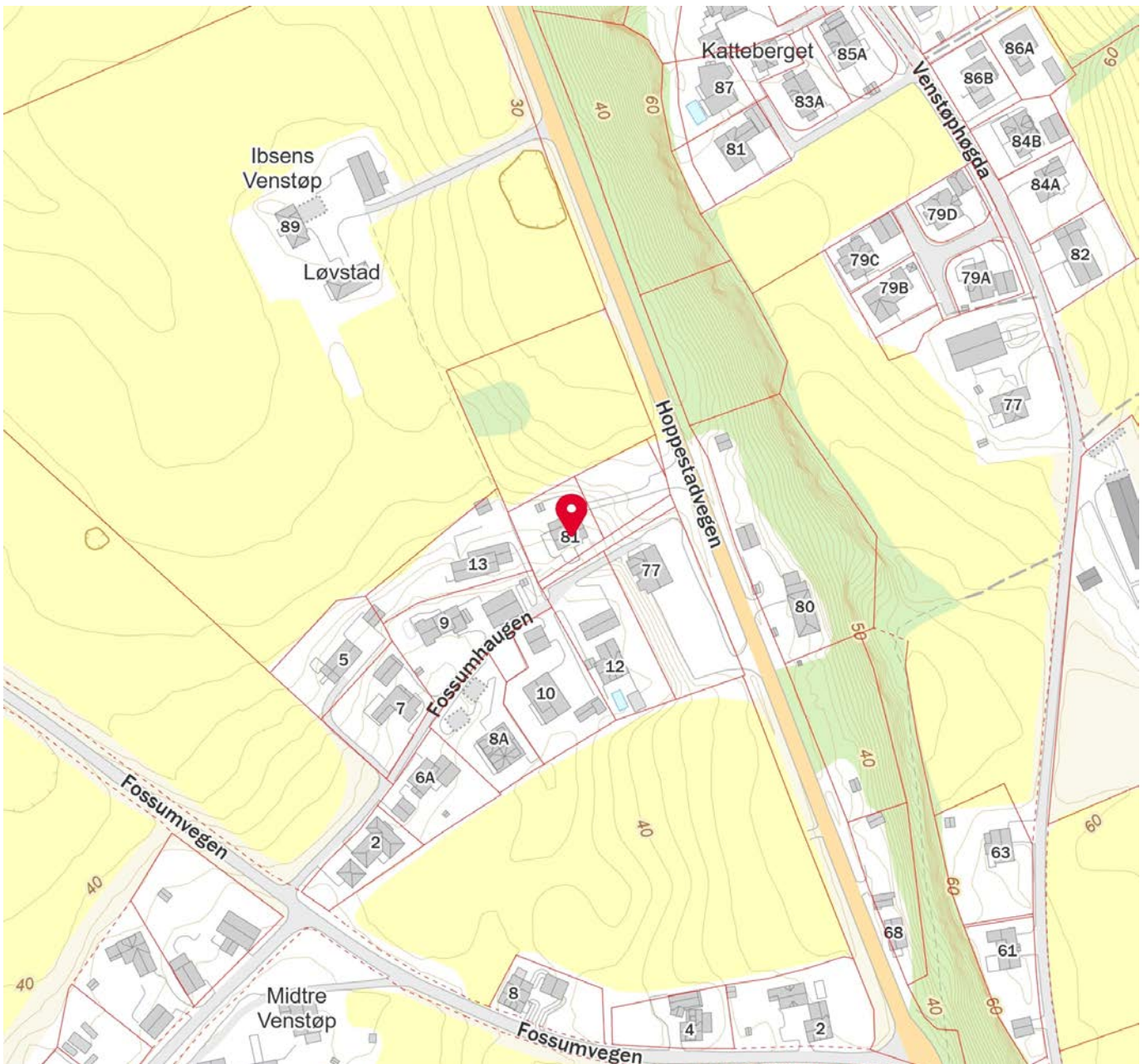
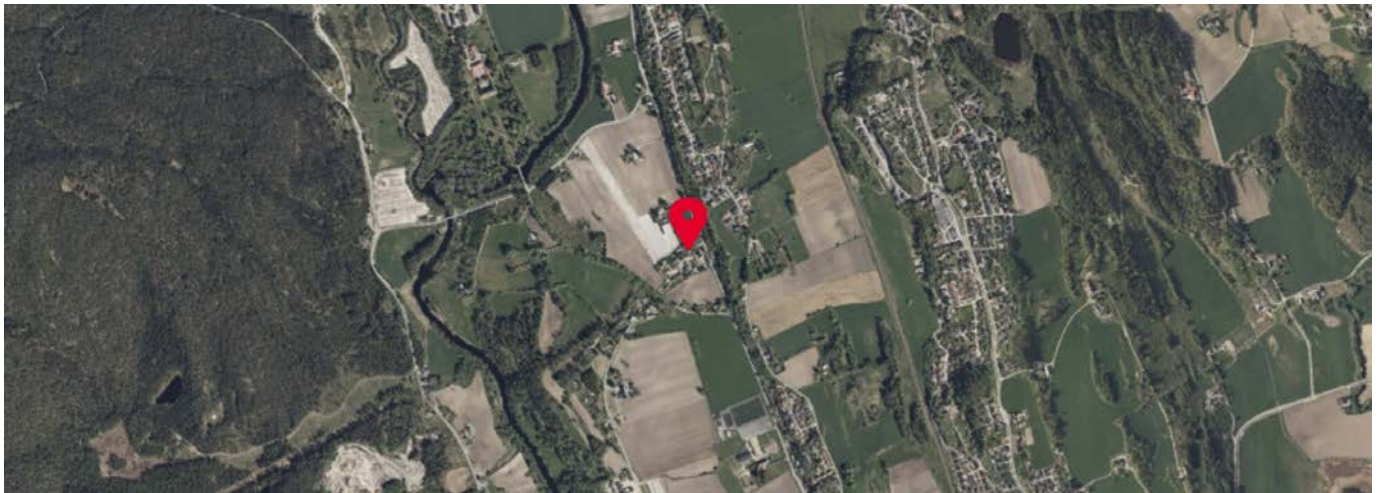
0%

43%

Mæla/Venstøp
Porsgrunn/Skien
Norge

Sivilstand

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





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Hoppestadvegen 81
3721 SKIEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Johan Nilsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 454 19 945
E-post: thomas.johan.nilsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre