

Hoppestadvegen 404



Velkommen til

Hoppestadvegen 404



Salgsoppgaven produsert 26. april 2025

SKIEN - HOPPESTAD

Fin og innholdsrik enebolig i landlige omgivelser. Dobbel garasje, gode solforhold og nydelige utsiktsforhold!

Prisantydning	3 900 000,-
Omkostninger	98 850,-
Totalpris	3 998 850,-
BRA-i	224 kvm
Totalt BRA	269 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1982

Megler	Hedda Lindgren
Telefon	932 89 835
E-post	h.lindgren@nordvikbolig.no


404
Til salgs





Kort fortalt

- Nordvik Bolig v/ Hedda Lindgren har gleden av å presentere Hoppestadvegen 404. Her har du en romslig familiebolig med hele 4 soverom, våtrom og stue i begge etasjer. En flott og innholdsrik enebolig i landlige omgivelser på Hoppestad. Boligen har nydelige uteplasser rundt hele huset hvor du kan nyte fantastiske solforhold fra tidlig morgen til sen kveld. På fremsiden av huset kan du nyte varme sommerdager ved bassenget og på baksiden av huset den nydelig utsikten mot jordene og fjell. Det er rikelig med turområder i området, sykkelavstand til Venstøp barneskole, dagligvare og andre nødvendigheter.

- Velkommen til visning!

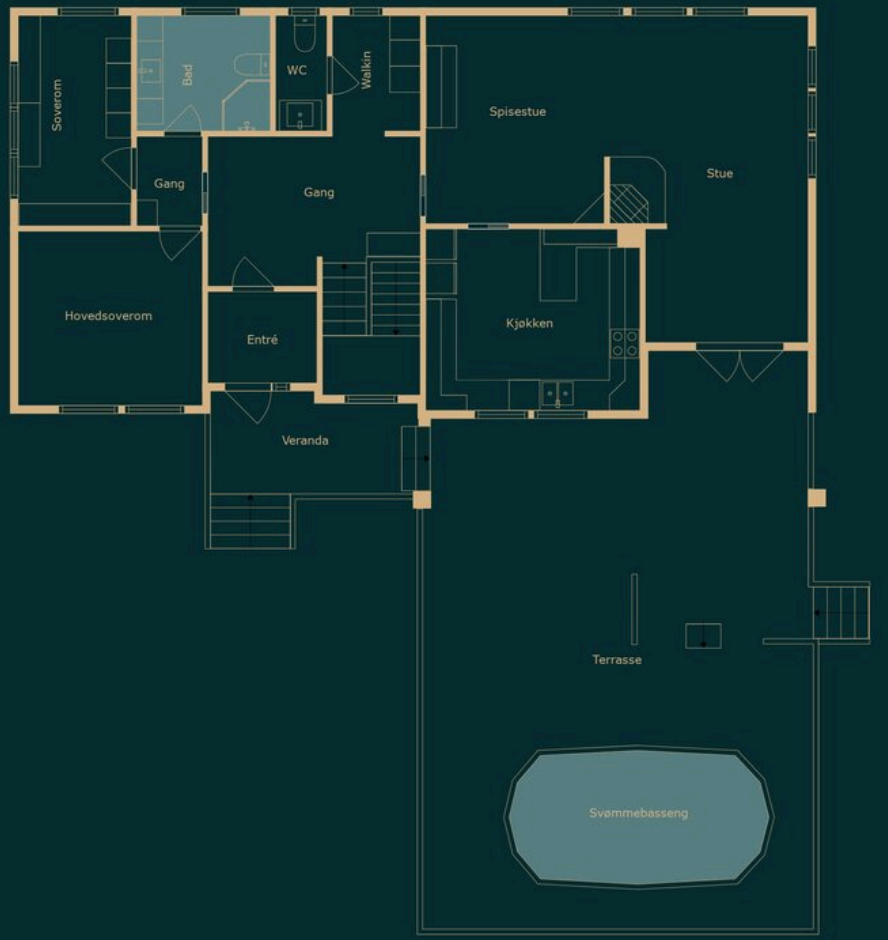
Arealer og innhold

BRA-i:	224 kvm
BRA-e:	45 kvm
Totalt BRA:	269 kvm
TBA:	95 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 110 kvm. Gang, vaskerom, 2 soverom, stue, bad, hobbyrom (ikke godkjent for varig opphold).
Total BRA: 110 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 114 kvm. Entre, hall, 2 soverom, bad, toalett, kjøkken og stue.
BRA-e: 38 kvm. Garasje.
BRA-e: 7 kvm. Redskapsbod.
Total BRA: 159 kvm.
TBA: 95 kvm. Terrasse.



NORDVIK

2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet









































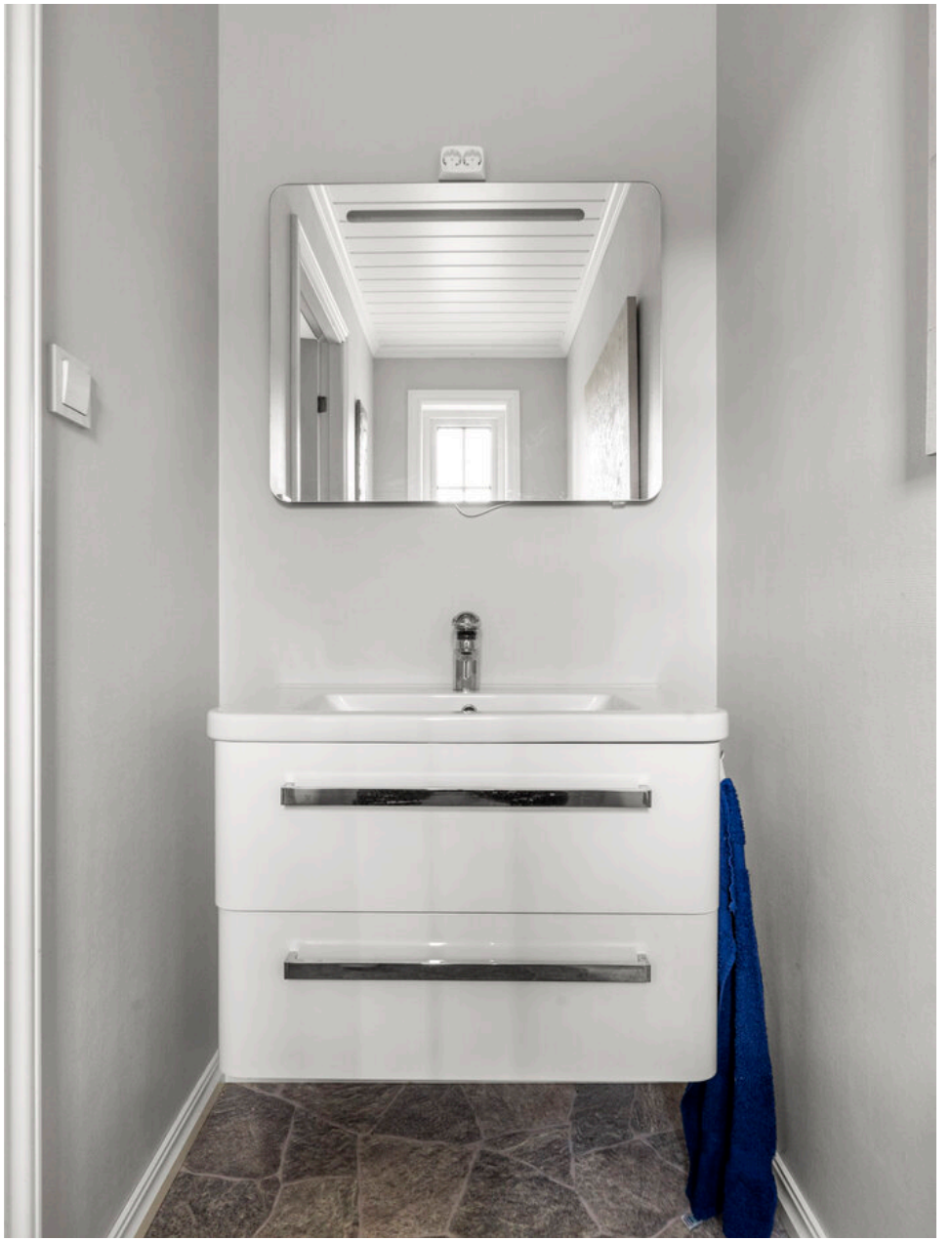










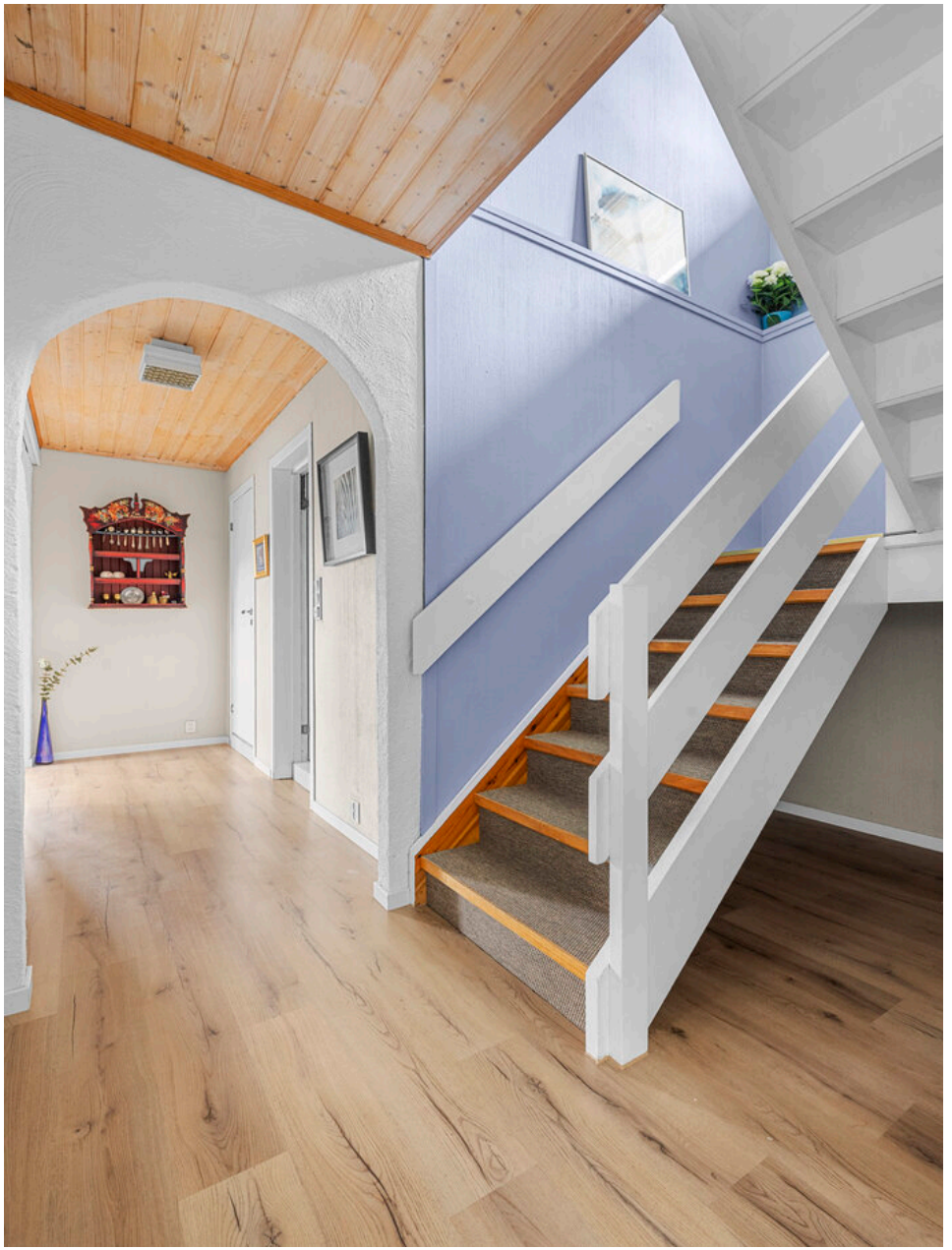


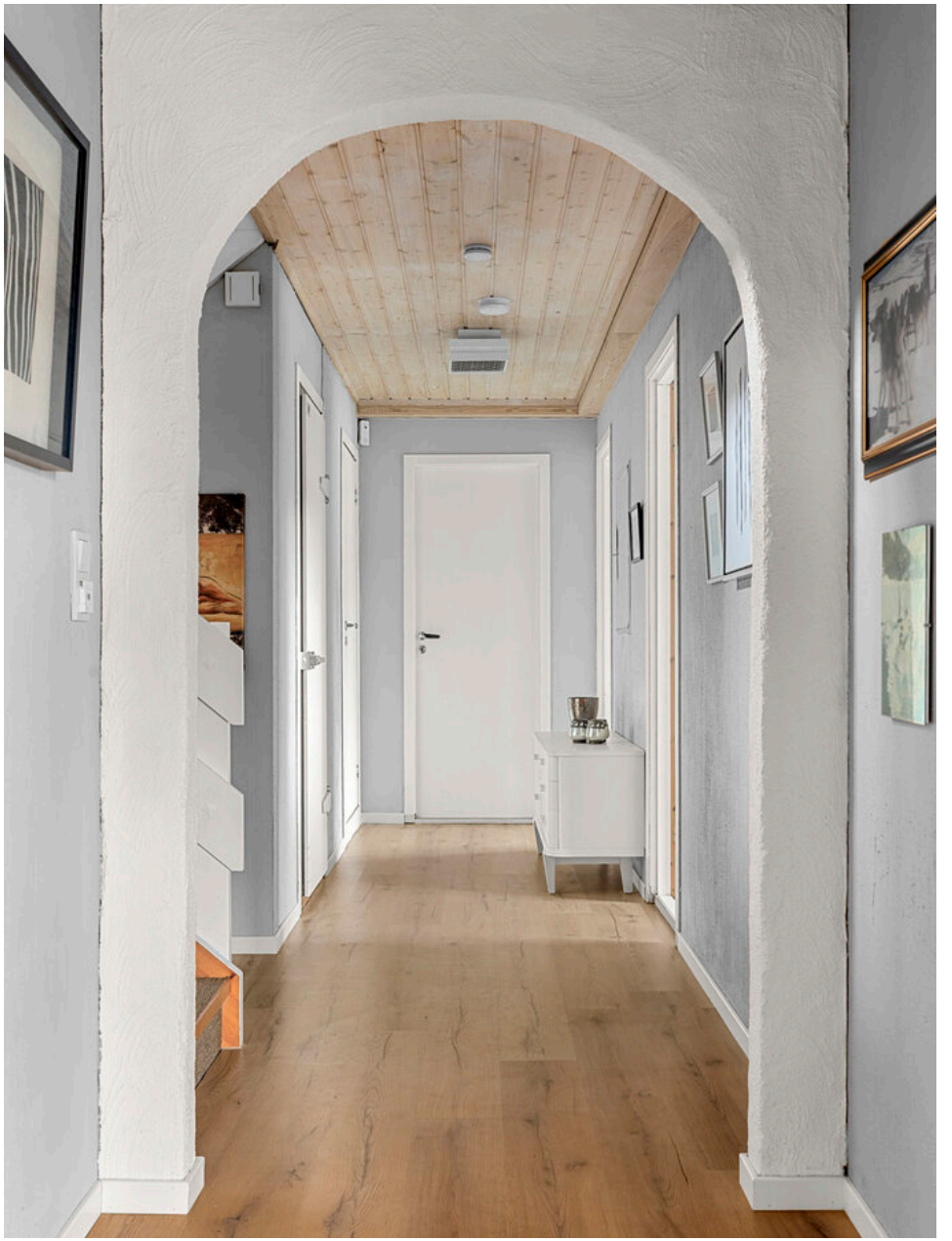




Forklaring av bilde/rommet












MARGARINFABRIK A/S












Til salgs






Til salgs


404



Informasjon

Hoppestadvegen 404

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0027/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Hoppestadvegen 404, 3721 SKIEN
Gnr 12, bnr 29 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selgere
Jan Oldrup Jensen
Inger Aamodt

Kjøpesum og omkostninger
3 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
97 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
98 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
118 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 998 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 018 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1982

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 224 kvm
BRA-e: 45 kvm
Totalt BRA: 269 kvm
TBA: 95 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 110 kvm. Gang, vaskerom, 2 soverom, stue, bad, hobbyrom (ikke godkjent for varig opphold).
Total BRA: 110 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 114 kvm. Entre, hall, 2 soverom, bad, toalett, kjøkken og stue.
BRA-e: 38 kvm. Garasje.

BRA-e: 7 kvm. Redskapsbod.
Total BRA: 159 kvm.
TBA: 95 kvm. Terrasse.

Solforhold

Selger opplyser om svært gode solforhold fra tidlig morgen til sen kveld.

Innhold

1. etasje: Entre, hall, 2 soverom, bad, toalett, kjøkken og stue.
U. etasje: Gang, vaskerom, 2 soverom, stue, bad, 2 boder, kjølerom og hobbyrom (ikke godkjent for varigopphold).

Standard

Nordvik Bolig v/ Hedda Lindgren har gleden av å presentere Hoppestadvegen 404. Her har du en romslig familiebolig med hele 4 soverom, våtrom og stue i begge etasjer. En flott og innholdsrik enebolig i landlige omgivelser på Hoppestad. Boligen har nydelige uteplasser rundt hele huset hvor du kan nyte fantastiske solforhold fra tidlig morgen til sen kveld. På fremsiden av huset kan du nyte varme sommerdager ved bassenget og på baksiden av huset den nydelig utsikten mot jordene og fjell. Det er rikelig med turområder i området, sykkelavstand til Venstøp barneskole, dagligvare og andre nødvendigheter.

I hovedetasjen har du en romslig og lys stue. Her er det svært god plass til å innrede med flere ulike soner med spisestue, sofasone og TV-krok. Det er store vindusposter på rekke som sørger for gode dagslysforhold og gir et nydelig utsyn på jordene og nærområdet. Rommet er utstyrt med et herlig ildsted som sørger for en lun stemning på vinterhalvåret. Her er det et separat kjøkken som ligger åpent ut mot spisestue. Kjøkkenet byr på rikelig av lagringsplass i over- og underskap samt svært gode arbeidsflater for matlaging. Her har du også et fastmontert bord/kjøkkenøy som er en fin frokost plass.

Fra oppholdsrommet stiger du ut på husets terrasse på hele 95m^2. God plass til å innrede med flere ulike sittegrupper. Her kan du nyte fantastiske solforhold og varme sommerdager ved bassenget.

I denne etasjen har du også hovedsoverommet, soverom 2, et delikat baderom, separat toalett i tilknytning til entré og hall.

Underetasjen sørger for den ekstra gode plassen for storfamilien. Her har du en romslig stue, 2 soverom, bad, vaskerom og flere boder med rikelig av oppbevaringsplass. Fra underetasjen er det utgang til hagen på baksiden av huset, som er en veldig god løsning. Her er det en svært god takhøyde, gode lysforhold og et ildsted.

Parkering

Svært gode parkeringsmuligheter med dobbelgarasje og ytterligere plasser på gruslagt gårdsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Utdrag fra selgers egenerklæring:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Helgesen Rør, 2014/2015.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Helgesen Rør, 2014/2015.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Helgesen Rør, 2014/2015.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Eventuell kommentar: Gravd bort masser og lagt Platon på deler av vest veggen, fylt opp med grus.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja. Septik.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja. Fukt i deler av vest veggen i kjeller.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja. En liten sprekk i muren i sør veggen - utbedret.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja. Nabovarsel i forbindelse med utbedring/ombygging av naboeiendom.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Valua Telemark AS v/ Tobias Tollefsjord

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og tre, og er kledd med stående tømmermannspanel og er utvendig pusset. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag og betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass

Bygningsdeler som har fått TG2 (antall er 18 stk):
- Grunnmur og fundament, støttemur, rom under terreng, terrasse, vinduer og dører, yttervegger, loft (konstruksjonsoppbygging), renner og nedløp, takkonstruksjon, taktekking, ildsted/skorstein, kjøkken, trapp, avløpsrør,

vannledninger, elektrisk, bad(1.etg) og radon.

Bygningsdeler som har fått TG3 (Antall er 7 stk):
- Drenering, terrassedør (vaskerom), etasjeskille og gulv på grunn, toalettrom, bad (u.etg), våtrom/vaskerom (u.etg) og kjellerrom.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Bassenganlegg.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming av boligen baseres på oppvarming med ildsted, varmepumpe og gulvvarme.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 6-7000 kWh pr år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 22 458,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Eiendomsskatt, feiing. renovasjon, slam og vann.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Husforsikring ca. kr. 8.400,- pr år.
- NextGenTel og Riks TV ca. kr 1100,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 929 612,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 718 446,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

De er i dag tilknyttet NextGenTel og Riks TV.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 305 kvm (Eiertomt)
Stor og pent opparbeidet tomt med gressplen, terrasse, beplantning og en romslig gruset gårdsplass.

Adkomst

Boligen er merket med "TIL SALGS" plakat og det vil bli skiltet med visnings skilt under felles visning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en landlig beliggenhet på Hoppestad, ca. 6-7 km. nord for Skien sentrum. Boligen sogner til Venstøp skolekrets med trygg og fin skolevei, men ligger utenfor de nyere og tettbebygde boligfeltene. Det er flotte turområder i nærmiljøet, og mange fine toppturer i denne delen av Skien. Kort avstand til golfbanen på Jønnevald, og det er fine badeplasser ved Slettevannet, og vinterstid er det snøsikkert og flotte langrennsløyper på Svanstul.

Bebyggelse

Nærområdet består av eneboliger.

Skoler og barnehager

Skoler (minutter med bil):
Venstøp skole (1-7 kl.) 4 min
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 9 min
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.) 9 min
Telemark Toppidrett ungdomsskole 10 min
Toppidrettsgymnaset i Telemark 10 min
Skien videregående skole 13 min

Barnehager (minutter med bil):
Venstøp barnehage (1-5 år) 5 min
Tufte barnehage (1-5 år) 6 min
Limi naturbarnehage (0-5 år) 6 min

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og

barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for huset og for garasjen.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 20.08.1982. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknytter offentlig vann. Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel (2.5.2024) er avsatt til boligbebyggelse nåværende og Gul sone iht. T-1442.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4003/12/29:
18.04.1923 - Dokumentnr: 900448 - Bestemmelse om gjerde

30.11.1976 - Dokumentnr: 16618 - Bestemmelse om vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt

15.11.1922 - Dokumentnr: 900346 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4003 Gnr:12 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 1638400 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0806 Gnr:12 Bnr:29

01.01.2024 - Dokumentnr: 407475 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3807 Gnr:12 Bnr:29

Ta kontakt med megler ved spørsmål.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

§§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes

håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene

deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum, estimert til kr. 39 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 104 190,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 28. april 2025

Ansvarlig megler

Hedda Lindgren, Eiendomsmegler
Tlf. 93289835

Meglerforetaket

Nordvik Skien
Torggata 8
3724 SKIEN
Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925590711

Vedlegg

Hoppestadvegen 404

Hoppestadvegen 404

Skoler

Venstøp skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	4 min 2.5 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 283 elever, 21 klasser	9 min 6.3 km
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.... 279 elever, 13 klasser	9 min 6.7 km
Telemark Toppidrett ungdomssko... 93 elever, 6 klasser	10 min 6.7 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	10 min 6.7 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	13 min 8.8 km

Sport

Venstøp skole	4 min
Fossum Arena	5 min
Family Sports Club Sprek Friti...	10 min
MOVA Skien	11 min

Offentlig transport

Langvenna Linje P6	5 min 0.4 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	8 min 6.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	58 min

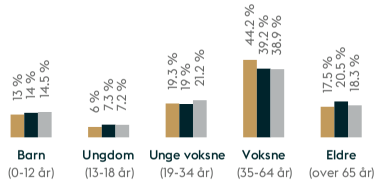
Barnehager

Venstøp barnehage (1-5 år) 75 barn	5 min 2.8 km
Tufte barnehage (1-5 år) 22 barn	6 min 3.7 km
Limi naturbarnehage (0-5 år) 90 barn	6 min 4 km

Dagligvare

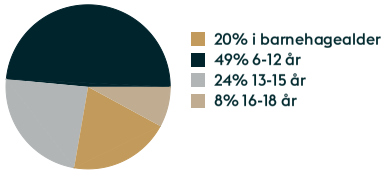
Spar Rising	7 min
Kiwi Risingveien	8 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Ås	268	119
Kommune: Skien	55 513	26 568
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



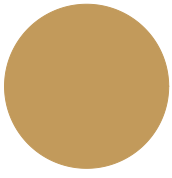
Ladepunkt for el-bil

Spar Rising	7 min
Kiwi Risingveien	8 min

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Boligmasse



100% enebolig



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Hoppestadvegen 404
3721 SKIEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1982
BRA: 224 m^2
BRA-i: 224 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	9	18	7	1

Supertakst

GNR: 12 BNR: 29

Tobias Tollefsjord
VALUA TELEMARK AS

tobias@fidens.no
45428014

Hoppestadvegen 404
3721 Skien

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28698

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Avvik:
1. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. TG-3.
2. Over halvparten av dreneringens forventede brukstid er passert. Fremtidig funksjon er usikker.
3. Grunnmursplasten mangler topplist.

Anbefalte tiltak

Tiltak/konsekvens:
1. Det må påregnes utskiftning av dreneringen.
2. Overvåk tilstanden regelmessig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må dreneringen byttes, men det kan ikke fastslås nøyaktig når dette bør gjøres. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.
3. Topplist bør monteres. Manglende topplist gjør det mulig for organiske materialer ol. å komme inn mellom kjellervegg og grunnmursplast noe som vil redusere effekten av fuktsikringen.

Konklusjon:
Det er registrert saltutslag på deler av veggen i underetasje som ikke er redrenert (kjølerom, vaskerom). Det må påregnes utskifting av eldre drenering, samt at nylig drenerte områder må holdes under oppsikt da det ikke foreligger noen dokumentasjon på arbeidet (egeninnsats).

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Vinduer og dører: Terrassedør (vaskerom)

Oppsummering

Avvik:
1. Det er registrert råteskader i omramming.
2. Det er fare for vanninntrenging ved terskel.

Anbefalte tiltak

Tiltak/konsekvens:
1. Terrassedør må skiftes ut.
2. Det må etableres en vanntett barriere for å unngå fuktinnsig.

Konklusjon:
Døra må byttes og overgang ved terskel må hindre fuktinntrenging.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

1. etg:
Ved enkel nivellering av soverom (1) registreres det et høydeavvik på ca. 32 mm over hele rommet og ca. 11 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 34 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

U. etg:
Ved enkel nivellering av gang registreres det et høydeavvik på ca. 9 mm over hele rommet og ca. 2 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm over hele rommet og ca. 3 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Avvik:
1. Høydeforskjell på over 30 mm er målt i hele rommet. Tilstandsgrad 3 tildeles basert på standardens krav til tillatte avvik.

Anbefalte tiltak

Tiltak/konsekvens:
1. 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.

Konklusjon:
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen og tilstandsgraden er satt på bakgrunn av standardens (NS3600 punkt 11) krav til nivå forskjeller på etasjeskiller. Eldre boliger som denne har naturlige skjevheter i etasjeskillet.

Utbedringskostnader:
Kostnader tilknyttet utbedring av avviket er utfordrende å kalkulere, og vil avheng av valgte løsning. Estimatet er kun tiltenkt utbedring av målte rom i underetasje, og kostnader kan påløpe ved kontroll og utbedring av rom en de som er nivellert.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Toalettrom

Oppsummering

Avvik:
1. Det er ingen ventilasjon. TG3

Anbefalte tiltak

Tiltak/konsekvens:
1. For å få TG1 må det etableres ventilasjon (rommet er opprinnelig ventilert via loftsvifte, men denne er defekt samt at kanal i tak er kledd igjen). TG3

Konklusjon:
Toalettrommet for øvrig fremstår med normal bruksslitasje.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad (u.etg)

Oppsummering

Baderom fra 1982 (byggeår).
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon

Belegg på gulv. Veggene har våtromstapet. Taket har panel.
Sanitærutstyr: Servant med tilhørende innredning, dusjhjørne med skillevegg og toalett.
Varmekilde: Gulvvarme.
Ventilasjon: Ingen ventilasjon (rommet er opprinnelig ventilert via loftsvifte, men denne er ute av drift).

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra hobbyrom mot lekkasjesone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (8,6 vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS2. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Merknad:
Hullet er ikke tatt på ideelt sted, men tatt på det beste tilgjengelige stedet. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Avvik:
TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
TG3: Utettheter i gulvbelegg og tapet.
TG3: Ingen membran bak tapet.
TG2: Generell elde/slitasje av overflater.
TG2: Skader på innredning.

Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Anbefalte tiltak

Tiltak/konsekvens:
Våtrommet er i så dårlig forfatning at det står ovenfor en total rehabilitering. Ved rehabilitering må alle arbeider grundig dokumenteres, og ved eventuelt videre bruk må det installeres et dusjkabinett for å begrense vannsøl på overflater.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Baderom fra 1982.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon

Belegg på gulv. Veggene har tapet. Taket har malt panel.
Sanitærutstyr: Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Varmekilde: Gulvvarme.
Ventilasjon: Ingen venitlasjon (elektrisk vifte er defekt ved befaring).

Avvik:
TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
TG3: Utettheter i gulvbelegg og tapet.
TG3: Ingen membran bak tapet.
TG3: Lekkasje fra armatur og vannlås.
TG3: Salgtutslag på vegg bak varmtvannsbereder.
TG2: Generell elde/slitasje av overflater.

Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Anbefalte tiltak

Tiltak/konsekvens:
Våtrommet står ovenfor en total rehabilitering. Ved rehabilitering må alle arbeider grundig dokumenteres.

Konklusjon:
Vaskerommet fungerer med dagens tilstand da rommet er lite utsatt for vannsøl. Usikker fremtidig funksjon.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Øvrig: Kjølerom

Oppsummering

Avvik:
1. Det er fuktskader i konstruksjonen.
2. Ved fuktmåling med pigg i overflater er det registrert høyt fuktnivå (100 vektprosent).
3. Det er tegn på at kjølerommet ikke er bygget som "rom i rom" eller det er manglende dokumentasjon på godkjent løsning.

Anbefalte tiltak

Tiltak/konsekvens:
1. Årsak til fukt må avdekkes og utbedres. Fuktskadede materialer må byttes.
2. Ytterligere undersøkelser må gjennomføres.
3. Det kan ikke utelukkes skjulte skader og det er usikker fremtidig funksjon.

Konklusjon:
Basert på de påviste avvikene bør rommet saneres og gjenoppbygges fagmessig. Det kan ikke utelukkes skjulte feil og mangler.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Avvik:
1. Enkelte riss/mindre sprekker er registrert i grunnmur.

Anbefalte tiltak

Tiltak/konsekvens:
1. Det synes ikke nødvendig med strakstiltak, men skaden bør holdes under jevnlig oppsyn og det må påregnes utbedring dersom tilstanden endrer seg.

Støttemur

Oppsummering

Avvik:
1. Det er skjevheter i konstruksjonene.

Anbefalte tiltak

Tiltak/konsekvens:
1. Forstøtningsmuren må påregnes utbedret.

Rom under terreng

Oppsummering

Utførede vegger under terreng i eldre bygninger er en skadeutsatt konstruksjon med høy skadefrekvens. Tilstanden henger tett sammen med dreneringens funksjon.

Hulltaking er utført i utføret vegg mot terreng (under trapp). Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert 22,9 vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

Avvik:
1. Påførede vegger mot terreng har plastfolie/dampsperre. Dette var vanlig byggemåte tidligere, men er ikke lenger en anbefalt løsning der hvor kjellervegger ikke er utvendig isolert. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av skader.
2. Det er synlig saltutslag på innvendig kjellervegg som tegn på fuktgjennomtrenging i kjellermur.

Anbefalte tiltak

Tiltak/konsekvens:
1. Påviste plast/fukt-/dampsperre gir grunn til å overvåke konstruksjonen i underetasje/kjeller for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Alternativt fjerne materialer mot yttervegger og gulv i kjeller, slik at overskuddsfukt kan fordampe til romluften.
2. De på viste tegn for høyt fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig. Tiltak må påregnes i tiden som kommer.

Konklusjon:
Det bør utvises varsomhet med bruk av organiske materialer mot kjellervegg- og gulv. Jevnlig tilsyn anbefales, og det må påregnes tiltak i tiden som kommer.

Merknad:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Avvik:
1. Rekkverket tilfredsstiller ikke krav til rekkverkshøyde ved byggeår.
2. Rekkverk er noe mangelfullt innfestet.
3. Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker/skader/slitasje.

Anbefalte tiltak

Tiltak/konsekvens:
1. For å oppfylle krav ved tidspunkt for byggemelding må rekkverket heves.
2. Rekkverk bør utbedres.
3. Det må påregnes vedlikehold og lokale utskiftinger.

Konklusjon:
Det må påregnes vedlikehold/utbedringer i tiden som kommer. NB! Eier har opplyst at terrassen er beiset etter befaringsdagen.

Vinduer og dører

Oppsummering

Avvik:
1. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
2. Det er oppdaget at noen vinduer er vanskelige å åpne eller lukke.
3. Enkelte tettelister er løse/ødelagt.
4. Utvendig dørklinke ved terrassedør (u.etg, stue).

Anbefalte tiltak

Tiltak/konsekvens:
1. Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut i tiden som kommer.
2. Noe vedlikehold må forventes, og enkelte vinduer må byttes ut.
3. Pakninger og lister bør byttes.
4. Dørklinke bør utbedres/skiftes.

Konklusjon:
Det må påregnes vedlikehold og enkelte utskiftinger i tiden som kommer.

Yttervegger

Oppsummering

Avvik:
1. Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende.
2. Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant.

Anbefalte tiltak

Tiltak/konsekvens:
1. Luftingen bør utbedres. Manglende lufting gir fare for råte i konstruksjonen.
2. Musetettingen bør utbedres.

Konklusjon:
Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol. Musebånd må da monteres.
Kledningen for øvrig fremstår i god stand med tanke på alder.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Avvik:
1. Fuktskjolder rundt gjennomføring i tak og på takoverflater.

Merknad:
Det er observert et stålrør med ukjent funksjon på lofts. Ytterligere undersøkelser må gjennomføres.

Anbefalte tiltak

Tiltak/konsekvens:
1. Fuktskjolder gir indikasjon på utettheter ved beslag. Beslag på tak bør kontrolleres og det må påregnes utbedring.

Konklusjon:
Det ble ikke målt unormale fuktnivåer ved befaringsdagen, dette kan tyde på at fuktskjolder stammer fra utbedrede lekkasjepunkter. Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser ved større nedbørs mengder for å påse at det ikke er noen pågående lekkasjer.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det er ikke påvist større avvik på renner og nedløp, men det opplyses om at det var oppholdsvær på befaringsdagen og at mindre lekkasjer derfor ikke kan utelukkes. Tilstandsgrad 2 sette på bakgrunn av alder og materialer (plast).

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales ved nedbør. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Avvik:
1. Fuktskjolder er oppdaget i undertak/takkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Tiltak/konsekvens:
1. På befaringstidspunktet ble det ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg. Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, utover jevnlig tilsyn ved nedbør.

Konklusjon:
Takkonstruksjonen fremstår i god stand, og uten tegn til konstruksjonssvikt eller andre skjevheter.

Taktekking

Oppsummering

Avvik:
1. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Anbefalte tiltak

Tiltak/konsekvens:
1. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konklusjon:
Taktekkingen fremstår i god stand, alder tatt i betraktning. Med korrekt og jevnlig vedlikehold vil tekking ha god restlevetid.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt dobbel stålvask. Flis på vegg mellom overskap og benk. Integrert platetopp og stekeovn. Oppvaskmaskin.

Avvik:
1. Det er ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenet som er et krav ut i fra kjøkkenets alder og beskaffenhet.

Merknad:
Det er ikke kjent hva som ble gjort av el-arbeider på kjøkken ved oppgradering og hvor vidt endringene utløste krav til komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Tiltak/konsekvens:
1. Lekkasjestopper bør etableres.

Konklusjon:
Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder, og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Trapp

Oppsummering

Avvik:
1. Åpninger i rekkverket er større enn dagens krav på maks. 10 cm.

Anbefalte tiltak

Tiltak/konsekvens:
1. Åpninger er såpass store at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales å redusere åpninger.

Konklusjon:
Trappen fremstår med normal bruksslitasje, men bør utbedres med tanke på personsikkerheten.

Avløpsrør

Oppsummering

Avvik:
1. Avløpsrørene har passert mer enn halve den forventede brukstiden / Mer enn halve den normalt forventede brukstiden for bunnledningene har passert.
2. Det mangler splint eller annen løsning ved septiktank.

Anbefalte tiltak

Tiltak/konsekvens:
1. Det er ikke nødvendig med utbedring av anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder er fremtidig funksjon usikker og det er fare for skade.
2. Det må monteres splint eller annen løsning for å påse at mindre barn ikke faller i tank.

Konklusjon:
Når våtrom en gang skal renoveres vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger

Oppsummering

Avvik:
1. Vannrørene har overskredet mer enn halvparten av sin forventede brukstid. / Mer enn halve den normalt forventede brukstiden for bunnledningene har passert.

Anbefalte tiltak

Tiltak/konsekvens:
1. Anlegget fungerer i dag, så utbedringstiltak er ikke nødvendig, men på grunn av alderen kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konklusjon:
Ved oppgradering av våtrom og kjøkken er det naturlig med utskiftning av vannledninger.

Elektrisk

Oppsummering

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

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

Avvik:
1. Hele/deler av det elektriske anlegget er over 30 år gammelt og har overskredet mer enn halvparten av dets forventede brukstid.
2. El-tilkobling til varmtvannsbereder er ikke fastmontert, men har plugg (støpsel).
3. Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.
4. Manglende oppdatert kursfortegnelse.

Anbefalte tiltak

Tiltak/konsekvens:
1. Med bakgrunn i alder må det påregnes oppgraderinger i tiden som kommer. Vær oppmerksom på at eldre anlegg er skadeutsatt ved økt/endret bruksbelastning.
2. Det bør etableres tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

Konklusjon:
Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll og påviste avvik. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Våtrom: Bad (1.etg)

Oppsummering av overflater

Avvik:
1. Det er mangelfullt fall på gulv i lekkasjesone i forhold til kravet ved etableringsår.

Anbefalte tiltak overflater

Tiltak/konsekvens:
1. Våtrommet fungerer med dette avviket basert på SINTEF-rapport vedr. fall på gulv hvor det slås fast av gulv med fall på minst 1:200 vil lede lekkasjevann til sluk, Sitat: "Tilført vann på et horisontalt gulv vil bygge seg opp til et nivå som gir avrenning når nivået tilsvarer et fall til sluk på ca. 1:200 (0,5 %). For at fall til sluk skal være effektivt må det ferdige gulvet ha et reelt fall på minst 1:200 (0,5 %)."

Konklusjon:
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Avvik:
1. Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.
2. Oppbrett av membran lar seg ikke kontrollere ved terskel. Det er risiko for vanngjennomtrenging til tilstøtende rom ved en større lekkasje.
3. Membran/tettesjikt i forbindelse med innebygget sisterne har ukjent- og ikke dokumentert utførelse.
4. Sluket har kun begrensede muligheter for besiktigelse og renhold (grunnet plassering under kabinett).

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tiltak/konsekvens:
1. På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres grundig.
2/3. Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.
4. Sluke må inspiseres og renses regelmessig.

Konklusjon:
Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider tilknyttet våtrom. Innhent dokumentasjon om mulig. Sluk må renses grundig og inspiseres. Tiltak kan ikke utelukkes.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Radonmålinger er ikke gjennomført, og bygget mangler radonsperre.

Anbefalte tiltak

Radonmålinger bør utføres. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak for å redusere radonnivået.

Bygningsdeler med TG-IU

Øvrig: Bassenganlegg

Oppsummering

Undertegnede har ingen kompetanse på fagfeltet og selve bassenganlegget er derfor ikke vurdert. Eier opplyser at det fungerer som tiltenkt og at det ikke har vært problemer ved bruk. Låsbar sikkerhetsduk.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å innhente personer med fagkompetanse for å inspisere bassenget og dens komponenter.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

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

Kommentar til bolig:
Kjølerom i underetasjen er opprinnelig tiltenk som bod på plantegningen.

Garasje:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
4.4.2025	**26.4.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Jan Oldrup Jensen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Inger Aamodt**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Tobias Tollefsjord**	Telefon:	**45428014**
Firma:	**VALUA TELEMARK AS**	Epost:	**tobias@fidens.no**
Adresse:	**Bølevegen 212, 3732 Skien**		



Om bygningssakkyndig:

Mottok svennebrevet mitt i murerfaget i 2010 og jobbet deretter i bygg- og håndverksbransjen fram til jeg påbegynte videreutdannelsen ved Fagskolen i Vestfold og Telemark (bygg) i 2020. Etter endt skolegang gikk ferden videre til Norges Eiendomsakademi (NEAK) der jeg fullførte tilstandsanalyse- og verditaksering av boliger, samt mottok våtromssertifikatet for kontrollerende (modul C) via Fagrådet for våtrom (FFV).

Egne premisser:

* Tilstandsrapporten er gyldig i 12 mnd. fra befaringsdagen, og kan ikke gjenbrukes ved flere salg i denne perioden. Oppdatering av rapport etter de 12 mnd. kan utføres av undertegnede mot tillegg i pris.

* Garasjen/uthus er ikke tilstandsvurdert da dette ikke var en del av oppdragsbeskrivelsen. Enkelte kommentarer vedr. vedlikehold/tilstand kan fremkommer likevel etter observasjoner gjort under oppmåling.

* Det tas forbehold om feil informasjon gitt muntlig på/før befaring. Informasjonen som fremgår av rapporten er lest og godkjent av eier/rekvirent før ferdigstillelse.

* Parkett/laminat kan være vanskelig å skille fra hverandre. For de som er opptatt av kvaliteten på gulvprodukter anbefales egne undersøkelser.

* Forhold rundt servitutter og heftelser er ikke vurdert eller innhentet.

* Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten:
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Hoppestadvegen 404, 3721 Skien**						
Kommunenr:	**4003**	Gårdsnr:	**12**	Bruksnr:	**29**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1982**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte:
Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og tre, og er kledd med stående tømmermannspanel og er utvendig pusset. Taket er et valmtak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag og betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Innhold:
Primærrom
1. etasje: Entre, gang, 2 soverom, bad, toalett, kjøkken, stue.
Sokkel: Gang, vaskerom, 2 soverom, stue, bad, hobbyrom.
Sekundærrom
Sokkel: 2 boder, kjølerom.

Standard:
1. etasje
Entre: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling.
Gang: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Takess og luke til kaldloft i himling. Trapp.
Soverom 1: Laminat på gulv, og malt overflate og malt tapet på vegger. Takess i himling. Panelovn.
Soverom 2: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling. Panelovn. Garderobeskap.
Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt panel og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk, servant og servantskap.
Toalett: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Utstyrt med wc, servant og servantskap.
Kjøkken: Belegg på gulv, og panelplater og flis på vegg over benkeplate på vegger. Downlights og malt panel i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for vaskemaskin. Det er integrert platetopp og stekovn.
Stue: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Panel i himling. Peis. Utgang til terrasse.

Sokkel
Gang: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Trapp.
Vaskerom: Belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med skyllekum, bereder, opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk og stoppekran. Utgangsdøra.
Bod 1: Støpt gulv, og pusset overflate og rupanel på vegger. Panel i himling.
Bod 2: Støpt gulv, og pusset overflate og malt overflate på vegger. Panel i himling.
Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.
Soverom 2: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Gulvvarme.
Stue: Laminat på gulv, og pusset overflate og tapet på vegger. Panel i himling. Peis og varmepumpe. Utgang til terrasse.
Bad: Belegg på gulv, og våtromstapet, panel og pusset overflate på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, servant, servantskap og wc.
Kjølerom: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.
Hobbyrom: Laminat på gulv, og pusset overflate og panel på vegger. Malt panel i himling.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Deler av drenering er skiftet (vestfasade, under terrasse).	Nei
2024	Ny oppvaskmaskin.	Nei
2023	Ny varmtvannstank.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	224	224	0	0	95
Garasje	38	0	38	0	0
Redskapsbod	7	0	7	0	0
Totalt m²	**269**	**224**	**45**	**0**	**95**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	114	114	0	0	95
U. etasje	110	110	0	0	0
Totalt m²	**224**	**224**	**0**	**0**	**95**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	114	114	0	Entre, gang, 2 soverom, bad, toalett, kjøkken, stue.	
U. etasje	110	98	12	Gang, vaskerom, 2 soverom, stue, bad, hobbyrom (ikke godkjent for varig opphold).	2 boder, kjølerom.
Totalt m²	**224**	**212**	**12**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	38	0	38	0	0
Totalt m²	**38**	**0**	**38**	**0**	**0**

Bygning: Redskapsbod

Hovedareal

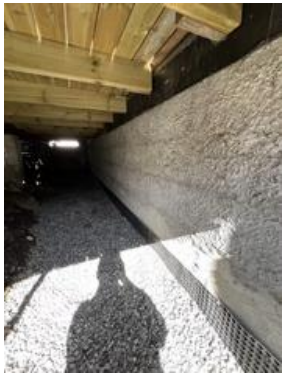
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	7	0	7	0	0
Totalt m²	**7**	**0**	**7**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.
BRA-i, BRA-e og TBA er avrundet iht. matematiske avrundingsregler.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Drenering fra byggeår. Stedvis synlig utvendig fuktsikring der drenering er fornyet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at han har redrenert deler av vestfasaden i 2024 (egeninnsats).	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-3**

Avvik:
1. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. TG-3.
2. Over halvparten av dreneringens forventede brukstid er passert. Fremtidig funksjon er usikker.
3. Grunnmursplasten mangler topplist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak/konsekvens:
1. Det må påregnes utskiftning av dreneringen.
2. Overvåk tilstanden regelmessig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må dreneringen byttes, men det kan ikke fastslås nøyaktig når dette bør gjøres. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.
3. Topplist bør monteres. Manglende topplist gjør det mulig for organiske materialer ol. å komme inn mellom kjellervegg og grunnmursplast noe som vil redusere effekten av fuktsikringen.

Konklusjon:
Det er registrert saltutslag på deler av veggen i underetasje som ikke er redrenert (kjølerom, vaskerom). Det må påregnes utskifting av eldre drenering, samt at nylig drenerte områder må holdes under oppsikt da det ikke foreligger noen dokumentasjon på arbeidet (egeninnsats).

Utbedringskostnader **150 000 - 300 000**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Grunnmur i lettklinkerblokker.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Byggegrunn av løsmasser. Kilde: Grenlandskart.no	
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Avvik:
1. Enkelte riss/mindre sprekker er registrert i grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak/konsekvens:
1. Det synes ikke nødvendig med strakstiltak, men skaden bør holdes under jevnlig oppsyn og det må påregnes utbedring dersom tilstanden endrer seg.

6.3 Støttemur



Beskrivelse	
Støttemur av stablede betongstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

Oppsummering av støttemur **TG-2**

Avvik:
1. Det er skjevheter i konstruksjonene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak/konsekvens:
1. Forstøtningsmuren må påregnes utbedret.

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Underetasje er innredet, og stedvis med utlektede vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Utførede vegger under terreng i eldre bygninger er en skadeutsatt konstruksjon med høy skadefrekvens. Tilstanden henger tett sammen med dreneringens funksjon.

Hulltaking er utført i utføret vegg mot terreng (under trapp). Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert 22,9 vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

Avvik:
1. Påførede vegger mot terreng har plastfolie/dampsperre. Dette var vanlig byggemåte tidligere, men er ikke lenger en anbefalt løsning der hvor kjellervegger ikke er utvendig isolert. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av skader.
2. Det er synlig saltutslag på innvendig kjellervegg som tegn på fuktgjennomtrenging i kjellermur.

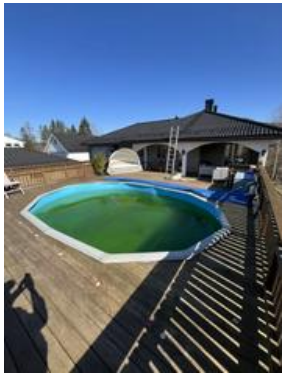
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak/konsekvens:
1. Påviste plast/fukt-/dampsperre gir grunn til å overvåke konstruksjonen i underetasje/kjeller for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Alternativt fjerne materialer mot yttervegger og gulv i kjeller, slik at overskuddsfukt kan fordampe til romluften.
2. De på viste tegn for høyt fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig. Tiltak må påregnes i tiden som kommer.

Konklusjon:
Det bør utvises varsomhet med bruk av organiske materialer mot kjellervegg- og gulv. Jevnlig tilsyn anbefales, og det må påregnes tiltak i tiden som kommer.

Merknad:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse
Sørvest-vendt terrasse på ca. 95 m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er ikke kjent når terrassen ble etablert.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Avvik:
1. Rekkverket tilfredsstiller ikke krav til rekkverkshøyde ved byggeår.
2. Rekkverk er noe mangelfullt innfestet.
3. Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker/skader/slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak/konsekvens:
1. For å oppfylle krav ved tidspunkt for byggemelding må rekkverket heves.
2. Rekkverk bør utbedres.
3. Det må påregnes vedlikehold og lokale utskiftinger.

Konklusjon:
Det må påregnes vedlikehold/utbedringer i tiden som kommer. NB! Eier har opplyst at terrassen er beiset etter befaringsdagen.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 2-lags isolerglass fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Avvik:
1. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
2. Det er oppdaget at noen vinduer er vanskelige å åpne eller lukke.
3. Enkelte tettelister er løse/ødelagt.
4. Utvendig dørklinke ved terrassedør (u.etg, stue).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak/konsekvens:
1. Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut i tiden som kommer.
2. Noe vedlikehold må forventes, og enkelte vinduer må byttes ut.
3. Pakninger og lister bør byttes.
4. Dørklinke bør utbedres/skiftes.

Konklusjon:
Det må påregnes vedlikehold og enkelte utskiftinger i tiden som kommer.

6.7 Vinduer og dører: Terrassedør (vaskerom)



Beskrivelse	
Terrassedør i trerammer med 2-lags isolerglass fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-3**

Avvik:
1. Det er registrert råteskader i omramming.
2. Det er fare for vanninntrenging ved terskel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak/konsekvens:
1. Terrassedør må skiftes ut.
2. Det må etableres en vanntett barriere for å unngå fuktinnsig.

Konklusjon:
Døra må byttes og overgang ved terskel må hindre fuktinntrenging.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.8 Vinduer og dører: Toalettrom

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 2-lags isolerglass datert 2021.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduet er byttet i nyere tid.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
Vinduet fremstår med normal bruksslitasje.	

6.9 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader er kledd med stående tømmermanskledning. Isolert etter byggeårets standard.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	**TG-2**
Avvik: 1. Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende. 2. Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens nedre kant.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Tiltak/konsekvens: 1. Luftingen bør utbedres. Manglende lufting gir fare for råte i konstruksjonen. 2. Musetettingen bør utbedres. Konklusjon: Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol. Musebånd må da monteres. Kledningen for øvrig fremstår i god stand med tanke på alder.

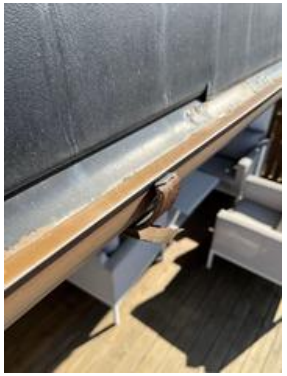
6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)





Type loft	Kaldtloft
Det er kaldt loft med adkomst fra stigeluke. Undertak av sutakplater.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	**TG-2**
Avvik: 1. Fuktskjolder rundt gjennomføring i tak og på takoverflater. Merknad: Det er observert et stålrør med ukjent funksjon på lofts. Ytterligere undersøkelser må gjennomføres.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak/konsekvens: 1. Fuktskjolder gir indikasjon på utettheter ved beslag. Beslag på tak bør kontrolleres og det må påregnes utbedring. Konklusjon: Det ble ikke målt unormale fuktnivåer ved befaringsdagen, dette kan tyde på at fuktskjolder stammer fra utbedrede lekkasjepunkter. Det anbefales å foreta ytterligere undersøkelser ved større nedbørs mengder for å påse at det ikke er noen pågående lekkasjer.	

6.11 Renner og nedløp



Type	Plast
Takrenner og nedløp av plast fra byggeåret.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-2**

Det er ikke påvist større avvik på renner og nedløp, men det opplyses om at det var oppholdsvær på befaringsdagen og at mindre lekkasjer derfor ikke kan utelukkes. Tilstandsgrad 2 sette på bakgrunn av alder og materialer (plast).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser anbefales ved nedbør. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Annet
Valmtak i trekonstruksjoner.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-2**

Avvik:
1. Fuktskjolder er oppdaget i undertak/takkonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak/konsekvens:
1. På befaringstidspunktet ble det ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg. Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, utover jevnlig tilsyn ved nedbør.

Konklusjon:
Takkonstruksjonen fremstår i god stand, og uten tegn til konstruksjonssvikt eller andre skjevheter.

6.13 Taktekking



Type tekking	Betongstein
Taktekking av betongtakstein fra byggeår.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking er fornyet i 2017, opplyser eier.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	**TG-2**

Avvik:
1. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak/konsekvens:
1. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konklusjon:
Taktekkingen fremstår i god stand, alder tatt i betraktning. Med korrekt og jevnlig vedlikehold vil tekking ha god restlevetid.

6.14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-1**
Det er montert snøfangere på deler av vestfasaden, samt stigtrinn for feier.	

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Etasjeskille av trebjelkelag og støpt gulv på grunn.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3

1. etg:
Ved enkel nivellering av soverom (1) registreres det et høydeavvik på ca. 32 mm over hele rommet og ca. 11 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 34 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

U. etg:
Ved enkel nivellering av gang registreres det et høydeavvik på ca. 9 mm over hele rommet og ca. 2 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm over hele rommet og ca. 3 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Avvik:
1. Høydeforskjell på over 30 mm er målt i hele rommet. Tilstandsgrad 3 tildeles basert på standardens krav til tillatte avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak/konsekvens:
1. 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.

Konklusjon:
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen og tilstandsgraden er satt på bakgrunn av standardens (NS3600 punkt 11) krav til nivå forskjeller på etasjeskiller. Eldre boliger som denne har naturlige skjevheter i etasjeskillet.

Utbedringskostnader:
Kostnader tilknyttet utbedring av avviket er utfordrende å kalkulere, og vil avheng av valgte løsning. Estimatet er kun tiltenkt utbedring av målte rom i underetasje, og kostnader kan påløpe ved kontroll og utbedring av rom en de som er nivellert.

Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.16 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Element
Elementpipe fra byggeår. Sotluke i underetasje.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peis med innsats i både 1. og underetasje.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei







Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

Det er fremvist dokumentasjon på tilsyn uten avvik. Det er på bakgrunn av dette gitt TG1 i tråd med NS3600 punkt 9. Det bemerkes likevel følgende avvik i forhold til NS3600:
1. Pipesider-/vanger er ikke synlige i henhold til kravene. Minst to sider skal være synlige på elementpiper, og alle fire sider skal være synlige på mursteinspiper.
2. Over halvparten av pipens forventede brukstid er brukt opp. Fremtidig brukstid er usikker.
3. Det registrert sprekk i steinplate (u.etg).



6.17 Kjøkken





Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkken med profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt dobbel stålvask. Flis på vegg mellom overskap og benk. Integrert platetopp og stekeovn. Oppvaskmaskin.

Avvik:
1. Det er ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenet som er et krav ut i fra kjøkkenets alder og beskaffenhet.

Merknad:
Det er ikke kjent hva som ble gjort av el-arbeider på kjøkken ved oppgradering og hvor vidt endringene utløste krav til komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Tiltak/konsekvens:
1. Lekkasjestopper bør etableres.

Konklusjon:
Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder, og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Kjøkkenvifte med utlufting til utsiden.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Det er registrert tilstrekkelig til-luft ved dør eller annen løsning.

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

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

Kommentar til bolig:
Kjølerom i underetasjen er opprinnelig tiltenk som bod på plantegningen.

Garasje:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen, ustedt av Skien kommune den 20.08.1982.

Merknad:
Det foreligger ikke ferdigattest for garasje.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Nåværende eier har fylt nytt pulver og trykksatt apparatet i 2023. Eier jobber som brannmann.

6.19 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-3**

Avvik:
1. Det er ingen ventilasjon. TG3

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Tiltak/konsekvens: 1. For å få TG1 må det etableres ventilasjon (rommet er opprinnelig ventilert via loftsvifte, men denne er defekt samt at kanal i tak er kledd igjen). TG3 Konklusjon: Toalettrommet for øvrig fremstår med normal bruksslitasje.
Utbedringskostnader **Under 10 000**

6.20 Trapp



Beskrivelse
Tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2
Avvik: 1. Åpninger i rekkverket er større enn dagens krav på maks. 10 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak/konsekvens: 1. Åpninger er såpass store at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales å redusere åpninger. Konklusjon: Trappen fremstår med normal bruksslitasje, men bør utbedres med tanke på personsikkerheten.	

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er avløpsrør av plast. Septiktank i glassfiber i hage (nordøst). Utvendig avløpsledning fra byggeår, og av ukjent type.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avvik: 1. Avløpsrørene har passert mer enn halve den forventede brukstiden / Mer enn halve den normalt forventede brukstiden for bunnledningene har passert. 2. Det mangler splint eller annen løsning ved septiktank.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak/konsekvens: 1. Det er ikke nødvendig med utbedring av anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder er fremtidig funksjon usikker og det er fare for skade. 2. Det må monteres splint eller annen løsning for å påse at mindre barn ikke faller i tank. Konklusjon: Når våtrom en gang skal renoveres vil det være naturlig med utskiftning av rør.	

6.22 Vannledninger



Type anlegg	Kobber
Kobberrør fra byggeår. Utvendig vannledning fra byggeår.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Avvik: 1. Vannrørene har overskredet mer enn halvparten av sin forventede brukstid. / Mer enn halve den normalt forventede brukstiden for bunnledningene har passert.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak/konsekvens:
1. Anlegget fungerer i dag, så utbedringstiltak er ikke nødvendig, men på grunn av alderen kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konklusjon:
Ved oppgradering av våtrom og kjøkken er det naturlig med utskiftning av vannledninger.

6.23 Elektrisk





Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap med automatsikringer i gang (u.etg). Kursfortegnelse på skapdør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt el-arbeider opp gjennom årene, men ingen dokumentasjon foreligger.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei



Oppsummering av elektrisk TG-2

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

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

Avvik:
1. Hele/deler av det elektriske anlegget er over 30 år gammelt og har overskredet mer enn halvparten av dets forventede brukstid.
2. El-tilkobling til varmtvannsbereder er ikke fastmontert, men har plugg (støpsel).
3. Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.
4. Manglende oppdatert kursfortegnelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak/konsekvens:
1. Med bakgrunn i alder må det påregnes oppgraderinger i tiden som kommer. Vær oppmerksom på at eldre anlegg er skadeutsatt ved økt/endret bruksbelastning.
2. Det bør etableres tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

Konklusjon:
Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll og påviste avvik. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

6.24 Varmesentral



Type anlegg	Varmepumpe
Luft-til-luft varmepumpe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe er fra 2016.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral TG-1

Anlegget fungerer tilfredstillende på befaringsdagen.

Til informasjon:
På generelt grunnlag anbefales det å foreta service på anlegget hvert 2.-3. år for å bevare energieffektiviteten og forlenge levetiden på pumpe.



6.25 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2022	
Størrelse	
194 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-0

Eier opplyser at varmtvannsbereder er skiftet i 2023 (produksjonsdato 2022).

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon med til-luft via spalteventiler i vinduer og ventiler i yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Naturlig avtrekksventilasjon med til-luft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Merknad:
Avtrekksventilasjon på loft (loftsvifte) er defekt.

6.27 Våtrom: Bad (1.etg)





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Våtrommet er kledd med flis på vegger og gulv, samt malt panel med downlights i himling. Gulv har varmekabler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at våtrommet er renovert i 2014. Ingen dokumentasjon foreligger.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-2

Avvik:
1. Det er mangelfullt fall på gulv i lekkasjesone i forhold til kravet ved etableringsår.



Anbefalte tiltak overflater

Tiltak/konsekvens:
1. Våtrommet fungerer med dette avviket basert på SINTEF-rapport vedr. fall på gulv hvor det slås fast av gulv med fall på minst 1:200 vil lede lekkasjevann til sluk, Sitat: "Tilført vann på et horisontalt gulv vil bygge seg opp til et nivå som gir avrenning når nivået tilsvarer et fall til sluk på ca. 1:200 (0,5 %). For at fall til sluk skal være effektivt må det ferdige gulvet ha et reelt fall på minst 1:200 (0,5 %)."

Konklusjon:
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Annet
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Avvik:
1. Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.
2. Oppbrett av membran lar seg ikke kontrollere ved terskel. Det er risiko for vanngjennomtrenging til tilstøtende rom ved en større lekkasje.
3. Membran/tettesjikt i forbindelse med innebygget sisterne har ukjent- og ikke dokumentert utførelse.
4. Sluket har kun begrensede muligheter for besiktigelse og renhold (grunnet plassering under kabinett).

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tiltak/konsekvens:
1. På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres grundig.
2/3. Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.
4. Sluke må inspiseres og renses regelmessig.

Konklusjon:
Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider tilknyttet våtrom. Innhent dokumentasjon om mulig. Sluk må renses grundig og inspiseres. Tiltak kan ikke utelukkes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Våtrommet er utstyrt med vegghengt toalett, servant med tilhørende innredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Sanitærutstyr fremstår med normal bruksslitasje.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Elektrisk avtrekksvifte.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Elektrisk vifte er funksjonstestet og det er registrert til-luft ved dør.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra gang mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 7 vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS2. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider tilknyttet våtrom.

6.28 Våtrom: Bad (u.etg)







Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom TG-3

Baderom fra 1982 (byggeår).
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon

Belegg på gulv. Veggene har våtromstapet. Taket har panel.
Sanitærutstyr: Servant med tilhørende innredning, dusjhjørne med skillevegg og toalett.
Varmekilde: Gulvvarme.
Ventilasjon: Ingen ventilasjon (rommet er opprinnelig ventilert via loftsvifte, men denne er ute av drift).

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra hobbyrom mot lekkasjesone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (8,6 vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS2. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Merknad:
Hullet er ikke tatt på ideelt sted, men tatt på det beste tilgjengelige stedet. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Avvik:
TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
TG3: Utettheter i gulvbelegg og tapet.
TG3: Ingen membran bak tapet.
TG2: Generell elde/slitasje av overflater.
TG2: Skader på innredning.

Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Anbefalte tiltak

Tiltak/konsekvens:
Våtrommet er i så dårlig forfatning at det står ovenfor en total rehabilitering. Ved rehabilitering må alle arbeider grundig dokumenteres, og ved eventuelt videre bruk må det installeres et dusjkabinett for å begrense vannsøl på overflater.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**





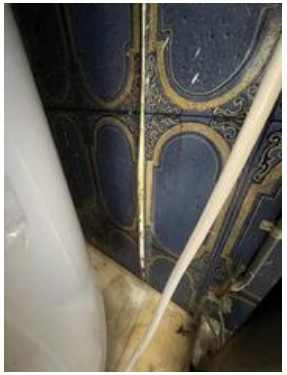
6.29 Våtrom: Vaskerom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja





Oppsummering av våtrom TG-3

Baderom fra 1982.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon

Belegg på gulv. Veggene har tapet. Taket har malt panel.
Sanitærutstyr: Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Varmekilde: Gulvvarme.
Ventilasjon: Ingen venitlasjon (elektrisk vifte er defekt ved befaring).

Avvik:
TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
TG3: Utettheter i gulvbelegg og tapet.
TG3: Ingen membran bak tapet.
TG3: Lekkasje fra armatur og vannlås.
TG3: Salgtutslag på vegg bak varmtvannsbereder.
TG2: Generell elde/slitasje av overflater.

Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Anbefalte tiltak

Tiltak/konsekvens:
Våtrommet står ovenfor en total rehabilitering. Ved rehabilitering må alle arbeider grundig dokumenteres.

Konklusjon:
Vaskerommet fungerer med dagens tilstand da rommet er lite utsatt for vannsøl. Usikker fremtidig funksjon.

Utbedringskostnader 150 000 - 300 000

6.30 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

Se 'Informasjon om boligen' for beskrivelse av overflater.

Oppsummering av øvrig TG-1

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger. Vær oppmerksom på at undersøkelser av overflater utenom våtrom og kjøkkengulv (omtalt andre steder) ikke inngår som et krav i forskriften og det er derfor ikke utført andre undersøkelser enn visuell besiktigelse av synlige overflater. Det er ikke flyttet på møbler, tepper ol.

6.31 Øvrig: Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker aktsomhet".

Oppsummering av øvrig TG-2

Radonmålinger er ikke gjennomført, og bygget mangler radonsperre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Radonmålinger bør utføres. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak for å redusere radonnivået.

6.32 Øvrig: Bassenganlegg





Beskrivelse

Basseng nedfelt i terrasse fra ukjent årstall. Varmepumpe av nyere dato, opplyser eier.

Oppsummering av øvrig TG-IU

Undertegnede har ingen kompetanse på fagfeltet og selve bassenganlegget er derfor ikke vurdert. Eier opplyser at det fungerer som tiltenkt og at det ikke har vært problemer ved bruk. Låsbar sikkerhetsduk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å innhente personer med fagkompetanse for å inspisere bassenget og dens komponenter.

6.33 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Dobbeltgarasje fra 2014, oppført på støpt plate. Ringmur av betongstein. Vegger av uisolert bindingsverk. Valmtak i trekonstruksjoner tekket med betongtakstein.

Bygget fremstår i god stand ved befaringsdagen.

Merknad:
Topplist ved grunnmursplast bør monteres.

Til informasjon:
Garasjen/uthus er ikke tilstandsvurdert da dette ikke var en del av oppdragsbeskrivelsen. Enkelte kommentarer vedr. vedlikehold/tilstand kan fremkommer likevel etter observasjoner gjort under oppmåling.

6.34 Øvrig: Redskapsbod



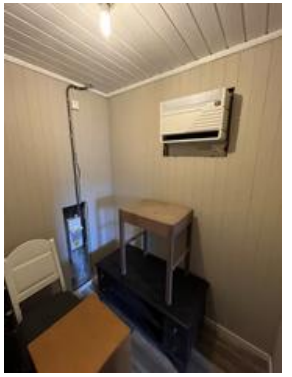
Beskrivelse

Redskapsbod oppført på lettklinkerblokker. Gulv i trekonstruksjon, tekket med plater. Vegger av uisolert bindingsverk. Saltak i trekonstruksjoner tekket med pappshingel.

Bygget fremstår i grei stand, og fungerer tilfredstillende til tiltenkt formål.

Til informasjon:
Garasjen/uthus er ikke tilstandsvurdert da dette ikke var en del av oppdragsbeskrivelsen. Enkelte kommentarer vedr. vedlikehold/tilstand kan fremkommer likevel etter observasjoner gjort under oppmåling.

6.35 Øvrig: Kjølerom





Beskrivelse

Kjølerom fra ukjent byggeår.

Oppsummering av øvrig **TG-3**

Avvik:
1. Det er fuktskader i konstruksjonen.
2. Ved fuktmåling med pigg i overflater er det registrert høyt fuktnivå (100 vektprosent).
3. Det er tegn på at kjølerommet ikke er bygget som "rom i rom" eller det er manglende dokumentasjon på godkjent løsning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak/konsekvens:
1. Årsak til fukt må avdekkes og utbedres. Fuktskadede materialer må byttes.
2. Ytterligere undersøkelser må gjennomføres.
3. Det kan ikke utelukkes skjulte skader og det er usikker fremtidig funksjon.

Konklusjon:
Basert på de påviste avvikene bør rommet saneres og gjenoppbygges fagmessig. Det kan ikke utelukkes skjulte feil og mangler.

Utbedringskostnader **50 000 - 150 000**

6.36 Krypkjeller

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.37 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Aamodt, Inger	9578-5994-4-541246	2025-03-14 23:20:02
Jensen, Jan Oldrup	9578-5997-4-5372	2025-03-14 22:04:18

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
14. mar. 2025

Oppdragsnummer
24-0027/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hoppestadvegen 404, 3721 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien

Selgere
Inger Aamodt, Jan Oldrup Jensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. september 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 25640726
Forsikret i: LO favør husforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Helgesen Rør, 2014/2015

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Helgesen Rør, 2014/2015

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Helgesen Rør, 2014/2015

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Gravd bort masser og lagt Platon på deler av vest veggen, fylt opp med grus.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja

Beskriv: Septik.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja

Beskriv: Fukt i deler av vest veggen i kjeller

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: En liten sprekk i muren i sør veggen - utbedret

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2021

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Nabovarsel i forbindelse med utbedring/ombygging av naboeiendom

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 24-0027/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Jensen, Jan Oldrup	**2025-03-14**	**Aamodt, Inger**	**2025-03-14**

Identifikasjon

bankID Jensen, Jan Oldrup

Identifikasjon

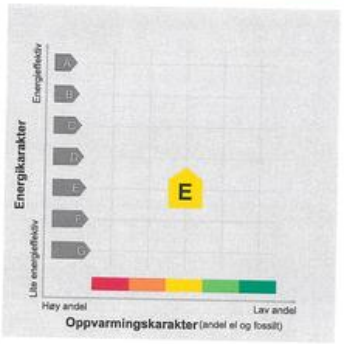
bankID Aamodt, Inger

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Hoppestadvegen 404
Postnummer	3721
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	12
Bruksnummer	29
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	117781038
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-92481
Dato	14.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Tidsstyring av panelovner**
- **Tiltak utendørs**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	218
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

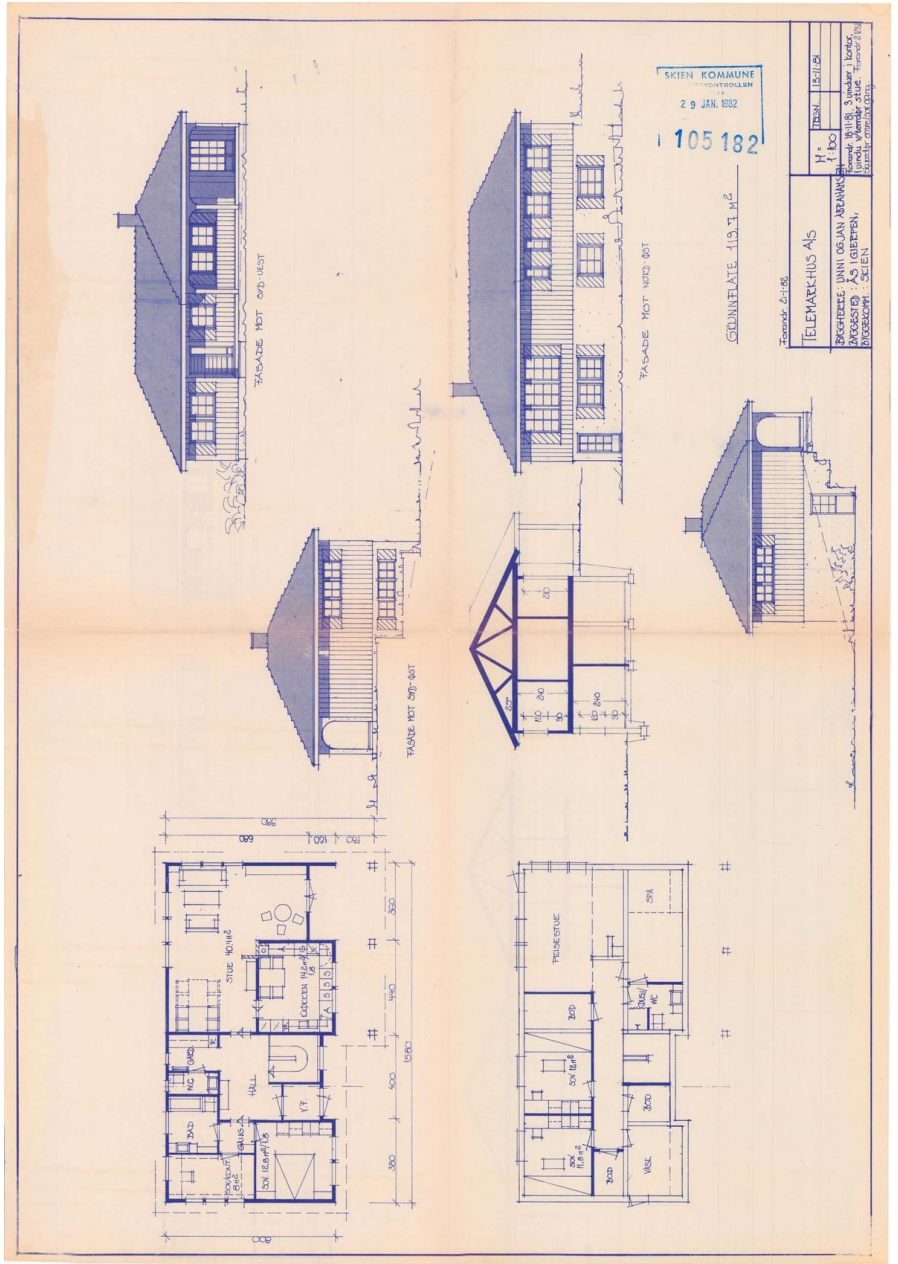
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/).

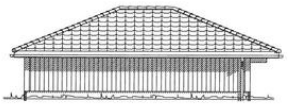
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

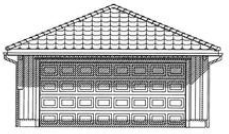
Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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

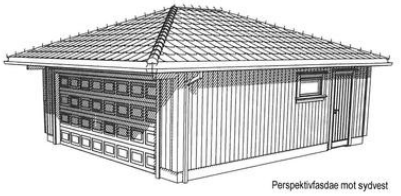

SKIEN KOMMUNE
KONTROLLEN
29 JAN. 1982
105 182
FASADE MOT SYD-VEST
FASADE MOT NORD-ØST
FASADE MOT SYD-ØST
GRUNNFLATE 119,7 M²
TELEMARKHUS A/S
M 1:100
TEGN.
UNNI OG JAN ARHAUGEN
Å/S I GIEBFEN,
SKIEN
STUE MV/PEIS
KJØKKEN
HALL
SOV
WC
PEISESTUE
VASK
SPA



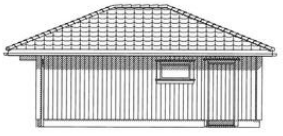
Fasade nord



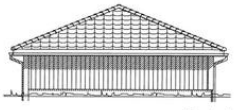
Fasade vest



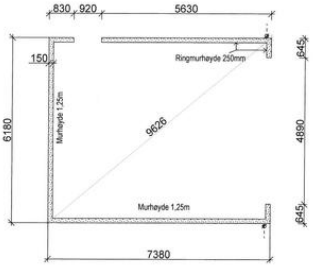
Perspektivfasdae mot sydvest

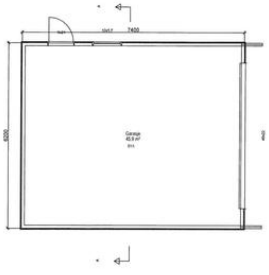


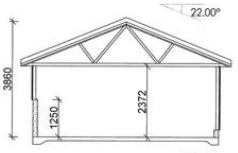
Fasade syd



Fasade øst







Snitt A-A

DATA DESIGN SYSTEM

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Pors-Garasjen — Jan og Unni Abrahamsen — G.NR. 12 — B.NR. 29

Hoppestadveien 404 — KOMMUNE: Skien

NORSK TRE AS®

TEGN.	Nina
GODKJ.	
MÅL	1 : 100
DATO	21.08.2014
PROSJ.NR.	C 09314 Abrahamsen
TEGN. NR.	503

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM NORSK TRE IKKE MEDVIRKER I.

ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/12/29/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.3.2025



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/12/29/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 12.3.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Skien

Torggata 8, 3724 SKIEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Skien og Porsgrunn godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/skien-porsgrunn

35 50 22 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0027/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hoppestadvegen 404 3721 SKIEN

Betegnelse: Gnr 12, bnr 29 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no