

Herman Baggers gate 2



Velkommen til

Herman Baggers gate 2



Salgsoppgaven produsert 30. mai 2025

SKIEN - NORDRE BYDEL

Historisk sveitserperle med vakker beplantet tomt. To boenheter med flere bruksmuligheter. Stor dobbel garasje. Sentralt med gangavstand til alle fasiliteter. En sjelden mulighet som må oppleves!

Prisantydning	6 480 000,-
Omkostninger	163 350,-
Totalpris	6 643 350,-
BRA-i	404 kvm
Totalt BRA	479 kvm
Soverom	5
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1889

Megler	Beathe Gundersen
Telefon	952 27 776
E-post	b.gundersen@nordvikbolig.no
Megler 2	Hedda Lindgren
Telefon	932 89 835
E-post	h.lindgren@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til en unik og historisk villa, som bærer med seg både sjel, sjarm og historie. Denne praktfulle eiendommen ble oppført i 1889 av byggmester Svend Sigurdsen, og representerer en sjelden kombinasjon av arkitektonisk eleganse og kulturell betydning. Villaen er et prakteksemplar av en Sveitservilla, med tidstypiske detaljer som originale stukkaturer, høye tak, doble dører og forseggjort listverk. Boligen er registrert som en hel tomannsbolig og har flere bruksmuligheter. Plan og skjermet hjørnetomt, vakkert opparbeidet og beplantet med en frodig hage som gir en idyllisk og privat atmosfære. I tomtegrenser er det oppført høyt gjerde som skjermer godt for innsyn og utgjør en flott ramme rundt boligen. Her bor man sentralt til med gangavstand til alle sentrumsfasiliteter. Må oppleves!

Arealer og innhold

BRA-i:	404 kvm
BRA-e:	75 kvm
Totalt BRA:	479 kvm
TBA:	29 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 103 kvm. 2 boder
Total BRA: 103 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 151 kvm. Entrè, hall, 2 stuer, bibliotek, kjøkken, soverom, 2 bad og omkledningsrom
Total BRA: 151 kvm.
TBA: 22 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 150 kvm. 2 soverom, kjøkken, stuen, 2 bad og bod
Total BRA: 150 kvm.
TBA: 7 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 47 kvm. Dobbel garasje
Total BRA: 47 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 28 kvm. Loft med oppbevaringsplass
Total BRA: 28 kvm.



1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK



2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

NORDVIK
































































Fenix
FLOWER
&
GARDEN










Life
Love


Life
Love




Fløy (soverom og bad) 2. etasje










Leilighet 2. etasje















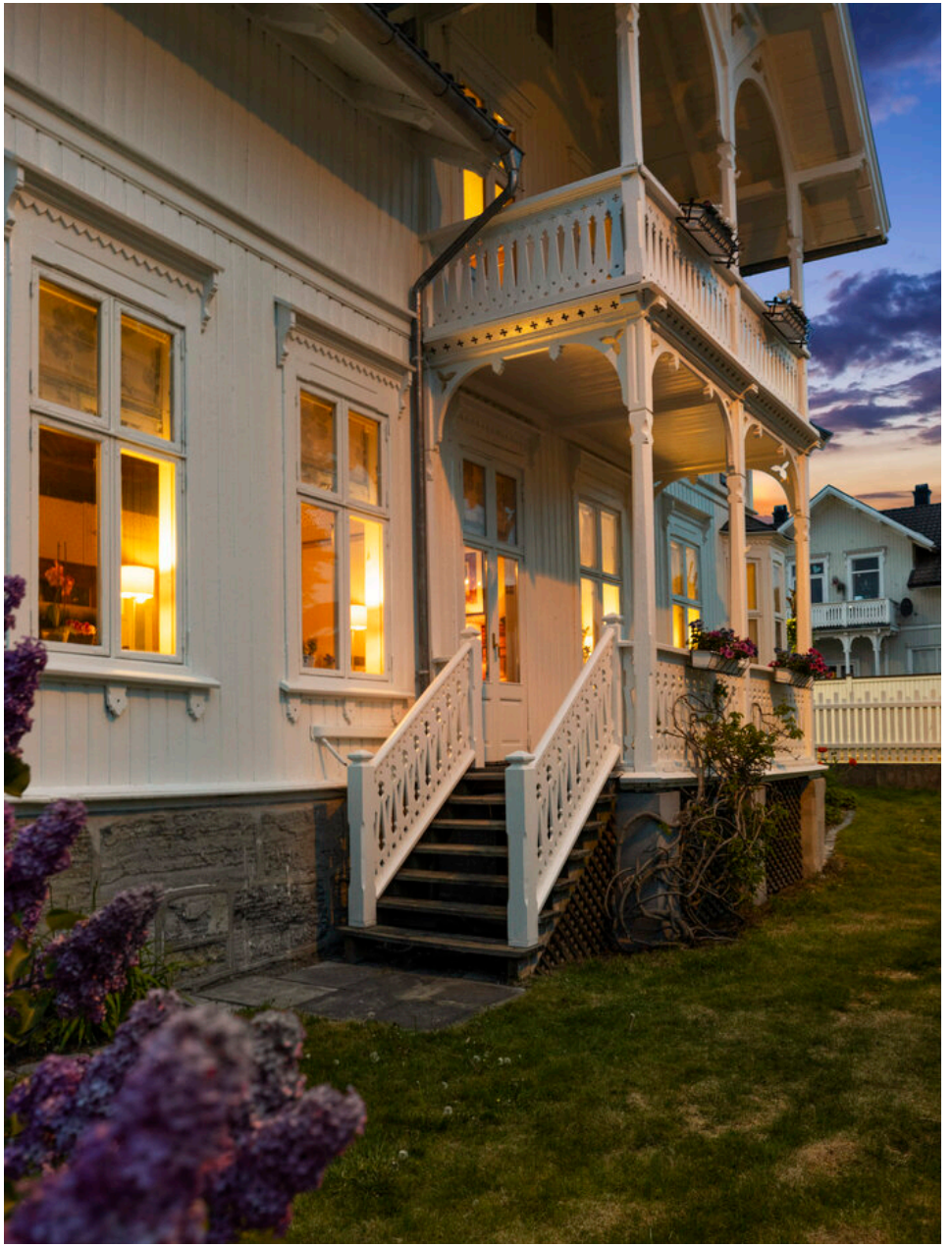








































Informasjon

Herman Baggers gate 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
24-0010/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Herman Baggers gate 2, 3717 SKIEN
Gnr 300, bnr 4294 (ideell andel 1/1) i Skien kommune

Selger
Nils Petter Rødseth

Kjøpesum og omkostninger
6 480 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
182 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 643 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 662 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1889

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 404 kvm
BRA-e: 75 kvm
Totalt BRA: 479 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 103 kvm. 2 boder
Total BRA: 103 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 151 kvm. Entrè, hall, 2 stuer, bibliotek, kjøkken, soverom, 2 bad og omkledningsrom
Total BRA: 151 kvm.
TBA: 22 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 150 kvm. 2 soverom, kjøkken, stuen, 2 bad og bod
Total BRA: 150 kvm.
TBA: 7 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 47 kvm. Dobbel garasje
Total BRA: 47 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 28 kvm. Loft med oppbevaringsplass
Total BRA: 28 kvm.

Innhold

1. Etasje: Entrè, hall, 2 stuer, bibliotek (soverom), kjøkken, soverom, omkledningsrom og 2 bad.
2. Etasje: Stue, 2 soverom, 2 bad og boder.
Kjeller: Boder.

Dobbel garasje med stort loftsrom og carport med loft for lagring.

Standard

Velkommen til en unik og historisk villa, som bærer med seg både sjel og historie. Denne praktfulle eiendommen ble oppført i 1889 av byggmester Svend Sigurdsen, og representerer en sjelden kombinasjon av arkitektonisk eleganse og kulturell betydning. Villaen er et prakteksempel av en Sveitservilla, med tidstypiske detaljer som originale stukkaturer, høye tak, doble dører og forseggjort listverk. Hver etasje bærer preg av solid håndverk og sans for detaljer, og mange av de originale elementene er godt bevart. Villaen har en rik historie og har huset blant annet ordfører Paul Koht. Paul Koht var ordfører i Skien i perioden 1887-1893, og var med på å gjenreise byen etter bybrannen i 1886.

1. etasje:
Denne flotte villaen har tre stemningsfulle stuer, med vakker arkitektur og utsmykking hvor originale særpreg er bevart. Spisestuen/penstuen er praktisk plassert mellom tv-stuen og kjøkkenet og er et vakkert rom med god plass til stort langbord og sofagruppe. Rommet er meget delikat og har tidsriktige detaljer med blant annet brystning på vegger og pene detaljer i himling. Rommet er innredet med vedovn og varmepumpe. Fra spisestuen er det utgang til overbygget veranda, med videre adkomst til hageområdet. Tv stuen har god takhøyde som gir en luftig romfølelse, samt gode møbleringsalternativ. Pene, tidstypiske detaljer med blant annet rosetter i himling og koselig, originalt karnapp. Tv-stuen er innredet med peis med marmorfliser, som sørger for hyggelig stemning og god oppvarming til boligens hovedetasje. Videre er det inngang til det nydelige biblioteket som er innredet med bokhyller, hyggelig sittegruppe og arbeidsplass. Det er gjennomgående store vinduer som gir vakkert lysinnslipp til alle rom i boligens hovedetasje.

Fra spisestue og entrè kommer man inn til et koselig kjøkken med spiseplass. Kjøkkeninnredningen har profilerte; malte fronter på over- og underskap samt skuffer. Det er god oppbevaringsplass i innredning og praktisk arbeidsplass på benkeflater. Kjøkkenet er i god og funksjonell stand og fremstår som et hyggelig og sosialt allrom. Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn medfølger.

Hovedsoverom i boligens 1.etasje med god plass til dobbeltseng og har inngang til garderoberom. Fra dette soverommet er det direkte adkomst til baderom.

Biblioteket kan også benyttes til soverom.

Hovedbad har pene fliser på vegger og gulv, med varmekabler. Baderomsinnredning med skap og overliggende servant, samt tilhørende speilskap. Rommet er innredet med innfliset badekar, dusjkabinett og gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin i egen nisje. Baderom nr 2 i denne etasjen har fliser på gulv og panel på vegger. Frittstående servant og tilhørende speil med belysning. Gulvstående toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Dette baderommet har fått TG 3 grunnet panel på vegg. Vaskemaskin og tørketrommel medfølger.

Fløy i 2. etasje:
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Rommet er innredet med skyvedørsgarderobe og har direkte adkomst til bad.

Baderommet har panel på vegger og flis på gulv med varmekabler. Rommet er innredet med dusj på vegg, servant og toalett. Rommet har ikke vært i bruk. Baderommet har fått TG 3 grunnet bruk av panel i våtsone og utettheter i gulv.

Leilighet 2.etasje:
Fra trappeoppgang kommer man inn til romslig stue, med utgang til balkong. Rommet har god plass til sofagruppe og videre adkomst til soverom og spisestue. Rommet er innredet med vedovn. Spisestuen ligger praktisk plassert mellom stuen og kjøkkenet, med god plass til langbord.

Fra gang og spisestue er det inngang til kjøkken med spiseplass. Innredning med profilerte fronter på over- og underskap samt skuffer. Det er god oppbevaringsplass i innredning og god arbeidsplass på benkeflater. Kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr medfølger.

Soverommet er romslig med god plass til dobbeltseng. Plassbygde garderobeskap og inngang til garderoberom.

Baderommet har belegg på gulv. Innredet med baderomsinnredning, toalett og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskin medfølger. Baderommet har fått TG 3 og må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav.

Parkering

Parkering i dobbel garasje og carport, samt gode parkeringsmuligheter i gårdsplass. Carport har loft med god lagringsplass.

Modernisering og påkostninger

- Nye kopla vinduer i bolig, 1 etasje og 2 etasje i 1996/1997. Levert og utført av Byggmester Jan Tore Eriksrød.
- Ny garasje i 1997. Levert og Utført av Byggmester Jan Tore Eriksrød.
- Totalrenovering av hele 1. etasje inkludert innredning kjøkken og bad i 2002-2003. Levert og utført av ulike fagfolk; Ttømrer, rørlegger, flislegger, elektriker og murer .
- Ny carport i 2002. Levert og Utført av Byggmester Jan Tore Eriksrød.
- Nye vinduer i kjeller i 2004. Levert og utført av Byggmester Jan Tore Eriksrød.
- Totalrenovering av Fløyen (gjesterom) i 2. etasje i 2005. Utført og levert av ulike fagfolk; Tømrer, rørlegger, flislegger, elektriker og murer.
- Nytt kjøkken i 2 etasje 2005.
- Nye takrenner og nedløp i 2009. Levert og utført av Argus Blikk.
- Ny dreneringsrenne under carport i 2015. Levert og utført av Grenland Hage & Landsskap.
- Oppgradering av hage, beplantning, nye kansteiner rundt bed etc i 2018. Levert og utført av Grenland Hage & Landsskap.
- Ny panasonic varmepumpe i 2023. Levert og installert av Flatmo Inneklima

Vestfold Telemark.
- Belegningsstein mellom støyskjerm og port i Rektor Ørns gate i 2024. Levert og utført av Telemark Park & Hageanlegg.
- Steinheller under gjerde i Herman Baggers gate og platting utenfor kjøkken i 2024. Levert og utført av Telemark Park & Hageanlegg.
- Malt garasje og carport i 2024.
- Snudd belegningsstein inkludert utskifting av masser i hele gårdsplassen i 2025. Utført av Telemark Park & Hageanlegg.
- Reperasjon av søyler under veranda 1 etasje i 2025. Levert og utført av Murer Kai Bryntesen.
- Reperasjon av gjerder mot vest, sør, øst og nord. Byttet vindski inkl. vindskibeslag på alle husets 4 sider i 2025. Levert og utført av XL-bygg Salingstrand.
- Reperasjon av membraen under dørterskel bad 1, etasje i 2025. Levert og utført av FLISLEGGER OG KAKKELOVN MURER Martin Rumpler.
- Malt hus og gjerder i 2025. Levert og utført av Helders Malerforreting.
- Byttet til automatsikringer i 2 etasje og kontroll av det elektrtiske anlegget i hele huset i 2025. Levert og utført av Færaas Elektro.
- Gjennomgått/reparert tak på hus, garsje og carport inkludert ny pipehatt på østre pipe i 2025. Levert og utført av Argus Blikk.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vedlagt følger utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Hele boligens 1. etasje, og hele 2 etasje nordre fløy er rehabilitert i perioden fra 1998 - 2003. Det er skiftet vinduer i hele huset. I tillegg er det utført følgende arbeider i kjeller: Oppgradert elektrisk anlegg og røropplegg (vann og avløp). I perioden er det bygget dobbelgarasje (1998) og carport (2009) og nye gjerder. Arkitekt Ingun Georgsen har tegnet og hatt godkjenningsprosessene mot Skien kommune. Det er videre oppgradert uteområdet. Det er kun brukt faglærte firmaer. Snekkerarbeid. Byggmester Eriksrød, Nordskog Multibygg og Tømrer Tor Inge Halvorsen. Rørleggerarbeid inkludert splitting av vann og avløp til kommunegrense. Rørleggerfirma Sør & Sør. Elektrisk arbeider/installasjon Firmanene ABB /YIT og Færaas Elektro AS Fliser, Membram. Firmaene Stig Ytredal AS og Kjell Sten Olsen. Takrenner og blekkenslagarebid. Firma Argus Blikk AS. Malerarbeid hus, garasje, carport. gjerder og innvendig maling og tapetsering. Malerfirmaer. Runar Jacobsen, Gundersen & Tufte malerservice, Malemestrene og Valdes. Uteområde inkludert belegningsstein: Beleggningstein oppgradert i 2025. Grenland Hage og Landskap og Telemark Park og Hageanlegg.

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.?
Endret noe på romdeling i 1. etasje og 2 etasje nordre fløy.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Murer Mats Hanssen tømte oljetank og fylte igjen tanken med masse i h.t gjeldende krav.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. 04.01.2016.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Ovnen i 2 etasje er ikke godkjent. For kort avstand til treverk.

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?
Hussopp i kjeller 2001. Ble fjernet av firmaet Antisimex. Borret inn "patroner" i murvegger for preventivt. Gjensidige var på inspeksjon, og målte bl. a fuktighet og godkjente hussoppforsikring samme år. Jeg har bodd i huset delvis eller helt i snart 69 år. Det har vært lekkasjer i tak før det ble byttet takstein og lekkasje et par ganger i gradrenner når snøen smeltet. Det har blitt fikset av Argus Blikk.

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.
Ja. Jeg vet om 2 tilfeller av mus i kjeller på 69 år. Under rehabliteringen ble det kuttet avløpsrør i kjeller som dessverre ikke ble blombert umiddelbart. Det medførte rotte i kjøkkengulv og hele stubbloftet på kjøkken inkludert isolasjon ble byttet i 2004. Vi har hørt sjelden gnagelyd kun ved et pkt på kjøkken gulvet i ettetid. Det er gjort tiltak både rundt grunnmur med spesialstein samt andre tetningstiltak. Heldigvis har vi ikke hatt antydning til gnagere på mange år. Andre skadedyr har vi ikke observert.

Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?
Ja. Fikk brev av kommunen å oppgi eventuelle oljetanker. Ringte kommunen for å høre om tiltak og saneringen. Oppdraget ble utført av fagmann og i henhold til gjeldende krav.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Utvendig kledning er malmfuru. Både garasje og car-port ble malt i 2024 og huset skal males våren/sommeren 2025. Ny platting ved kjøkken og oppgradering i hage i 2024.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.
Vi viser videre til egenerklæringsskjema som er vedlagt denne salgsoppgaven, og som må leses i sin helhet før budgivning.

Bygningssakkyndig

Dag Stensrød

Byggemåte

Vedlagt følger utdrag fra takstmannens rapport:
Ærverdig Sveitser villa beliggende i Herman Bagger gate 2 i Skien kommune, registrert som Tomannsbolig. Boligen er bygget i 1889 med tilhørende garasje m/ carport fra 1997/ 2002. Vesentlig innvendig renovert i 1.etg samt i fløy 2.etg i perioden 2003-2004. Boligen er i verne klasse B. Oppgraderinger i senere år. Varmepumpe i 2023. El-anlegget er gjennomgått i 2025 samt skiftet innmat i sikringsskap 2.etg. Platting fra 2023. Renovering av gårdsplass/ innkjørsel i 2025. Boligen er hovedsakelig av eldre årgang. Bemerkninger er i all vesentlig grad på grunnlag av normal elde og slitasje. Se for øvrig rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

Utvendig
Taktekkingen er av betong takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå samt med drone. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Beslag i plastbelagt stål og sink Hovedelen av beslag er fra 1991, noen beslag er eldre. Takrenner og nedløp fra 2009. Veggene har ifølge eier

planke-konstruksjon/ reiverk. Fasade/kledning har stående bordkledning. Fra 1850 ble det vanligere å bruke planker som var omkring 3 tommer tykke. Plankene ble da høvlet med enkel eller dobbel not og fjær som tettet mot trekk når plankene krympet. Plankene ble dessuten felt ned i et høvlet spor i svilla.På mange reisverkshus er det lagt et enkelt eller et dobbelt lag med papp rett på planken som vind tetting. Også innvendig ble det lagt et papplag. Takkonstruksjonen har sperre konstruksjon. Oppbygget med åser og over/ underliggere som takbord. Konstruksjonen er isolert med koks på flat del.
Vinduer kjeller fra 2004. Vinduer på boligen er i koblet utførelse fra 1997.
Bygningen har malt hoved ytterdører og malt balkong dører i tre. Terrasse ut fra stue 2,etg, samt terrasse ut fra stue 1.etg. Platting fra 2023. Trapp foran innganger med steinheller. Utvendig gjerder mot i trekonstruksjon

Innvendig
Overflater 1.etg. Innvendig er det gulv av parkett, tregulv og flis. Veggene har tapet og trepanel/ brystpanel. Innvendige tak har trepanel og strekte taker. I hovedstue er det overflater fra 2003 ifølge eier. Overflater er av forskjellig alder for øvrig. Overflater i 2.etg av eldre årgang. 1.etg. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er sjekket i stue og kjøkken 1.etg . Høydeforskjell er ca 20 mm i stue i hele rommet. I 2.etg har deler av gulv vesetlig skjevheter , over 50 mm. Eier opplyser at hele 1 etasje gulv er etterisolert i 2003. Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier mellom 100 og 200 bq. Boligen har mursteins pipe og vedovn. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har malt tretrapper til kjeller. Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Noen dører med slett overflate. Mange av dørene er original dører. Dørene har en affeksjonsverdi.
Varmepumpe

Antall TG 2 er 35 stykk og gjelder taktekking, nedløp og beslag, veggkonstruksjoner, takkonstruksjon/loft, vinduer, balkonger/terrasser/rom under balkonger, utvendige trapper, utvendige trapper, overflater, etasjeskille/gulv mot grunn, radon, rom under terreng, krypkjeller, innvendige trapper, innvendige dører, vannledninger, avløpsrør, ventilasjon, varmtvannstank, elektrisk anlegg, fuktsikring og drenering, grunnmur og fundamenter, terrengforhold, utvendige vann- og avløpsledninger, avtrekk på kjøkken 2 etasje, overflater gulv bad 2 etasje, avtrekk på kjøkken 1 etasje, overflater vegger og himling bad 1 etasje, overflater gulv bad 1. etasje, sluk/membran/tettesjikt bad 1 etasje, sanitærutstyr og innredning bad 1 etasje, ventilasjon bad 1 etasje, overflater gulv bad 1 etasje, sluk/membran/tettesjikt bad 1 etasje og sanitærutstyr og innredning bad 1 etasje.

Antall TG 3 er 9 stykk og gjelder dører, balkonger/terrasser/rom under balkonger, etasjeskille/gulv mot grunn, pipe og ildsted, innvendige trapper, overflater vegger om himling på bad i 2. etasje, sluk/membran/tettesjikt på bad i 2. etasje, generell bad 2. etasje og overflater vegger og himling bad i 1. etasje.

Vi viser videre til tilstandsrapporten som er vedlagt denne salgsoppgaven, og som må leses i sin helhet før budgivning.

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer medfølger. Dette inkluderer: 1 kjøleskap, 1 kombiskap, 2 oppvaskmaskiner, 1 tørektrommel, 3 vaskemaskiner, 1 integrert komfyr, 1 frittstående komfyr og 1 stk fryseboks.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
Lysekrone i stue.
Lysekrone i bibliotek.
Taklampe i gang ved bad i 1. etasje.
Taklampe i yttergang til 2. etasje.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Adgang til utleie

Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². 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.

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring. Varmepumpe og vedovn i spisestue. Peis med innsats i tv-stue. Samtlige baderom med varmekabler i gulv.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 21 536 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 22 937,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, vann, avløp, renovasjon og feieravgift

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 35 235,- pr år.
- Alarm fra Sector alarm kr 2 137,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett kr 899,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 383 756,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 535 025,- 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.

Forsikring

Gjensidige
Polisenr: 17238965

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 940 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en plan og skjermet hjørnetomt, vakkert opparbeidet med en frodig hage som gir en hyggelig og privat atmosfære. Tomten er rikt beplantet med et variert utvalg av prydbusker, prydtrær, frukttrær og fargerike blomsterbed. I tomtegrenser er det oppført høyt gjerde som skjermer godt for innsyn og utgjør en pen ramme rundt denne praktfulle eiendommen. Den store tomten gir et herskapelig preg og fremstår som særdeles barnevennlig, med god plass til lek og aktiviteter. Utenfor stuen, mot syd, er det overbygget veranda med nedgang til det vakre hageområdet. I boligens 2. etasje er det utgang til balkong mot syd. Mot vest er det etablert en koselig terrasse med plass til sittegruppe. Eiendommen har særdeles gode solforhold som kan nytes fra soloppgang til solnedgang, her kan man flytte seg rundt på terrasser fra øst til vest i avslappende omgivelser. Innkjørselen og gårdsplass er belagt med stein og har gode parkeringsmuligheter.

Denne unike og vakre tomten må oppleves!

Adkomst

Fra Skien sentrum følger man Liegata nordover og videre inn på Duestien i rundkjøringen. Ta deretter første til høyre, inn Herman Baggers gate, og følg vegen rett frem. Hold til venstre i veikryss og eiendommen ligger på venstre side, i enden av vegen. Boligen er merket med "til salgs" plakat fra Nordvik. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

Det ble utført radonmåling den 04.01.2016. Målingen viser at det er registrert 80 becquerel per kubikkmeter. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en meget sentral og attraktiv beliggenhet, i nordre del av Skien sentrum. Dette boligområdet er sjarmerende og hyggelig med ulik bebyggelse av både leiligheter, eldre villaer samt nyere boligbebyggelse. Denne eiendommen ligger sentralt til med umiddelbar nærhet til dagligvarebutikk og Lietorvet kjøpesenter. Det er gangavstand til togstasjon, skoler, Ibsenhuset, treningssenter, idrettsanlegg, Skagerak Arena samt alle fasiliteter i Skien sentrum. En liten spasertur unna ligger vakre Brekkeparken samt Lundedalen med videre gangstier ned til populære Bakkestranda. God bussforbindelser fra Schweigaards gate og Skien sentrum.

Skoler og barnehager

Barnehager:
Lundedalen barnehage 0.6 km
Tabernaklets barnehage 0.6 km
Brekke barnehage 0.7 km

Skoler:
Bratsbergkleiva barneskole 1.2 km
Menstad ungdomsskole 5.9 km
Telemark Toppidrett 1.2 km
Skien videregående skole 2.2 km

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 verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det foreligger ferdigattest for innredning av hybel med tekjøkken, datert 01.02.1949.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger meling om tiltak for tilbygg til garasje, datert 11.07.2002.
Det foreligger melding om tiltak for gjerde/levegg, datert 03.12.2002.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger kun delvis tegninger, av fløyen.
Da det ikke foreligger tegninger som viser hva som er godkjent i kommunen, er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens Byggesaks kontor. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert. Er det oppført tilbygg eller utført bruksendringer som ikke er omsøkt må det omsøkes og eventuelt tilbakeføres til opprinnelig godkjent areal. Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. For eksempel endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt. I 2016 ble det enklere å bruksendring loft og kjeller i eldre boliger fra før 1. juli 2011. Blant annet må innvendig takhøyde være 2 m og rømnings vindu i rom.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen tilhører reguleringsplan "Reguleringsplan for R. Ørnsgt./Schweigaardsgt med tilliggende arealer. Nordre bydel" og "M.V.E for eiendommen R.Ørnsgt. 3 og O.Løvenskioldsgt. 4 i Skien", datert 20.10.1994 og 11.03.1997, og er regulert til allmennyttig formål, annet kombinert formål og bevaringsområde.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, bevaring kulturmiljø, flomfare, gul sone iht. T-1442, offentlig eller privat tjenesteyting - nåværende og rød sone iht. T-1442, og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan datert 02.05.2024.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

16.07.1998 - Dokumentnr: 8950 - Rettsbok
OVERSKJØNN SAK NR. 96-00135 B v/Agder lagmannsrett
Bestemmelse om støyskjerm
Gjelder denne registerenheten med flere

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 300/4296 i Skien kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.
Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.
Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset

handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

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. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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: 1,10% av salgssum – estimert til kr. 66 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 14 500,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 184 230,- 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 4. juni 2025

Ansvarlig megler

Beathe Gundersen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95227776

Megler

Hedda Lindgren, Eiendomsmegler
Tlf. 93289835

Meglerforetaket

Nordvik Skien
Torggata 8

3724 SKIEN
Juridisk navn: Telemark Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925590711

Vedlegg

Herman Baggers gate 2

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Herman Baggers gate 2, 3717 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 300, bnr. 4294

Sum areal alle bygg: BRA: 479 m² BRA-i: 404 m²



Befaringsdato: 20.03.2025 **Rapportdato:** 15.05.2025 **Oppdragsnr.:** 18943-1393 **Referansenummer:** RM1139

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS **Sertifisert Takstingeniør:** Dag Stensrød **Vår ref:** Dag Stensrød

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.
Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.
Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:
*Landbruk.
*Skjønn
*Næring.
*Skade.
*Bolig
*Energirådgivning



Rapportansvarlig



Dag Stensrød
Uavhengig Takstingeniør
dag@takstforum-telemark.no
952 55 184

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Herman Baggers gate 2, 3717 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 4294
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Ærverdig Sveitser villa beliggende i Herman Bagger gate 2 i Skien kommune, registrert som Tomannsbolig.
Boligen er bygget i 1889 med tilhørende garasje m/ carport fra 1997/ 2002.
Vesentlig innvendig renovert i 1.etg samt i fløy 2.etg i perioden 2003-2004.
Boligen er i verne klasse B.

Oppgraderinger i senere år.
Varmepumpe i 2023.
El-anlegget er gjennomgått i 2025 samt skiftet innmat i sikringsskap 2.etg.
Platting fra 2023.
Renovering av gårdsplass/ innkjørsel i 2025.

Boligen er hovedsakelig av eldre årgang.
Bemerkninger er i all vesentlig grad på grunnlag av normal elde og slitasje.

Se for øvrig rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

Tomannsbolig - Byggeår: 1889

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betong takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå samt med drone.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Beslag i plastbelagt stål og sink
Hovedelen av beslag er fra 1991, noen beslag er eldre. Takrenner og nedløp fra 2009.
Veggene har ifølge eier planke-konstruksjon/ reiverk.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Fra 1850 ble det vanligere å bruke planker som var omkring 3 tommer tykke. Plankene ble da høvlet med enkel eller dobbel not og fjær som tettet mot trekk når plankene krympet. Plankene ble dessuten felt ned i et høvlet spor i svilla.På mange reisverkshus er det lagt et enkelt eller et dobbelt lag med papp rett på planken som vind tetting. Også innvendig ble det lagt et papplag.
Takkonstruksjonen har sperre konstruksjon.
Oppbygget med åser og over/ underliggere som takbord.
Konstruksjonen er isolert med koks på flat del.
Vinduer kjeller fra 2004.
Vinduer på boligen er i koblet utførelse fra 1997.
Bygningen har malt hoved ytterdører og malt balkong dører i tre.
Terrasse ut fra stue 2,etg, samt terrasse ut fra stue 1.etg. Platting fra 2023.
Trapp foran innganger med steinheller.
Utvendig gjerder mot i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Overflater 1.etg.
Innvendig er det gulv av parkett, tregulv og flis. Veggene har tapet og trepanel/ brystpanel. Innvendige tak har trepanel og strekte taker.
I hovedstue er det overflater fra 2003 ifølge eier.
Overflater er av forskjellig alder for øvrig.
Overflater i 2.etg av eldre årgang.
1.etg.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er sjekket i stue og kjøkken 1.etg .
Høydeforskjell er ca 20 mm i stue i hele rommet. I 2.etg har deler av gulv vesetlig skjevheter , over 50 mm.
Eier opplyser at hele 1 etasje gulv er etterisolert i 2003.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Boligen har mursteins pipe og vedovn.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapper til kjeller.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Noen dører med slett overflate.
Mange av dørene er original dører.
Dørene har en affeksjonsverdi.
Varmepumpe

VÅTROM Gå til side

Baderom 2.etg.
Det er flis på gulv m/ kantflis, panel på vegger og malte overflater i innvendig tak.
Rommet inneholder dusj på vegg, servant og toalett.
Ventilasjon via vifte på yttervegg , varmekabel i gulv.
Rommet har ikke vært i bruk.

Bad 2
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er belegg på gulv, plater på vegg og malte plater i innvendig tak.
Rommet inneholder servant m/ innredning, toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.
Rommet er utgått på normal brukstid.

Bad 1.etg hoveddel:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er flis på gulv, flis og tapet på vegg og takess i innvendig tak.
Rommet inneholder innmurt badekar, servant m/ innredning, toalett dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.
Ventilasjon vifte på yttervegg, varmekabel i gulv.

Bad 2
Bad fløy del.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er flis på gulv, med kantflis, på vegg er det panel og i innvendig tak er det panel.
Rommet inneholder servant, toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett.
Varmekabel i gulv, ventilasjon via vifte på yttervegg.

Herman Baggers gate 2, 3717 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 4294
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 2.etg.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1.etg.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Noen skaper må justeres og byttes noen hengsler , dette utført før salg ifølge eier.
Kjøkkenet har normal bruks slitasje.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør.
Det er offentlig vann og kloakk. Begrenset inspisert pga. skjult anlegg.
Stoppekran er merket og funksjons testet.
Vannrør er fra perioden 1970- 2003.
Hoveddelen av vannrør er fra 2003.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Hoveddelen er av rør har en høy alder.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Periodisk avtrekk.
Ventilasjon er vurdert utfra krav ved byggeår. Ved vurdering og fastsettelse av tilstands grad fraviker takstmann standarden og vurderer tilstand iht Forskrift til avhendingslova § 2-8. Vurderingen tilfredsstiller forskriften.
To stk varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Hovedsikring på 63 amp 3-fas.
16 kurser med automatsikringer.
En kurs med jordfeil automater.
4 kurser med jordfeil bryter.
Montert overspenningsvern.

Varmekabel på to bad, to ganger og hall 1.etg. Ifølge eier.
Varmekabel på bad 2.etg -fløy.

Skap 2.etg.
12 kurser med jordfeil automater.
1 kurs med 63 amp.
Jordfeil bryter.
Montert overspenningsvern.
Det er brannslukningsapparat og røykvarslere .

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av leirholdige masser ifølge eier.
Dreneringen er fra 1889.
Bygningen har grunnmur i natursteins mur.
På fløy bygningen er det betong med sparestein.
Det er flatt terreng rundt boligen.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1996. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av kobber fra kjeller og ut til hage med stoppekran fra 1960. Fra stoppekran og ut til offentlig nedsett er det plast ledning fra 1996. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er oljetank i stål. Oljetank er fra 1960.
Tanken er tømt , renset og sanert iht forskrift ifølge eier.
Tanken ligger nedgrav i hage.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger ikke tegninger

Da det ikke foreligger tegninger som viser hva som er godkjent i kommunen, er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens Byggesaks kontor.
Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.
Er det oppført tilbygg eller utført bruksendringer som ikke er omsøkt må det omsøkes og eventuelt tilbakeføres til opprinnelig godkjent areal.
Å bruks endre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. For eksempel endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt.
I 2016 ble det enklere å bruksendring loft og kjeller i eldre boliger fra før 1. juli 2011. Blant annet må innvendig takhøyde være 2 m og rømnings vindu i rom.

Garasje

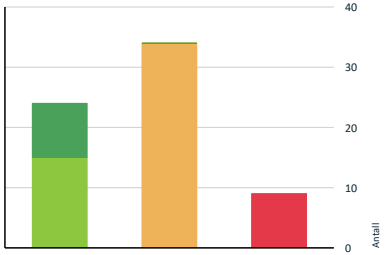
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Herman Baggers gate 2, 3717 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 4294
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

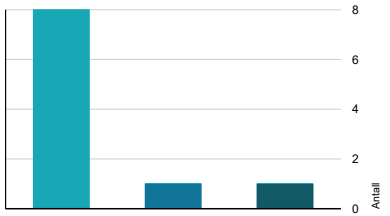
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Om selgers opplysningsplikt:
Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, ihht. "Lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike.
Selger har derfor plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper.
Selger plikter å lese igjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder også når oppdragsgiver benytter en eiendomsmegler.
Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil om mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling - 2	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad 2 > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper - 2	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Herman Baggers gate 2, 3717 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 4294
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1889

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå samt med drone.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Det er enkelte knekte taksten.

Taket er gjennomgått nå i 2025 av blikkenslager firma Argus blikk.
Det er skiftet ut knekte stein og gjort diverse reparasjoner.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Taktekke bør sjekkes vær vår og høst for vedlikehold. Anbefaler å fjerne mose, da denne forringer brukstiden på takstein.



TG 2 Nedløp og beslag

Beslag i plastbelagt stål og sink
Hovedelen av beslag er fra 1991, noen beslag er eldre.

Årstall: 1991 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Skott renne er defekt/ lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• 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.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Skott renne er utbedret av Argus Blikk .

TG 1 Nedløp og beslag - 2

Nedløpsrør og takrenner i sink.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har ifølge eier planke-konstruksjon/ reiverk.. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Fra 1850 ble det vanligere å bruke planker som var omkring 3 tommer tykke. Plankene ble da høvlet med enkel eller dobbel not og fjær som tettet mot trekk når plankene krympet. Plankene ble dessuten felt ned i et høvlet spor i svilla.
På mange reisverkshus er det lagt et enkelt eller et dobbelt lag med papp rett på planken som vindtetting. Også innvendig ble det lagt et papplag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konstruksjonen er ikke oppbygget i henhold til dagens krav til isolering, lufting og tetthet.
På syv fasaden er noen av bordene krøpet fra hverandre i not/ fjær.
Stedvis har kledningen relativt høy slitasje, men kledningen er i furu av solid trevirke.
Eier opplyser at boligen skal males før salg.

Herman Baggers gate 2, 3717 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 4294
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Påregnelig med stedvis utskiftninger av vindus belistning / omramming samt diverse bord.







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperre konstruksjon.
Oppbygget med åser og over/ underliggere som takbord.
Konstruksjonen er isolert med koks på flat del.

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

Deler av konstruksjonen har skrå himlinger. Skrå himlinger er bygget som en lukket konstruksjon og en forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep. Konstruksjonen er mangelfullt isolert og ventilert i henhold til dagens krav. Det ble også observert sorte spikere i himling. Dette skyldes kuldebro i spiker pga. manglende isolering av loft. Ved store temperaturforskjeller mellom loft og rom under loft vil det oppstå statisk elektrisitet i metall (spikere) som da vil tiltrekke seg støv. Dette vil komme til syne som "sorte" spikere og er en tydelig indikasjon på manglende isolering av loftet. Tiltak anbefales. Skråtak er ikke isolert.

Ved en eventuell etterisolering av konstruksjonen: Dette forutsetter en riktig oppbygging med tanke på eventuelt utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på bruk av dampsperre og ventilering av konstruksjonen.
Takkonstruksjonen har en del svanker og skjevheter pga. konstruksjonens alder og oppbygging.

Synlig noe eldre fukt/ råteskader i takbord før taktekke ble skiftet.

På grunnlag av type konstruksjon med spir i gavler og utstikkende sperre ender så er det erfaringsmessig disse utsatt og en må påregne vedlikehold/ utskiftninger.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefaler å etterisolere konstruksjonen.





Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Vinduer kjeller:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Vinduene er fra 1997-2002

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Deler av vinduer har noe utvendig slitasje. Ytre og indre glass pakninger, tette lister og kant forsegling eldes og får redusert funksjon ved aldring. Disse er ofte helt eller delvis skjult og ikke mulig å besiktige og kan ha redusert funksjon. Samt er hengsler, åpningsmekanisme og låser er slitasje deler.
Derfor settes TG 2 når mer enn halvparten av forventet brukstid er nådd.

Det er to vinduer som er blendet utenfra/ innenfra, om det er vinduer av elder årgang inne i vegg er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Noen vinduer har behov for utvendig vedlikehold.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hoved ytterdør og malt balkong dører i tre.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

TG 3 Dører - 2

Bygningen har malt hoved ytterdør.
Døren er svært gammel og har en affeksjonsverdi/ verneverdi .
Bygget er i verneklasse B og eier tror denne er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Døren har enkle glass.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefaler å renovere døren og sette inn doble glass samt tette pakninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut fra stue 2,etg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Ny tekking må legges.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Herman Baggers gate 2, 3717 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 4294
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse ut fra stue 1.etg oppbygget med punkfundamenter.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrassebord/ rekkverk har slitasje.
Bære søyler har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Behov for justering/ vedlikehold/ utbedringer





TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Utvendig platting med impregnerte materialer med tilfarer.
15 m2 utført av fagfolk.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Utvendige trapper

Trapp foran inngang med steinheller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappene har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjonen fungerer med dette avviket.





TG 2 Utvendige trapper - 2

Tilstandsrapport

Utvendig trapp til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Behov for noe vedlikehold.



TG 1 Andre utvendige forhold

Utvendig gjerde mot syd.
Noe utskiftninger og malt opp i 2025.
Godt vedlikeholdt.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier



TG 1 Andre utvendige forhold - 2

Gjerde mot nabo vest.
Gjerde er justert og malt i 2025. Godt vedlikeholdt.

Årstall: 2003



TG 1 Andre utvendige forhold - 2 - 3

Gjerde mot nord.
Malt i 2025.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater 1.etg.
Innvendig er det gulv av parkett, tregulv og flis. Veggene har tapet og trepanel/ brystpanel. Innvendige tak har trepanel og strekte taker.
I hovedstue er det overflater fra 2003 ifølge eier.
Overflater er av forskjellig alder for øvrig.

Overflater fungerer med dagens tilstand og har normal bruks slitasje.
Det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater da dette er en smakssak.

Herman Baggers gate 2, 3717 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 4294
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 2 Overflater - 2

Overflater 2.etg.
Innvendig er det gulv av tregulv, teppe og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel, takplater og strekte taker.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Behov for oppussing/ oppgradering etter individuelle ønsker og smak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

1.etg.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er sjekket i stue og kjøkken 1.etg .
Høydeforskjell er ca 20 mm i stue i hele rommet.

Eier opplyser at hele 1 etasje gulv er etterisolert i 2003.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

2.etg.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er sjekket med laser i stue og kjøkken.
Høydeforskjell på ca 50 mm.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Deler av gulver har vesentlige skjevheter.
Påregnelig med oppretting og utbedringer.

Estimat er kun et grov estimat, en må gjøre ytterligere undersøkelser med en fagmann for å vurdere hva som må skiftes ut og hvilke kostnader dette vil utgjøre.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l



TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Kjøkken er plassert inn mot pipe. Ikke iht til godkjent forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Anbefaler en kontroll av det stedlige brann og feiervesen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/ naturstein. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er målt 15 % vektprosent i innvendig tak i kjeller, dette er innenfor akseptable verdier.
Eier opplyser at det i 2001 var et angrep av hussopp.
Det ble gjort fullstendig sanering av Antisimex.
Det er generell dårlig lufting i kjeller.

Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risiko konstruksjon. Med dette menes at selv om det ikke måles fukt verdier på skadelig nivå, kan dette ligge skjult inne i lukkede konstruksjoner. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at det å kle inn mur-konstruksjoner under terrengnivå alltid er å betrakte som en risiko konstruksjon med fare for magasinering av fukt og påfølgende fuktskader.
På grunn av datidens byggemetode med manglende diffusjons sperre i støpt plate på grunn er det økt fare for fukt opptrekk fra grunn og dette påvirker miljøet i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Viktig å få tilgang til konstruksjonen med luke eller lignende.

Herman Baggers gate 2, 3717 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 4294
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapper til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

På trappen som går til hoved kjeller anbefales det å montere hånd løper.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Innvendige trapper - 2

Boligen har malt tretrapp som svingtrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Noen dører med slett overflate. Mange av dørene er original dører.
Dørene har en affeksjonsverdi.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Deler av dørene tetter ikke i karm, samt har slitasje på hengsler og låskasser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Påregnelig med vesentlig oppgradering / utskiftninger av låskasser og hengsler.
Enkelte dører anbefales utskiftet.

TG 0 Andre innvendige forhold

Varmepumpe

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Baderom 2.etg.
Det er flis på gulv m/ kantflis, panel på vegger og malte overflater i innvendig tak.
Rommet inneholder dusj på vegg, servant og toalett.
Ventilasjon via vifte på yttervegg , varmekabel i gulv.
Rommet har ikke vært i bruk.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel. Taket er malt.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling - 2

Veggene har panel i våtsone.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

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

Det er panel i våtsone, ikke egnet materiale i våtsone.
Ikke oppbygget iht til kravet til våtrom.
Det er imidlertid viktig å merke seg at den ikke oppfyller dagens krav til tett våt sone, noe som resulterer i en tilstands grad 3. i henhold til NS 3600.
Panel eller tømmervegger anses ikke som en tett løsning med tanke på fukt belastning ved dusjing og annen vannbruk(servant).

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 0. Gulvet er flatt.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2 ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Ikke synlig membran, slukmansjett.
Ved å se ned i sluk er det synlig sponplate .
Ikke oppbygget som tett løsning/ våtrom. Ikke synlig overgang med slukmansjett.

Konsekvens/tiltak
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusj på vegg.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Herman Baggers gate 2, 3717 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 4294
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i I gang mot bad.
Målingen viser er ikke utslag og apparatet gir ikke utslag før ca 8% vektprosent . Dermed er det 8 % vektprosent eller mindre, som er tørt.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



2 ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er belegg på gulv, plater på vegg og malte plater i innvendig tak.
Rommet inneholder servant m/ innredning, toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tette sjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våt sonen på rommet.
Det er svært lenge siden badet har vært brukt.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2 ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i I gang mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.
Målingen viser ikke utslag og apperatet gir ikke utslag før ca 8% vektprosent . Dermed er det 8 % vektprosent eller mindre, vurdert som tørt.



1 ETASJE > BAD

Generell

Bad 1.etg hoveddel:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er flis på gulv, flis og tapet på vegg og takess i innvendig tak.
Rommet inneholder innmurt badekar, servant m/ innredning, toalett dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.
Ventilasjon vifte på yttervegg, varmekabel i gulv.

Arbeidet er utført av fagfolk ifølge eier.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0. Gulv er tilnærmet flatt.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

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

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse
Direkte avløp under badekar.
Det er to sluk i rommet.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

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

Badet er oppbygget med bunnmembran.
Pga. alder på konstruksjonen som er oppbygget med bunnmembran, medfører dette fuktvandring i konstruksjonen som påvirker levetiden på badet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.





1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sanitær utstyr har mer enn halv part av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kabinett har en del slitasje og anbefales utskiftet.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved I gang mot baderom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Målingen viser ikke utslag og apparatet gir ikke utslag før ca 8% vektprosent . Dermed er det 8 % vektprosent eller mindre, vurdert som tørt.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Herman Baggers gate 2, 3717 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 4294
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD 2

Generell

Bad fløy del.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er flis på gulv, med kantflis, på vegg er det panel og i innvendig tak er det panel.
Rommet inneholder servant, toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjkabinett.
Varmekabel i gulv, ventilasjon via vifte på yttervegg.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier



1 ETASJE > BAD 2

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har panel. Taket har panel.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Panel på vegg er ikke et egnet materiale på vegg.
Ikke membran i våtsone iht dagens krav.
Det forutsetter bruk av dusjkabinett.
Det er imidlertid viktig å merke seg at den ikke oppfyller dagens krav til tett våt sone, noe som resulterer i en tilstands grad 3. i henhold til NS 3600.
Panel eller tømmervegger anses ikke som en tett løsning med tanke på fukt belastning ved dusjing og annen vannbruk(servant).
Dusjkabinett er ikke en del av våtrommets konstruksjonsmessige tette sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Den nåværende løsningen forutsetter bruk av tett dusjkabinett.
Andre dusj løsninger vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring.
Kostnadsestimatet er basert på etablering av et lokalt tette sjikt på veggene i dusj sone, ikke en fullstendig oppgradering av våtrommet.
Dette representerer en mer målrettet og kostnadseffektiv tilnærming til problemet.
Det anbefales å implementere de foreslåtte tiltakene for å forbedre fuktsikringen og bringe våtrommet nærmere dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15. mm.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

1 ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran som membran ifølge eier.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

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

Badet er oppbygget med bunnmembran.
Pga. alder på konstruksjonen som er oppbygget med bunnmembran, medfører dette fuktvandring i konstruksjonen som påvirker levetiden på badet.

Levetiden til en membran på et bad kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialkvalitet, installasjon, vedlikehold og bruksmønster. Generelt sett kan en godt installert og vedlikeholdt membran ha en levetid på rundt 20-25 år eller mer.

Derfor settes TG 2 når mer enn halvparten av forventet brukstid er nådd.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1 ETASJE > BAD 2

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sanitær utstyr har mer enn halv part av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjonen fungerer med dette avviket.

1 ETASJE > BAD 2

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD 2

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i I gang mot kabinett.. Fuktkvotemåling (vekt%) i Målingen viser ikke utslag og apparatet gir ikke utslag før ca 8% vektprosent . Dermed er det 8 % vektprosent eller mindre, vurdert som tørt. Konstruksjonen ble målt til 7.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier



KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilatoren har over halv part av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjonen fungerer med dette avviket.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Herman Baggers gate 2, 3717 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 4294
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Noen skaper må justeres og byttes noen hengsler , dette utførte før salg ifølge eier.
Kjøkkenet har normal bruks slitasje.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier





1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilatoren har over halv part av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konstruksjonen fungerer med dette avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør.
Det er offentlig vann og kloakk. Begrenset inspisert pga. skjult anlegg.
Stoppekran er merket og funksjons testet.
Vannrør er fra perioden 1970- 2003.
Hoveddelen av vannrør er fra 2003.

Årstall: 1970 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.







TG 2 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av støpejern .
Hoveddelen er av rør har en høy alder.

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

Store deler av anlegget er utgått på normal brukstid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 1 Avløpsrør - 2

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Periodisk avtrekk.

Ventilasjon er vurdert utfra krav ved byggeår. Ved vurdering og fastsettelse av tilstandsgrad fraviker takstmann standarden og vurderer tilstand iht Forskrift til avhendingslova § 2-8. Vurderingen tilfredsstiller forskriften.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

To stk varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsikring på 63 amp 3-fas.
16 kurser med automatsikringer.
En kurs med jordfeil automater.
4 kurser med jordfeil bryter.
Montert overspenningsvern.

Varmekabel på to bad, to ganger og hall 1.etg. Ifølge eier.
Varmekabel på bad 2.etg -fløy.

Skap 2.etg.
12 kurser med jordfeil automater.
1 kurs med 63 amp.
Jordfeil bryter.
Montert overspenningsvern.

Færaas Elektro As har skiftet ut innmat i sikringsskap 2.etg i 2025 til Jordfeil automater samt att el-sjekk av boligen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2003 Deler anlegg er er av eldre årgang.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

Herman Baggers gate 2, 3717 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 4294
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja
   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
   YIT i 2002. Nytt el-opplegg i kjeller og 1.etg .

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Deler av anlegg er av eldre årgang.
    Det er utført kontroll av anlegget i 2025 av Færaas Elektro AS . Det er i denne rapporten påpekt at deler av anlegget bør skiftes ut.
    Medfølger ikke samsvarserklæring på eldre anlegg.
    Påregnelig med utskiftninger / påkostninger.







TG 0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er brannslukningsapparat og røykvarslere .

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

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser ifølge eier.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1970.
Dette ut fra eiers opplysninger.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Eier opplyser at det ikke har vært vanninsig i kjeller.
Drenering er utgått på forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilflyte masser og fuktsikring er ikke kjent. Med tanke på byggeår og bruk av fuktsikring i grunn vil alltid eksisterende konstruksjon har kapillær opptrekk fra grunn. Det vil derfor alltid være en vis form for fukt i mur konstruksjon under terreng.
Boliger av denne årgang har ikke fukt sperre under betonggulv og fukt kan trenge opp fra grunn og gjennom grunnmur på grunn av tett drenering. Det ble målt utslag på betonggulv og nederst på grunnmur.

Anbefaler å montere n krypgrunnsavfukter for å bedre innemiljøet i kjeller.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.
På fløy bygningen er det betong med sparestein.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Innvendig en del avskalling/ avflassing .

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.





TG 2 Terrengforhold

Det er flatt terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Herman Baggers gate 2, 3717 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 4294
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Iht. Bygg Forsk anbefaling bør det i en avstand på ca. 3 meter være hellning 1:50 vekk fra husets grunnmur.
Her er helningsforhold stedvis variabelt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 0 Terrengforhold - 2

Hellelagt gårdsplass.
Delvis masseutskiftet i 2025.
Utført av Telemark hage og landskap.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1996. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av kobber fra kjeller og ut til hage med stoppekran fra 1960. Fra stoppekran og ut til offentlig nedsett er det plast ledning fra 1996. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Begrenset inspisert på grunnlag av anlegg under bakkenivå.

Årstall: 1960 **Kilde:** Eier

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

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

TG 1 Oljetank

Det er oljetank i stål. Oljetank er fra 1960.
Tanken er tømt , renset og sanert iht forskrift ifølge eier.
Tanken ligger nedgrav i hage.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1997

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående garasje med gulv i betong.
Ringmur er i lettklinkerblokker.
Ytterveggene er i bindingsverk og utvendig kledd med stående kledning.
Takkonstruksjonen er oppbygget som saltak og tekket med takstein.
På siden av garasje er det bygget stor carport.
Carport er bygget i 2002.

Garasjen er malt i 2025.

Garasjen er i generell bra stand.

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

Herman Baggers gate 2, 3717 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 4294
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

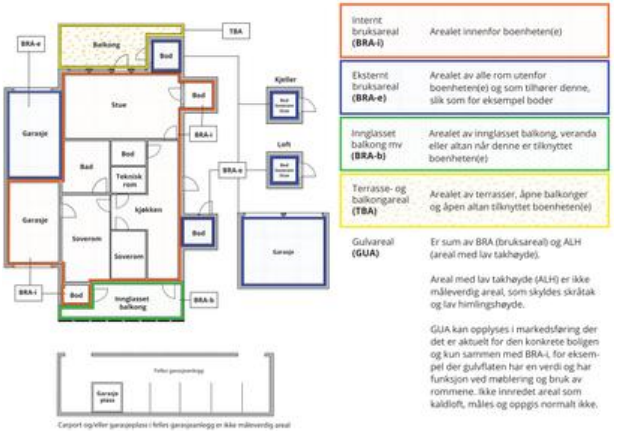
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	150			150	7
1 etasje	151			151	22
Kjeller	103			103	
SUM	**404**				**29**
SUM BRA	**404**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Stue, Bad, Bod, Bad 2		
1 etasje	Entré, Stue, Stue 2, Bibliotek, Hall m/trapp, Kjøkken, Bad, Soverom, Omkledningsrom, Bad 2		
Kjeller	Bod, Bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Da det ikke foreligger tegninger som viser hva som er godkjent i kommunen, er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens Byggesaks kontor.
Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.
Er det oppført tilbygg eller utført bruksendringer som ikke er omsøkt må det omsøkes og eventuelt tilbakeføres til opprinnelig godkjent areal.
Å bruks endre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. For eksempel endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt.
I 2016 ble det enklere å bruksendring loft og kjeller i eldre boliger fra før 1. juli 2011. Blant annet må innvendig takhøyde være 2 m og rømnings vindu i rom.

Brannceller

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

Kommentar: Lyd gjennomgang og brann motstand mellom etasjer og vegger tilfredsstiller ikke dagens krav til lyd og brann.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		47		47	
Loft		28		28	
SUM		**75**			
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	289	115
Garasje	0	75

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2025	Dag Stensrød	Takstingeniør
	Nils Petter Rødseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	4294		0	940.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Herman Baggers gate 2

Hjemmelshaver
Rødseth Nils Petter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Herman Baggers gate 2 i Skien kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er en eiendomstomt på 940 m²

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
430 000	1996	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger Garasje	28.04.1997		Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger	26.02.2025		Gjennomgått		Nei
Melding om tiltak/ bygging av carport	11.07.2002		Gjennomgått		Nei
Ambita	24.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2025	
2	15.05.2025	
3	03.06.2025	
4	04.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Herman Baggers gate 2, 3717 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 4294
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retninglinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Herman Baggers gate 2, 3717 SKIEN
Gnr 300 - Bnr 4294
4003 SKIEN

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RM1139

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rødseth, Nils Petter	9578-5994-4-464800	2025-09-08 12:53:29

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
8. sep. 2025

Oppdragsnummer
24-0010/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Herman Baggers gate 2, 3717 SKIEN

Meglerfirma
Nordvik Skien

Selgere
Nils Petter Rødseth

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 1996

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: 17238965
Forsikret i: Gjensidige

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: Hele boligens 1. etasje, og hele 2 etasje nordre fløy er rehablitert i perioden fra 1998 - 2003. Det er skiftet vinduer i helehuset. I tillegg er det utført følgende arbeider i kjeller: Oppgradert elektisk anlegg og røropplegg (vann og avløp). I perioden er det bygget dobbelgarasje (1998) og carport (2009) og nye gjerder. Arktikt Ingun Georgsen har tegnet og hatt godkjenningsprosessene mot Skien kommune. Det er videre oppgradert uteområdet. Det er kun brukt faglærte firmaer. Snekkerarbeid. Byggmester Eriksrød, Nordskog Multibygg og Tømrer Tor Inge Halvorsen. Rørleggerarbeid inkludert splitting av vann og avløp til kommunegrense. Rørleggerfirma Sør & Sør. Elektrisk arbeider/installasjon Firmanene ABB /YIT og Færaas Elektro AS Fliser, Membram. Firmaene Stig Ytredal AS og Kjell Sten Olsen. Takrenner og blekkenslagarebid. Firma Argus Blikk AS. Malerarbeid hus, garasje, carport. gjerder og innvendig maling og tapesering. Malerfirmaer. Runar Jacobsen, Gundersen & Tufte malerservice, Malemestrene og Valdes. Uteområde inkludert belegningsstein: Belegningstein oppgradert i 2025. Grenland Hage og Landskap og Telemark Park og Hageanlegg

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se pkt. 1

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se pkt 1.

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se pkt 1. Det var min far som bestilte arbeidet med å skifte takstein og nye piper i 1991. Husker ikke firmaets navn.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se pkt 1.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se pkt 1. Oppgradert i 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 12.03.2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se pkt. 1.

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

Eventuell kommentar: Endret noe på romdeling i 1. etasje og 2 etasje nordre fløy.

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

Eventuell kommentar: Alt er offentlig.

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

Beskriv: Murer Mats Hanssen tømte oljetank og fylte igjen tanken med masse i h.t gjeldende krav.

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?
Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ja. 04.01.2016.

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?
Ja

Beskriv: Ovnen i 2 etasje er ikke godkjent. For kort avstand til treverk.

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: Hussopp i kjeller 2001. Ble fjernet av firmaet Antisimex. Borret inn "patroner" i murvegger for preventivt. Gjensidige var på inspeksjon, og målte bl. a fuktighet og godkjente hussoppforsikring samme år. Jeg har bodd i huset delvis eller helt i snart 69 år. Det har vært lekasjer i tak før det ble byttet takstein og lekkasje et par ganger i gradrenner når snøen smeltet. Det har blitt fikset av Argus Blikk.

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?
Nei

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.
Ja

Beskriv: Jeg vet om 2 tilfeller av mus i kjeller på 69 år. Under rehabliteringen ble det kuttet avløpsrør i kjeller som dessverre ikke ble blombert umiddelbart. Det medførte rotte i kjøkkengulv og hele stubbloftet på kjøkken inkludert isolasjon ble byttet i 2004. Vi har hørt sjelden gnagelyd kun ved et pkt på kjøkken gulvet i ettetid. Det er gjort tiltak både rundt grunnmur med spesialstein samt andre tetningstiltak. Heldigvis har vi ikke hatt antydning til gnagere på mange år. Andre skadedyr har vi ikke observert.

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

Eventuell kommentar: Vil nå bli utarbeidet ved salg av takstmann

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? Det er gjennomført diverse takster gjennom årene der det oppgitt areal.

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 endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

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?
Ja

Beskriv: Se pkt. 8.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Ja

Beskriv: Fikk brev av kommunen å oppgi eventuelle oljetanker. Ringte kommunen for å høre om tiltak og saneringen. Oppdraget ble utført av fagmann og i henhold til gjeldende krav.

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

Ja

Beskriv: Utvendig kledning er malmfuru. Både garasje og car-port ble malt i 2024 og hus og gjerder er malt vår/sommer 2025. Alle gjerdene er utbedret og skiftet nødvendig kledning/stakitter våren/sommeren 2025. Ny platting ved kjøkken og oppgradering i hage i 2024.

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: 24-0010/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Rødseth, Nils Petter	2025-09-08

Identifikasjon

bankID Rødseth, Nils Petter

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

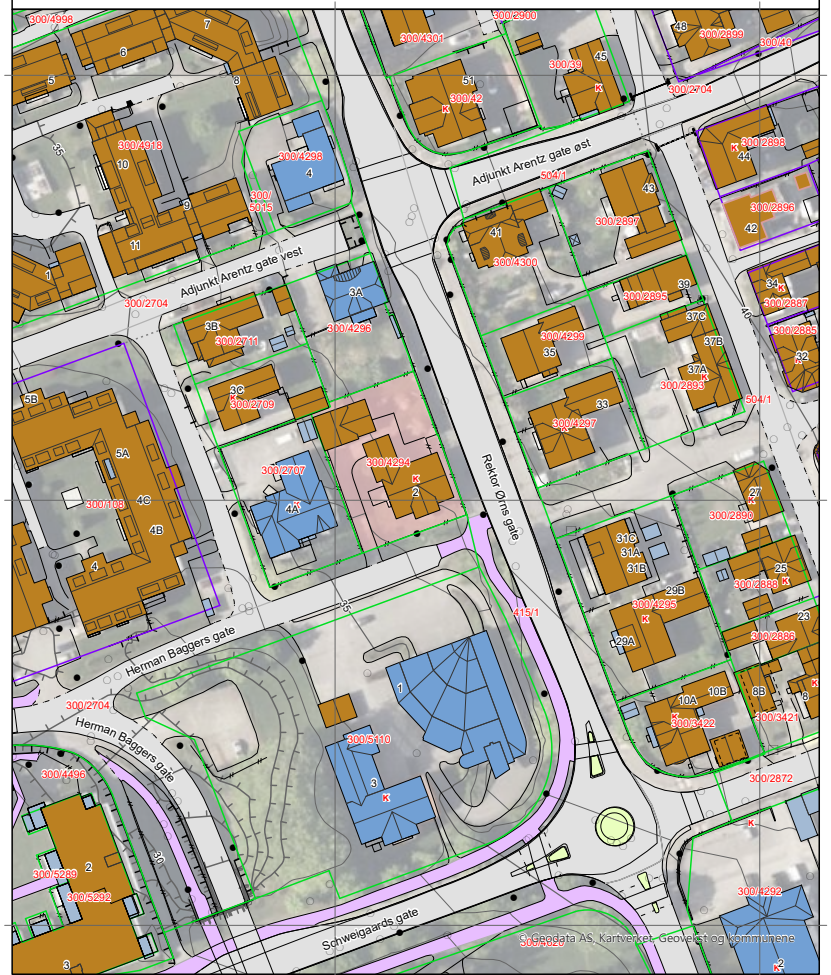
ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/4294/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 24.2.2025



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.

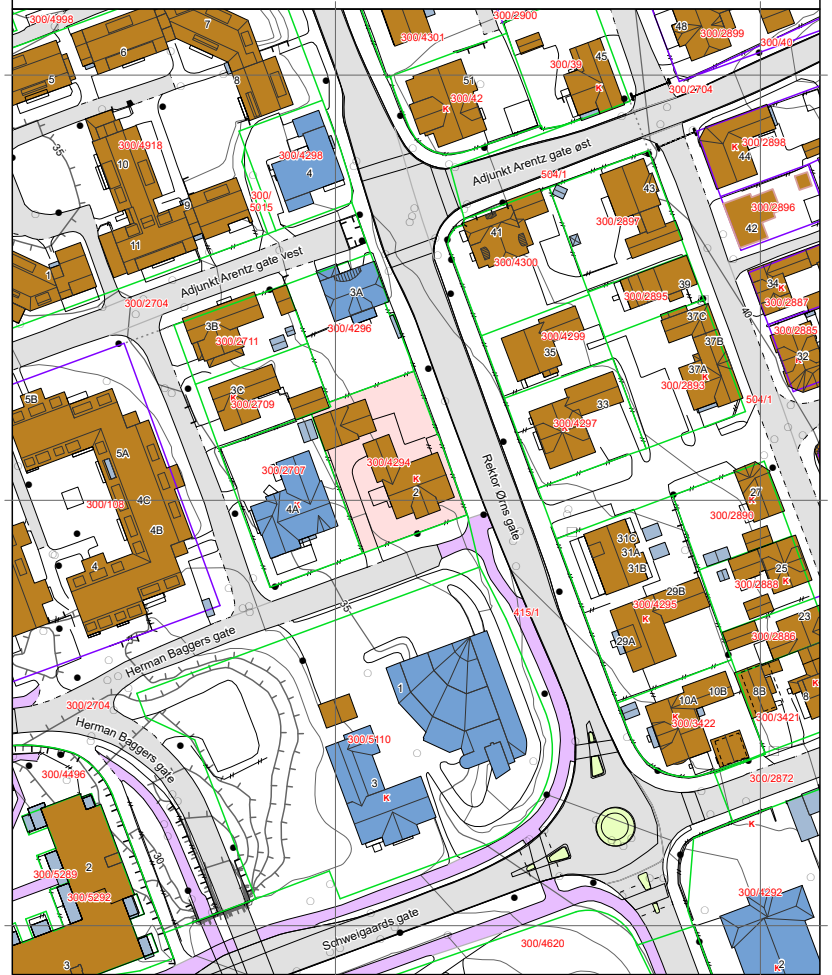
ambita

Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/4294/0/0

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 24.2.2025



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

Herman Baggers gate 2

Nabolaget Nylende/Brekkeby - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Lunde barneskole (1-7 kl.) 428 elever, 22 klasser	**14 min** 1 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.... 336 elever, 21 klasser	**17 min** 1.2 km
Gjerpen barneskole (1-10 kl.) 374 elever, 19 klasser	**20 min** 1.5 km
Telemark Toppidrett ungdomssko... 92 elever, 6 klasser	**16 min** 1.2 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 297 elever, 22 klasser	**22 min** 1.7 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	**16 min** 1.2 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	**6 min** 2.2 km

Offentlig transport

P.A. Munchs Gate Linje P4	**2 min** 0.2 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	**11 min** 0.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	**51 min**

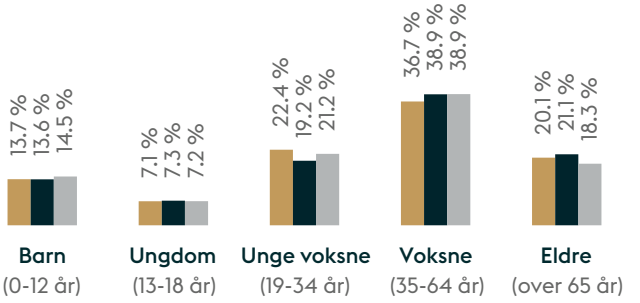
Barnehager

Lundedalen barnehage (1-5 år) 47 barn	**8 min** 0.6 km
Tabernaklets barnehage (1-5 år... 18 barn	**9 min** 0.6 km
Brekke barnehage (1-5 år) 36 barn	**10 min** 0.7 km

Dagligvare

Coop Extra Plesner	**4 min**
Joker Duestien	**4 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nylende/Brekkeby	1 906	1 056
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Brekkeby videregående	2 min
Bergsland fotballbane	7 min
SKY Fitness Skien	9 min
MOVA Skien	11 min

«Sentralt, gamle hus, nærhet til ODD stadion, Skiens Ballklubb, Lundedalen, etc.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Gateparkering
Lett 82/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100



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

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

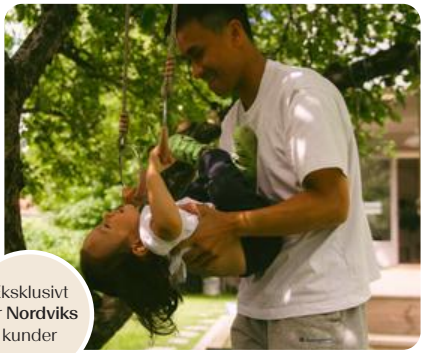
Kontakt

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 ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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 ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 24-0010/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Herman Baggers gate 2 3717 SKIEN

Betegnelse: Gnr 300, bnr 4294 (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