



aktiv.

Dr. Backers veg 55, 3715 SKIEN

**Enebolig/oppussingsobjekt
beliggende i et svært
familievennlig og populært
område. Romslig og solrik tomt.**



Eiendomsmegler

Kristoffer Ingebretsen

Mobil 401 91 919

E-post kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 350 000,-
Omkostn.: Kr 85 100,-
Total ink omk.: Kr 3 435 100,-
Selger: Odd Morten Lund
Roy Espen Lund

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1931
BRA-i/BRA Total 199/220 kvm
Tomtstr.: 1043.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 62, bnr. 163
Oppdragsnr.: 1317250029

Enebolig/ oppussingsobjekt i et svært familievennlig område med romslig tomt

Velkommen til Dr. Backers veg 55!

Enebolig beliggende i et svært populært og familievennlig område på Frogner i utkanten av Skien sentrum med nærhet til alt man trenger i hverdagen. Det er gåavstand til skole, barnehage, dagligvare, idrettsplass og Skien sentrum. Området er barnevennlig med trygge og fine gangveier som fører barna til skole og fritidstilbud på Bratsberg Idrettsplass (IF Storm). I tillegg har området flotte turområder og naturskjønne omgivelser som kan benyttes.

Eiendommen har en meget romslig og opparbeidet hjørnetomt med mange spennende muligheter. Parkering i gruset innkjørsel.

Inneholder:

1. etasje: Gang/entré, yttergang, soverom/kontor, kjøkken, spisestue og stue.

2. etasje: Gang, soverom, kjøkken og stue.

Kjeller: Gang og to boder.

Uthus og vedbod.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	71
Budskjema	88

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 199 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 220 m²

TBA: 35 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 40 m² Gang og to boder.

1. etasje

BRA-i: 80 m² Gang/entré, yttergang, soverom/kontor, kjøkken, spisestue og stue.

2. etasje

BRA-i: 79 m² Gang, soverom, kjøkken og stue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m² Veranda 1. etasje og balkong 2. etasje.

Garasje/uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 m² Uthus og vedbod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 m² Markterrasse.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Til opplysning er uthus og vedbod en del av den totale BRA-oppmålingen medtatt som BRA-e.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1043.6 m²

Tomtebeskrivelse

En flat og pent opparbeidet tomt beplantet med trær og prydbusker. Tomten er inngjerdet mot vei og det er gruslagt innkjørsel. Mot nabo er det satt opp et uthus og vedbod av hjemmelshaver hvor en del av uthuset står på naboens eiendom.

Kommentar fra takstmann: Hjemmelshaver opplyser om at nabo skal utføre kommunal oppmåling hvor inngangsdør til bod trolig kommer på nabotomtens side.

Det ble ikke fremlagt ferdigattest eller søknad om dispensasjon for uthuset, noe som kan resultere i at uthuset må flyttes/rives.

Beliggenhet

Boligen ligger i et svært populært og familievennlig område på Frogner i utkanten av Skien med nærhet til alt man trenger i hverdagen. Det er gåavstand til skole, barnehage, dagligvare, idrettsplass og Skien sentrum. Området er barnevennlig med trygge og fine gangveier som fører barna til skole og fritidstilbud på Bratsberg Idrettsplass (IF Storm). I tillegg har området flotte turområder og naturskjønne omgivelser som kan benyttes. Det er ca. 15 minutter å kjøre til Skifjell i vintersesong eller til turområder på Vealøs for de turglade. Det er mulig å gå eller sykle ned til sentrum for å benytte seg av byens fasiliteter, og ellers er det gode bussforbindelser i begge retninger langs Håvundvegen.

Adkomst

Se kartskisse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Gustavs Hage barnehage (0-5 år)

- 45 barn, 0.6 km

Barnehagen Gregorius (1-5 år)

- 57 barn, 0.7 km

Brekke barnehage (1-5 år)

- 36 barn, 0.7 km

Skoler:

Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.)

- 347 elever, 21 klasser, 0.5 km

Lunde barneskole (1-7 kl.)

- 461 elever, 26 klasser, 1.6 km

Skauen Kristelige skole (1-10 kl.)
- 224 elever, 19 klasser, 1.9 km
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.)
- 279 elever, 13 klasser, 2.6 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole Skien
- 93 elever, 6 klasser, 2.6 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark
- 230 elever, 40 klasser, 3.3 km
Skien videregående skole
- 1 100 elever, 40 klasser, 3.3 km

Informasjon om barnehager og skoler er hentet fra Nabolagsprofilen og innhentet fra ulike offentlige og private kilder, og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er inkludert i datagrunnlaget). Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, må det rettes særskilt henvendelse til kommunen for oppdatert informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Det er ca. 1 minutt å gå til bussforbindelser fra Håvundvegen.

Bygningssakkyndig

Sørø Taksering AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen står på støpt fundament mot grunn. Yttervegger er oppført som reisverk og er kledd utvendig med stående barokk kledning.

Etasjeskille av bjelkelag i tre. Halvmalm tak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

Uthuset står på støpt ringmur av lettklinkerblokker, yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel. Vedbod på 6 m². Påbegynt utedel med skråtak og tre yttervegger på 8 m².

Innhold

Enebolig over to plan inneholder:

1. etasje: Gang/entré, yttergang, soverom/kontor, kjøkken, spisestue og stue.
 2. etasje: Gang, soverom, kjøkken og stue.
- Kjeller: Gang og to boder.

1. etasje:

Boligen har trivelig inngangsparti med tilkomst til gang som inneholder belegg på gulv og tapet på vegger. Tilkomst til kjeller via gang. Videre inn er etasjens kjøkkenrom med innredning fra 1995 ifølge selger med heltre benkeplate og malte fronter. Komfyr og platetopp medfølger handelen. Det er fliset mellom benk og overskap.

Stue og spisestue med belegg på gulv og tekstiltapet på vegger. Spisestue har varmepumpe fra 2022 og kaminovn i rommet. Fra spisestue er det yttergang med belegg på gulv og umalt strie tapet som fører deg ut til en romslig og solrik veranda.

Soverom/kontor med belegg og umalt strie tapet på vegger.

2. etasje:

I den øvrige etasjen er det gulvteppe i gang med tekstiltapet på vegger og plassbygd garderobe. Det er utgang til balkong fra gangparti med gode solforhold. Videre er det stue og spisestue med gulvteppe og tekstiltapet på vegger. I stue er det kaminovn og panelovner.

Kjøkkenrom har belegg på gulv og malt strie på vegger. Rommet har eldre kjøkkeninnredning med slette fronter, benkeplate av laminat og stål, samt oppvaskkum av stål. Mekanisk avtrekk på vegg med muligheter for å sette inn komfyr og frittstående kjøleskap.

Soverom med originalt malt gulv og strietapet på vegger. Det er plassbygd garderobe i rom som medfølger. Rommet har utslagsvask mot kjøkken.

Kjeller:

I kjeller er det gang og bodrom med støpt dekke på gulv og malt steinmur. En av bodene er innredet som bad med flis på gulv og plater på vegger. Rommet inneholder badekar og baderomsinnredning. Badet er trolig bygd uten tettesjikt og sluk er ikke mulig å besiktige grunnet badekar uten avtagbar foring. Det er også satt inn to toaletter i bodrom. Det bemerkes at rom i kjeller som er brukt som bad og tilstøtende rom er ikke godkjent oppholdsrom eller målbart areal grunnet takhøyde.

Ute er det bygget et uthus og en vedbod. Uthuset står på støpt ringmur av lettklinkerblokker, yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel. Påbegynt utedel med skråtak og tre yttervegger. Det er ikke fremlagt ferdigattest eller søknad om dispensasjon for uthuset.

Standard

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og vurderes som et oppussings-/renoveringsobjekt. Det er i liten grad utført vedlikehold eller oppgraderinger siden opprinnelig oppføring, og flere bygningsdeler har passert sin forventede levetid. Det

må påregnes omfattende tiltak for å bringe boligen opp til dagens tekniske og funksjonelle standard. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

-1.1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

TG2 vurderes grunnet kapillæroppsug i fundament, svinnsprekk under vindu og manglende drenering.

- 1.3 Terrengforhold

TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.

- 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

TG2 vurderes grunnet begroing og mose på takstein, og gjennomslag av spiker i undertak.

- 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig ventilerings på deler av loftet.

- 7.1.2 Overflate gulv

TG2 vurderes grunnet småsår i enkelte fliser og slitasje på overflatene.

- 8.1 Kjøkken 1. etasje

TG2 vurderes grunnet noen løse flis med manglende fuger på veggene.

- 8.2 Kjøkken 2. etasje

TG2 vurderes grunnet slitasje og dårlig avrenning fra vannkran.

- 9.1.2 Gulvets overflate

TG2 vurderes grunnet unormale fuktverdier i fundament/gulv.

- 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes da vann og avløpsrør inne i boligen har passert forventet levetid.

- 10.2 Varmtvannsbereder

TG2 vurderes da varmtvannsberederen trolig har passert forventet levetid.

- 10.5 Ventilasjon

TG2 vurderes grunnet mekanisk avtrekk på kjøkken i 2. etasje ikke fungerer.

Forhold som har fått TG3:

- 3.1 Vinduer og ytterdører

TG3 vurderes grunnet punkterte glass på vinduer i 2. etasje. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000 og 100.000.-.

- 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG3 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverk på trapp ned til grunn ved inngangsparti. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 og 10.000,-.

- 7.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG3 vurderes grunnet soppdannelser i veggplatene og innredning. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000 og 100.000.-.

- 7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG3 vurderes grunnet manglende inspeksjonsmuligheter på sluk og trolig manglende membran/tettesjikt. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000 og 300.000.-.

- 9.1.1 Kjeller Veggens og himlingens overflater

TG3 vurderes grunnet tegn til store mengder med borebiller i hele stubbeloftet i kjelleren. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000 og 100.000.-.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Komfyr og platetopp på kjøkken i 1. etasje medfølger handelen.

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

Moderniseringer og påkostninger

Selger opplyser om følgende:

1995- Byttet kjøkken i 1. etasje.

2022- Lagt inn nytt avløpsrør fra kommunalt anlegg til bolig.

2022- Satt inn varmepumpe i spisestue i 1. etasje.

Parkering

Parkering i gruset innkjørsel.

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i spisestue.

Varmekabler både utvendig og innvendig inngangparti.

Panelovner i stue i 2. etasje og soverom/kontor 1. etasje.
Kaminovn i stue i 2. etasje.
2 vedovner i spisestue og soverom/kontor

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 350 000

Kommunale avgifter

Kr 27 932

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, vann- og avløp, renovasjon og feietilsyn.

Formuesverdi primær

Kr 901 756

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 607 022

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 62, bruksnummer 163 i Skien kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

1980/1857-1/101 08.02.1980 BORETT

RETTIGHETSHAVER: LUND HJØRDIS SKILBRED

Denne boretten er ikke lenger gjeldende.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av uthus.

Regelverket for hvilke tiltak og endringer av bygningsmassen som krever offentlig tillatelse har gjennom årene vært forskjellig.

Megler har derfor ikke funnet ut om oppføringen av uthuset var søknadspliktige på oppføringstidpunktet. Kjøpers overtar det hele og fulle ansvar for følgene av manglende godkjenning. Megler gjør samtidig oppmerksom på at reklamasjon knyttet til dette forhold normalt ikke vil føre frem. Dersom foretatte endringer viser seg å være søknadspliktige må endringene omsøkes. Avslag på søknad kan føre til krav om tilbakeføring av utførte endringer. Kjøper oppfordres av denne grunn til selv å undersøke behovet for søknad og tillatelse for godkjenning av eksisterende planløsning.

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning.

Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet kommunalt vann- og avløp.

Vann inn fra Dr.Backers veg og utløp i Lammersgate.

Utløpet er nytt til grunnmur, men vannrøret er ikke nytt inn til grunnmur.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er en del av reguleringsplan "HÅVUNDVEGEN, parsell Stormbanen - Frognerkrysset og tilgr omr" datert 22.06.1994 og er regulert til boligområde.

Iht. reguleringsplan er dagens utnyttelsesgrad på tomten: BYA - 20%

Dagens eiere kjenner ikke til noen planer i området som vil vesentlig påvirke bruken av

boligen/eiendommen.

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

- Bevaring kulturmiljø - hensynssone C
- Nåværende boligbebyggelse
- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- Hensyn landskap

Til informasjon er en av arvingene eier av naboeiendommen Dr. Backers veg 53.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

83 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

85 100 (Omkostninger totalt)

101 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

103 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 435 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 451 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 453 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 85 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris på vederlag tilsvarende kr. 62 400,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Kommunale opplysninger

12 900 Markedspakke

6 000 Oppgjørshonorar

2 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 900 Tilretteleggingsgebyr

3 500 Visninger/overtakelse per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

4 500 Utlegg fotograf

15 500 Utlegg takst/tilstandsrapport

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

I tillegg kommer evt. kostander til boligselgerforsikring, tilstandsrapport og evt. avis,

oppgradering av markedspakke, styling og gebyrer til sameie/borettslag.

Oppdragsansvarlig

Kristoffer Ingebretsen

Eiendomsmegler

kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Tlf: 401 91 919

Rose Mari Røstberg

Eiendomsmegler

rose.rostberg@aktiv.no

Tlf: 988 32 782

Skagerrak Eiendomsmegling AS, Kammerherreløkka 5
3916 Porsgrunn

Salgsoppgavedato

13.05.2025











































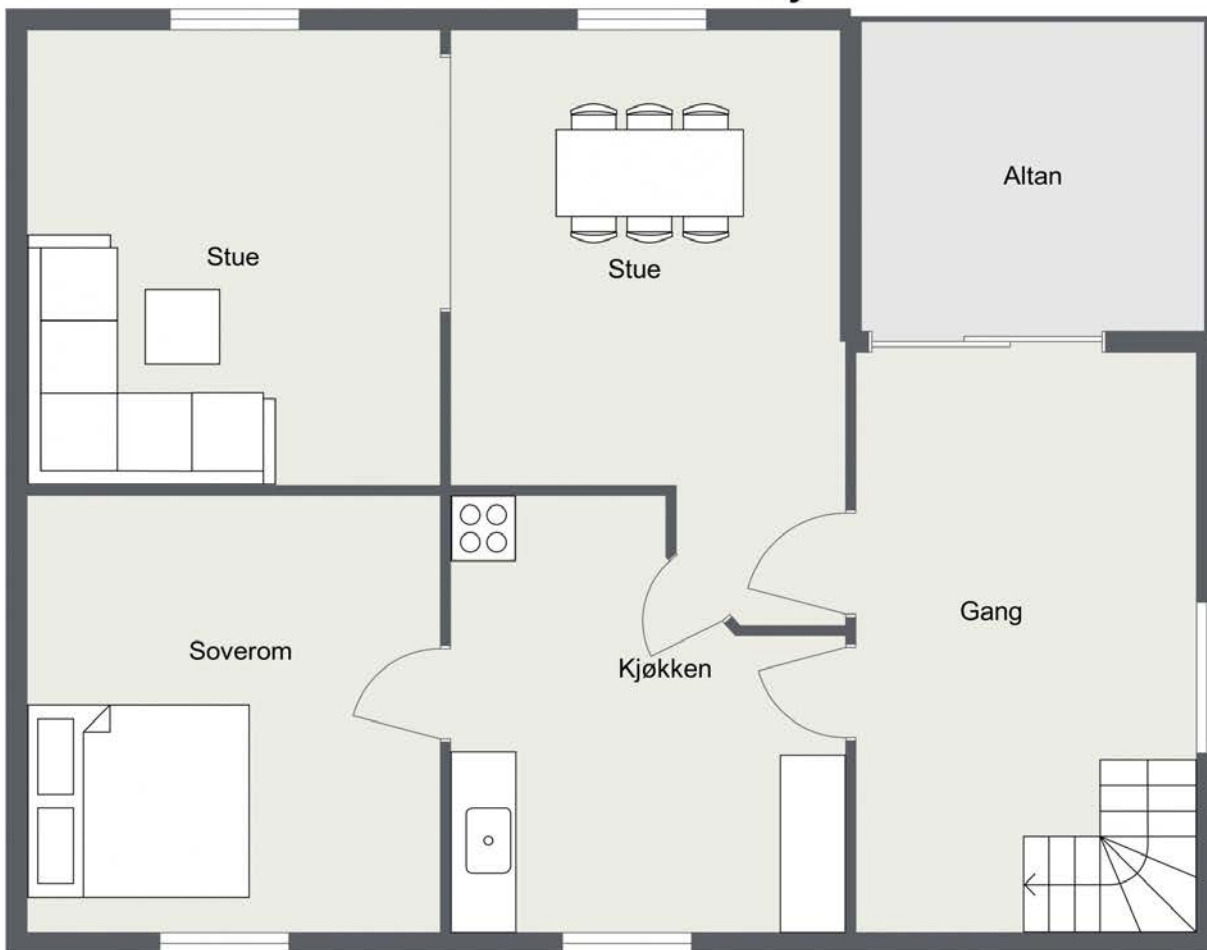




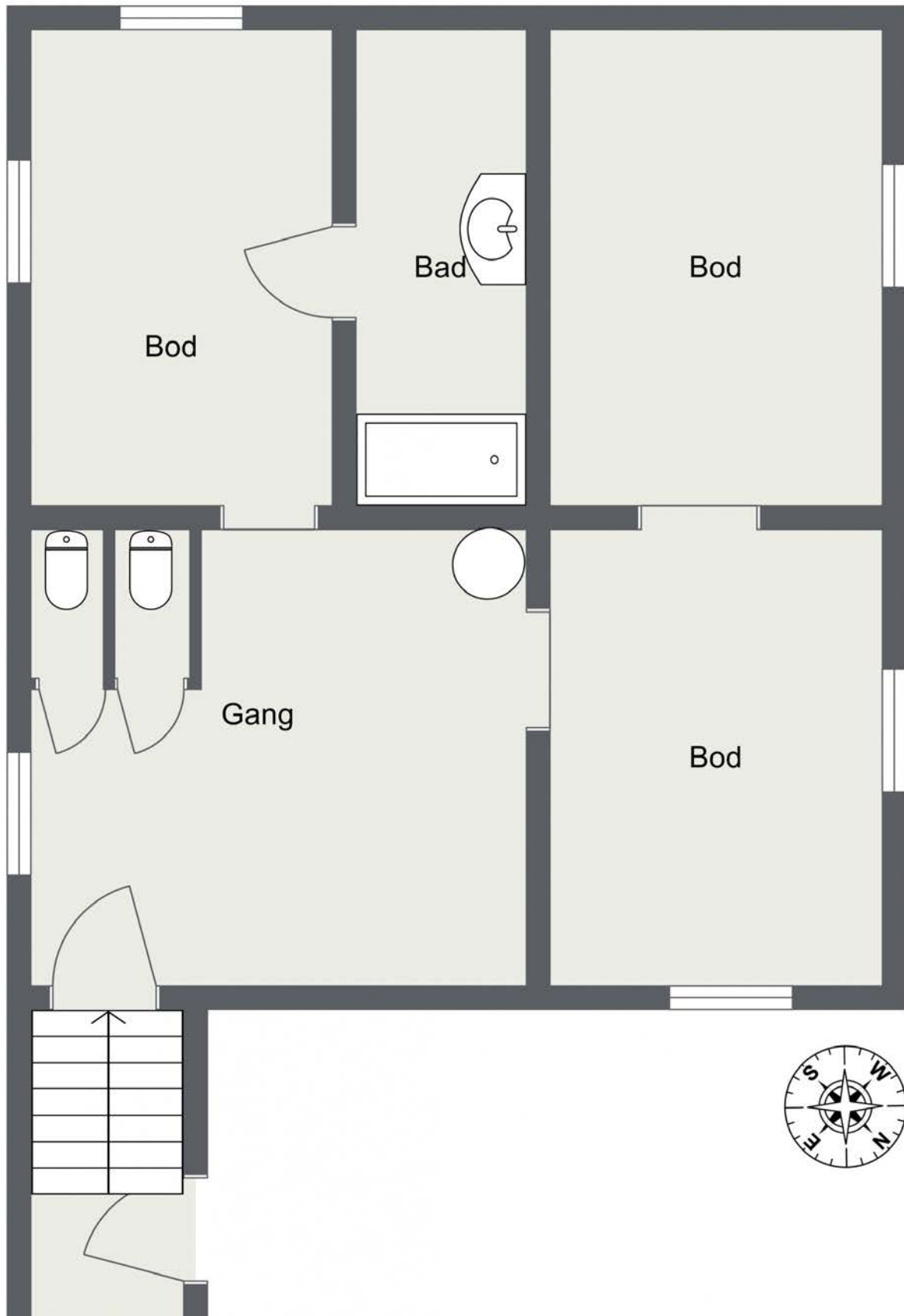


Dr. Backers veg 55

2. etasje



Dr. Backers veg 55 Kjeller



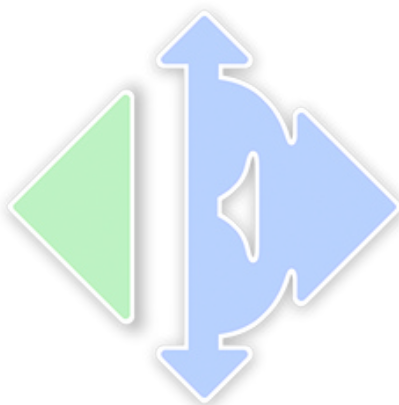
Dr. Backers veg 55

1. etasje



Vedlegg

Enebolig
Dr. Backers veg 55
3715 Skien



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
12	TG 2	Vesentlige avvik
5	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Kenneth Sørø Olsen

Dato: 22/04/2025

Asvallveien 34

Stathelle 3961

92622684

post@sorotaksering.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:62, Bnr: 163
Hjemmelshaver:	Odd Morten Lund og Roy Espen Lund
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1043 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Adkomst fra kommunal vei.
Vann:	Tilkoblet offentlig nett.
Avløp:	Tilkoblet offentlig nett.
Regulering:	Boligbebyggelse.
Offentl. avg. pr. år:	27 372,- per 2024.
Forsikringsforhold:	Se prospekt.
Ligningsverdi:	Ikke relevant.
Byggeår:	1931

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	02.04.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver.
Tilstede under befaringen:	Morten Lund
Fuktmåler benyttet:	Tramex ME5 og Protimeter.

OM TOMTEN:

Tilnærmet flat tomt, pent opparbeidet med plen, trær, prydbusker og belegningsstein. Gruslagt adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på støpt fundament mot grunn.
Yttervegger er oppført som reisverk og er kledd utvendig med stående barokk kledning.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Halvmalm tak av trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrum betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og vurderes som et oppussings-/renoveringsobjekt. Det er i liten grad utført vedlikehold eller oppgraderinger siden opprinnelig oppføring, og flere bygningsdeler har passert sin forventede levetid. Det må påregnes omfattende tiltak for å bringe boligen opp til dagens tekniske og funksjonelle standard. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:**OPPVARMING:**

Varmepumpe i spisestue.
Varmekabler både utvendig og innvendig inngangparti.
Panelovner i stue i 2. etasje og soverom/kontor 1. etasje.
Kaminovn i stue i 2. etasje.
2 vedovner i spisestue og soverom/kontor.

DOKUMENTKONTROLL:

Det ble ikke fremlagt noe dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**GULV:**

Kjeller: Flis på bad støpt dekke i øvrige rom.
1. etasje: Gulvteppe i yttergang, stue og spisestue, gulvbelegg i øvrige rom.
2. etasje: Gulvteppe i gang og stue, malt tregulv på soverom og gulvbelegg på kjøkken.

VEGGER:

Kjeller: Plastplater på bad, støpt malt steinmur i øvrige rom.
1. etasje: Tekstiltapet i gang/entré og soverom/kontor, historisk tapet i stue og spisestue, malt strietapet i yttergang og behandlet panel på kjøkken.
2. etasje: Tekstiltapet i gang og stue, slette strietak i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Kjeller: Plastplater på bad, stubbeloft i øvrige rom.
1. etasje: Beiset panel med malte dragere på kjøkken, beiset panel i gang/entré, slette malte overflater i øvrige rom.
2. etasje: Beiset panel i gang, slette strietak i øvrige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det ble registrert svinnsprekk i pipe, trolig som følge av naturlig krymping i murverket. Sprekken bør vurderes nærmere med tanke på tetthet og brannsikkerhet dersom pipa er i bruk.

Det ble målt en del skjevheter i etasjeskille i yttergang. Dette er trolig grunnet mangelfull bæring og oppbygging av konstruksjonen, kombinert med naturlige bevegelser over tid.

Det vil i midlertidig sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

På kontor/soverom i 1. etasje er det bygd for tett inntil teglsteinspipe. Dette er i strid med krav i byggeforskrift 1985 som skal legges til grunn.

Av branntekniske hensyn må konstruksjoner som er plassert for nært pipeløpet, fjernes før pipa tas i bruk. Dette for å sikre tilstrekkelig lufting og brannmotstand som forskriften krever.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

1995- Byttet kjøkken i 1. etasje.
2022- Lagt inn nytt avløpsrør fra kommunalt anlegg til bolig.
2022- Satt inn varmpumpe i spisestue i 1. etasje.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	40 m2				0 m2	40 m2
1. etasje	80 m2			17 m2	80 m2	0 m2
2. etasje	79 m2			10 m2	79 m2	0 m2
SUM BYGNING	199 m2			27 m2	159 m2	40 m2
SUM BRA	199 m2					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Uthus		15 m2		8 m2		15 m2
Vedbod		6 m2				6 m2
SUM BYGNING		21 m2		8 m2		21 m2
SUM BRA	21 m2					

BRA-i:

Kjeller: Gang og to boder.

1. etasje: Gang/entré, yttergang, soverom/kontor, kjøkken, spisestue og stue.

2. etasje: Gang, soverom, kjøkken og stue.

BRA-e:

Uthus og vedbod.

MERKNADER OM AREAL:

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. 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. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

Det bemerkes at rom i kjeller som er brukt som bad og tilstøtende rom er ikke godkjent oppholdsrom eller målbart areal grunnet takhøyde (1,84-1,87m). Byggesakkyndig besluttet å besiktige badet som et våtrom allikevel.

GARASJE / UTHUS:

Frittstående uthus på 15 m2.

Uthuset står på støpt ringmur av lettklinkerblokker, yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med stående tømmermannskledning. Saltak av trekonstruksjoner, tekket med takshingel.

Vedbod på 6 m2.

Påbegynt utedel med skråtak og tre yttervegger på 8 m2.

Uthuset fremstår i forventet stand hvor det bør påregnes vedlikehold og utbedringer. Det ble avdekket solsprekker og soppdannelser i kledning, og soppdannelser enkelte steder inne i uthuset. Yttervegger bør påregnes vedlikehold og innvendig bør etableres tilstrekkelig ventilering.

Hjemmelshaver opplyser om at nabo skal utføre kommunal oppmåling hvor inngangsdør til bod trolig kommer på nabotomtens side. Det ble ikke fremlagt ferdigattest eller søknad om dispensasjon for uthuset, noe som kan resultere i at uthuset må flyttes/rives.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Kenneth Sørø Olsen

Malermester og takstmann

22/04/2025

Kenneth Sørø Olsen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Det ble foretatt overflatesøk hvor det ble avdekket unormale fuktverdier. Observasjonen kan indikere kapillæroppslag fra grunn. Det bør etableres ytterligere ventilering og dreneres rundt boligen.

Grunnmur er besiktiget uten at det er funnet vesentlige avvik i form av sprekker/riss. Det ble avdekket svinnsprekk under et av vinduene. Observasjonene bør overvåkes.

Drenering er trolig ikke etablert da dette ikke var vanlig byggeskikk ved oppføringstidspunkt. Det ble foretatt overflatesøk på grunnmur og i stubbeloft uten forhøyede fuktverdier. Det anbefales alltid tiltak slik at vann ledes bort fra konstruksjon.

TG2 vurderes grunnet kapillæroppslag i fundament, svinnsprekk under vindu og manglende drenering.

Merknader:**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengfall ble visuelt undersøkt og det kan se ut til at terrenget ikke har tilstrekkelig fall vekk fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.

TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.
 Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.
 Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.
 Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.
 Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.
 Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.
 Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Utvendige flater av stående sveitserkledning.

Kledningen ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder og fremstår i forventet stand, alder tatt i betraktning. Det registreres solsprekker og noe avskalling enkelte steder og det bemerkes manglende lufting i underkant av kledning, men dette var ikke vanlig byggeskikk ved oppføringstidspunkt. Ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for tiltak.

TG2 vurderes grunnet avskalling og solsprekker enkelte steder og manglende lufting i underkant av kledning.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 1989 og ukjent produksjonsår.

Vinduer med 2-lags glass og ramme av tre, ukjent produksjonsår.

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i forventet stand hvor det bør påregnes utskifting av enkelte elementer. Det ble avdekket råteskader på utvendig omramming, generelt slitasje i avskalling av maling og påbegynt soppdannelse i nedre deler av vinduene. Bemerkelsene bør påregnes utbedringer. Det ble også avdekket punkterte glass på enkelte vinduer i 2. etasje. Bemerkelsen må påregnes utbedringer. Vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Ytterdør med 2-lags isolerglass, produsert i 1986.

Terrassedør med 2-lags isolerglass i 1. etasje, produsert i 2014.

Balkong skyvedør med 2-lags isolerglass i 2. etasje, produsert i 1988

Innvendige profilerte trefyllingsdører med 3-speil.

Innvendige trefyllingsdører med 1-lags glass.

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser under besiktigelsen.

TG3 vurderes grunnet punkterte glass på vinduer i 2. etasje.

Merknader: Forventet levetid på vinduer og ytterdører med glass er 40 år.



4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er ikke påvist ventilerings/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1939

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongstein og fremstår i normalt god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen, foruten noe begroing, mose og gjennomslag av spiker i undertak.

Det bemerkes at mose og begroing på taksteinen og spiker i undertak bør fjernes da dette kan medføre frostspreng på vinterstid. Det registreres snøfangere på tak som hindrer nedfall som kan føre til skade.

TG2 vurderes grunnet begroing og mose på takstein, og gjennomslag av spiker i undertak.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med adkomst fra luke på kjøkken i 2. etasje.

Loftet ble undersøkt fra gangbart gulv og foretatt fuktmålinger på undertak og takkonstruksjon uten nevneverdige fuktverdier. Den synlige delen av loftet fremstår tørt og tilstrekkelig ventilert, men det mangler tilstrekkelig ventilering av loftsdel uten gangbart gulv. For øvrig ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak.

TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig ventilering på deler av loftet.

Merknader:



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Sørvestvendt terrasse ved inngangsparti på 5 m².

Bjelkelag med terrassebord og terrasseteppe og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,89m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. Det bemerkes at rekkverk i trapp ned til bakken mangler tilstrekkelig barnesikring i form av rekkverksbord. For øvrig fremstår terrassen i god stand uten skader med behov til tiltak.

Sørøstvendt terrasse på 12 m² med utgang fra vinterstue.

Bjelkelag med terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,89m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. Det ble avdekket noe avskalling på terrassebeis og noe avskalling av maling på rekkverk.

Terrassen bør påregnes vedlikehold. For øvrig fremstår terrassen i god stand uten skader med behov til tiltak.

Sørvestvendt balkong på 10 m² med utgang fra gang i 2. etasje.

Bjelkelag med tettesjikt og terrassebord og rekkverk av tre. Det registreres en rekkverkshøyde på 0,82m hvor kravet etter gjeldende byggeforskrift er 1m. For øvrig fremstår balkongen i god stand uten skader med behov til tiltak.

TG3 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverk på trapp ned til grunn ved inngangsparti.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 3 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Plater på vegg og himling.

Innredning med rammefronter, nedsenket servant med 1-greps blandebatteri og benkeplate av laminat, avløpsrør i plast.
- Badekar.

Overflatene fremstår i dårlig stand hvor det må påregnes utskiftninger. Badet oppfyller ingen av dagens krav til våtrom. Veggplatene mangler tilstrekkelig tettedetaljer i skjøter, i underkant av platene og det ble avdekket noe svelling rundt ventil og servant. Det ble avdekket soppdannelser i plateskjøtene i våtsonen og i skap på vegg. Det ble ikke avdekket øvrige skader under besiktigelsen, men badet må påregnes renovering og flytting.

TG3 vurderes grunnet soppdannelser i veggplatene og innredning.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser og det registreres ca. 6mm fall over en lengde på ca. 1m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. Overflatene for øvrig fremstår i forventet stand hvor det bør påregnes utbedring av enkelte elementer. Det ble avdekket småsår i enkelte fliser og slitasje på overflatene.

TG2 vurderes grunnet småsår i enkelte fliser og slitasje på overflatene.

Merknader: Det bemerkes at lekkasjevann ikke leder mot sluk, men en slik løsning var ikke et krav på oppføringstidspunkt.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent.

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

Badet er trolig bygd uten tettesjikt og sluk er ikke mulig å besiktige grunnet badekar uten avtagbar foring. Støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgangen sluk/gulv. Det vil være et fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og gulv, og samtidig sørge for at sluket er rent slik at vann ikke stiger over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

Det ble ikke boret hull i tilstøtende vegg for våtsonen, da vegger er oppført av betong og badet anses som et renoveringsobjekt og ble derfor ikke utført.

Det ble foretatt overflatesøk med forhøyede fuktverdier.

TG3 vurderes grunnet manglende inspeksjonsmuligheter på sluk og trolig manglende membran/tettesjikt.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1. etasje

TG 2 8.1 Kjøkken 1. etasje

Vanninstallasjonen er fra ukjent.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med profilerte fronter, benkeplate av eik og flis på vegg over benk.

Dobbel oppvaskkum av stål med 2-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Platetopp med mekanisk avtrekk i overskap, integrert stekeovn og kjøleskap.

Innredningen fremstår i god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket mekaniske skader eller slitasje av betydning, foruten noen løse flis med manglende fuger på vegg. Det registreres normalt vanntrykk, god avrenning fra vannkran og godt oppsug i ventilator.

TG2 vurderes grunnet noen løse flis med manglende fuger på veggene.

Merknader:

8.2 Kjøkken 2. etasje

Vanninstallasjonen er fra ukjent.

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat og stål og malt strietapet på vegg over benk.

Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av soil.

Mekanisk avtrekk på vegg med muligheter for å sette inn komfyr og frittstående kjøleskap.

Innredningen fremstår med en forventet bruksslitasje over tid der det bør påregnes å bytte innredning. Det registreres normalt vanntrykk, men avløp fremstår tett under besiktigelsen.

TG2 vurderes grunnet slitasje og dårlig avrenning fra vannkran.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er påvist noen riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Overflatene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det er registrert tegn til omfattende angrep av borebiller i stubbeloft og bærebjelker. Tiltak som faglig vurdering, kjemisk bekjempelse, bedre ventilasjon samt utskifting av svekket treverk må påregnes. Det bemerkes at utforede vegger under terreng er en utsatt konstruksjon, med hensyn til fuktinnslag utenfra og kondens på grunnmuren.

TG3 vurderes grunnet tegn til store mengder med borebiller i hele stubbeloftet i kjelleren.

Merknader: Prisestimat avhenger av skadeomfang, behov for utskifting av treverk og fuktreducerende tiltak. Estimater kan variere.



TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Overflatene fremstår i normalt god stand, alder tatt i betraktning. Det ble ikke avdekket vesentlige retningsavvik som kan indikere setningsskader eller øvrige svekkelser. Det ble foretatt overflatesøk hvor det registreres unormale fuktverdier. Punktet må ses i sammenheng med punkt 1.

TG2 vurderes grunnet unormale fuktverdier i fundament/gulv.

Merknader:

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det ble ikke boret hull i yttervegg mot terreng, da ytterveggene var åpne direkte mot mur. Det ble foretatt overflatesøk hvor det ikke ble avdekket unormale fuktverdier.

Ventilering via ventiler i vegger gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent.
 Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Stakeluger og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.
 Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekransen er plassert i kjeller og fungerer etter hensikt.

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra vann og avløpsrør men en bør være oppmerksom på at vann og avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.
 Støpejernsluk, her kan det oppstå utettheter over tid i overgangen sluk/gulv. Det vil være et fremtidig vedlikeholdsbehov ved at man regelmessig må kontrollere at det holder tett i overgang mellom sluk og gulv, og samtidig sørge for at sluket er rent slik at vann ikke stiger over sluk. Når bad/våtrom moderniseres bør støpejernsluk skiftes.

Hjemmelshaver opplyser om at det er byttet avløpsrør fra boligen og ut til det kommunale anlegget. Det opplyses også om at vannrør kommer fra Dr. Backers veg og avløpsrør går til Lammersgate.

TG2 vurderes da vann og avløpsrør inne i boligen har passert forventet levetid.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent.
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, plassert i kjeller med lekkasjesikring til sluk.

Berederen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket tegn til skader med behov for tiltak. Viktig å merke seg at varmtvannsbereder er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

TG2 vurderes da varmtvannsberederen trolig har passert forventet levetid.

Merknader: Forventet levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2022

Varmepumpe montert i spisestue fra 2022. Hjemmelshaver opplyser om at varmepumpa fungerer som den skal og opplyser om at det er 2,5 år igjen av garantien.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
 Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er tilkoblet mekanisk avtrekk fra begge kjøkken med naturlig avtrekk på bad. Det bemerkes at mekanisk avtrekk på kjøkken i 2. etasje ikke fungerer. Det observeres luftespalte for tilluft under dørblad til bad. Tilluft til boligen via ventiler i enkelte vinduer.

TG2 vurderes grunnet mekanisk avtrekk på kjøkken i 2. etasje ikke fungerer.

Merknader: Ventilering via ventiler i vinduer gir ikke tilstrekkelig luftutveksling, men dette var godkjent frisklufttilførsel iht. gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
 Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent.
 Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
 Det elektriske anlegget ble installert i ukjent.
 I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
 I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
 Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
 Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
 Kabler er tilstrekkelig festet.
 Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
 I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
 Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med manuelle porselenssikringer, plassert i gang i 2. etasje med kurser iht oversikt.

Sikringsskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer. Det ble ikke avdekket løse ledninger i boligen med behov for tiltak.

Hjemmelshaver opplyser om at lys på bad i kjelleren må være på for at markise på terrasse i 1. etasje fungerer.

Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person. Det må gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være anledning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter nyeste forskrift.

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Fuktverdier oppgis i vektprosent (vekt%). Ved mistanke om høy fukt måles kjerneved og overflate, som kan gi en indikasjon på om fukt er økende eller synkende i bygningsdelen. Uten mistanke måles kun overflate. Verdier over 17 vekt% regnes som fukt treverk. Relativ fuktighet (RF) (luftens fuktinnhold) og duggpunkt (°C) (temperatur ved kondens) oppgis i noen tilfeller som referanse.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger. Boligen ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/. På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

Byggegrunn:

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men ifølge geologiske data består byggegrunn ved boligen i hovedsak av kvikkleire. Se www.ngu.no eller www.nve.no for nærmere undersøkelser.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 vurderes grunnet kapillæroppslag i fundament, svinnsprekk under vindu og manglende drenering.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes grunnet manglende fall vekk fra konstruksjonen.
2.1	Yttervegger
	TG2 vurderes grunnet avskalling og solsprekker enkelte steder og manglende lufting i underkant av kledning.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 vurderes grunnet begroing og mose på takstein, og gjennomslag av spiker i undertak.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig ventilering på deler av loftet.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 vurderes grunnet småsår i enkelte fliser og slitasje på overflatene.
8.1	Kjøkken 1. etasje Kjøkken 1. etasje
	TG2 vurderes grunnet noen løse flis med manglende fuger på veggene.
8.2	Kjøkken 2. etasje Kjøkken 2. etasje
	TG2 vurderes grunnet slitasje og dårlig avrenning fra vannkran.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	TG2 vurderes grunnet unormale fuktverdier i fundament/gulv.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes da vann og avløpsrør inne i boligen har passert forventet levetid.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes da varmtvannsberederen trolig har passert forventet levetid.
10.5	Ventilasjon
	TG2 vurderes grunnet mekanisk avtrekk på kjøkken i 2. etasje ikke fungerer.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 vurderes grunnet punkterte glass på vinduer i 2. etasje.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG3 vurderes grunnet ikke tilstrekkelig rekkverk på trapp ned til grunn ved inngangsparti.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom kr. 0 - og 10.000
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG3 vurderes grunnet soppdannelser i veggplatene og innredning.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 vurderes grunnet manglende inspeksjonsmuligheter på sluk og trolig manglende membran/tettesjikt.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
9.1.1	Kjeller Veggens og himlingens overflater
	TG3 vurderes grunnet tegn til store mengder med borebiller i hele stubbeloftet i kjelleren.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Porsgrunn	
Oppdragsnr.	
1317250029	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Roy Espen Lund	Odd Morten Lund
Gateadresse	
Dr. Backers veg 55	
Poststed	Postnr
SKIEN	3715
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Torhild Lund
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1317250029

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1317250029

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Uteboden står muligens på Eiendommen til Dr. Backers veg 53. Eiendommen i 53 blir målt opp 3.april.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Planlagt eventuelt en garasje i enden av hagen. Øst.

Document reference: 1317250029

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1317250029

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roy Espen Lund	bfa90bbfec2198e3a0e01c42 af6fc1485126fe83	27.03.2025 16:28:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Lund	ea8bad84222fdcfca2235d12 1f7757d1cc873e1f	27.03.2025 17:23:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

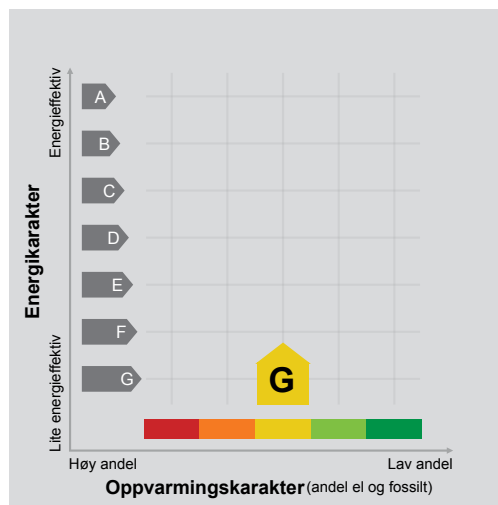
Document reference: 1317250029

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Dr. Backers veg 55
Postnummer	3715
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	62
Bruksnummer	163
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164640922
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-118715
Dato	12.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Dr. Backers veg 55 - Nabolaget Frogner - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Lammers gate Linje P4	1 min 0.1 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	25 min 1.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	48 min

Skoler

Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 347 elever, 21 klasser	7 min 0.5 km
Lunde barneskole (1-7 kl.) 461 elever, 26 klasser	23 min 1.6 km
Skauen Kristelige skole (1-10 kl.) 224 elever, 19 klasser	26 min 1.9 km
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.) 279 elever, 13 klasser	5 min 2.6 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole Skie... 93 elever, 6 klasser	6 min 2.6 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	6 min 2.6 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	8 min 3.3 km

Ladepunkt for el-bil

Bygarasjen Skien	16 min
Arkaden Skien	18 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

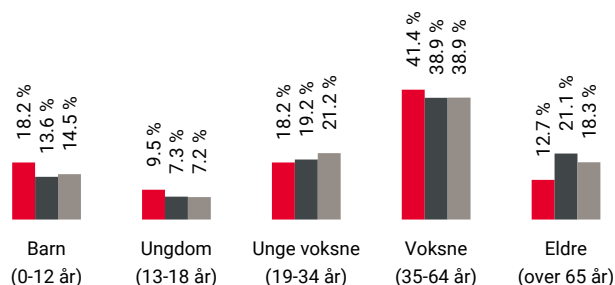
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frogner	1 213	500
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gustavas Hage barnehage (0-5 år) 45 barn	8 min 0.6 km
Barnehagen Gregorius (1-5 år) 57 barn	9 min 0.7 km
Brekke barnehage (1-5 år) 36 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Kiwi Frogner Skien PostNord	5 min 0.3 km
Matkroken City Skien Søndagsåpent	14 min 1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Trafikk

Lite trafikk 86/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100

Sport

⚽ Bratsberg idrettsplass	3 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.2 km	
⚽ Bratsbergkleiva skole - gymsal	7 min	🚶
Aktivitetshall	0.5 km	
🚴 MOVA Skien	16 min	🚶
🚴 SKY Fitness Skien	17 min	🚶

Boligmasse



■ 86% enebolig
■ 14% annet

Varer/Tjenester



Handelstorget

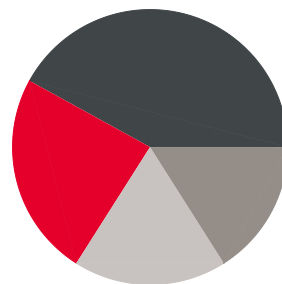
16 min 🚶



Apotek 1 Svanen Skien

17 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 24% i barnehagealder
■ 42% 6-12 år
■ 16% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



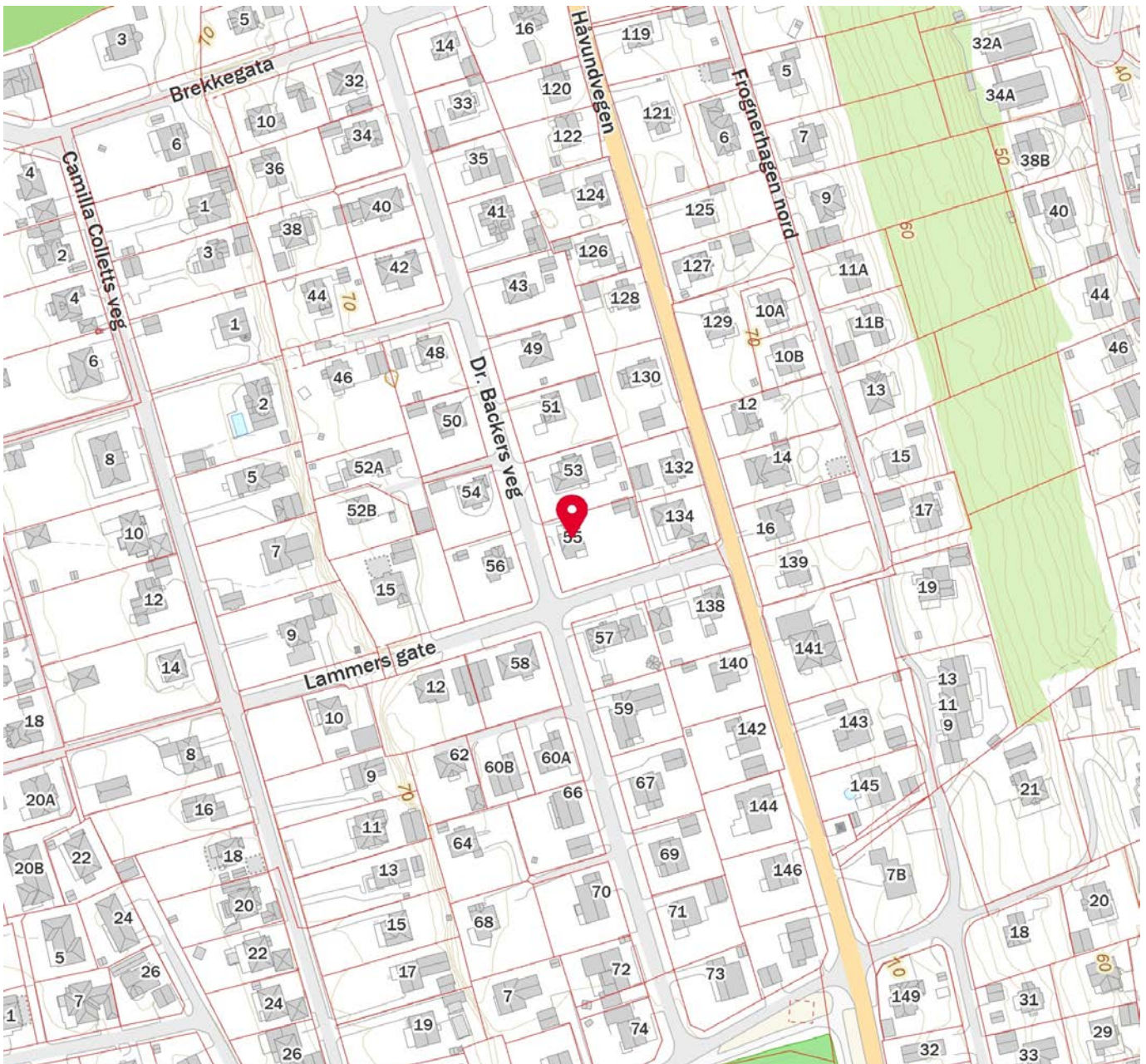
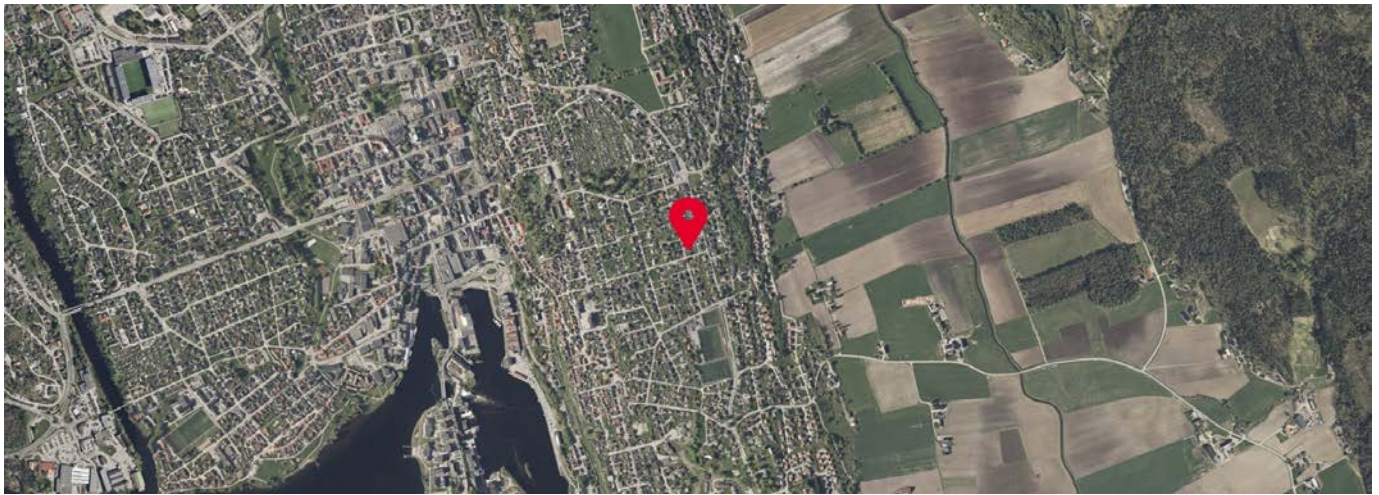
0%

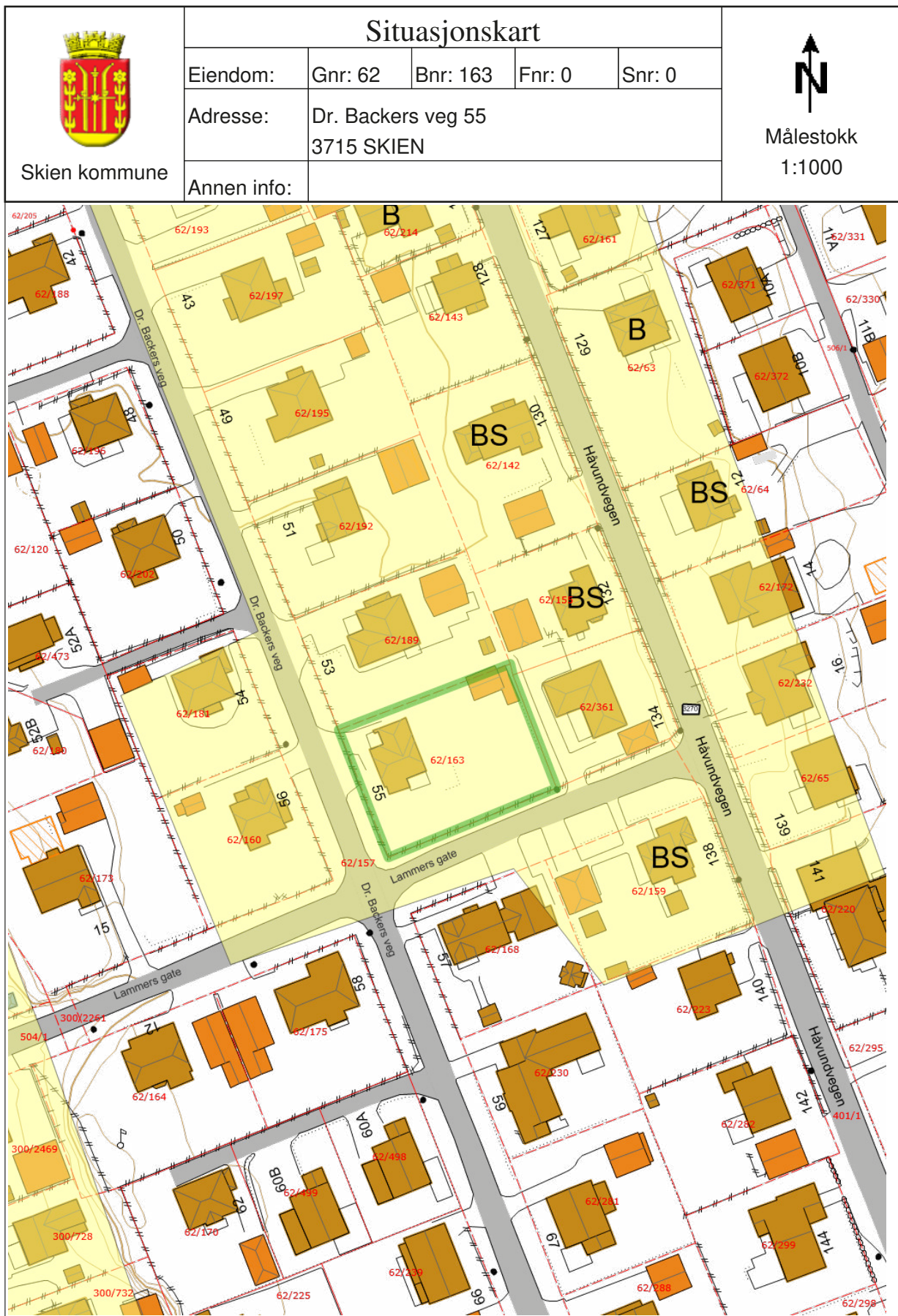
43%

■ Frogner
■ Porsgrunn/Skien
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Tegnforklaring

	Kulturminnevernplan		Hekk		Gatelys (belysningspunkt)
	Hensynssone_C				
	Mast		Skap		Teiggrense god nøyaktighet
	Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrense fiktiv		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Bygning tiltak - areal
	Takoverbygg		Udefinerte bygg		Bolig
	Garasje og uthus		Annen næring		Flaggstang
	Steingjerde		Annet gjerde		Frittstående mur
	Loddrett mur		Trapp		Veg
	Forsenkingskurve		Høydekurve 5m		Høydekurve
	Eiendomsteig		Matrikelnummer		Fylkesvegboks
	Fylkesveg gatenavn.		Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1

 Skien kommune	Reguleringsplaner				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 62	Bnr: 163	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Dr. Backers veg 55 3715 SKIEN				
	Annen info:	HÅVUNDVEGEN, parsell Stormbanen - Frogne				



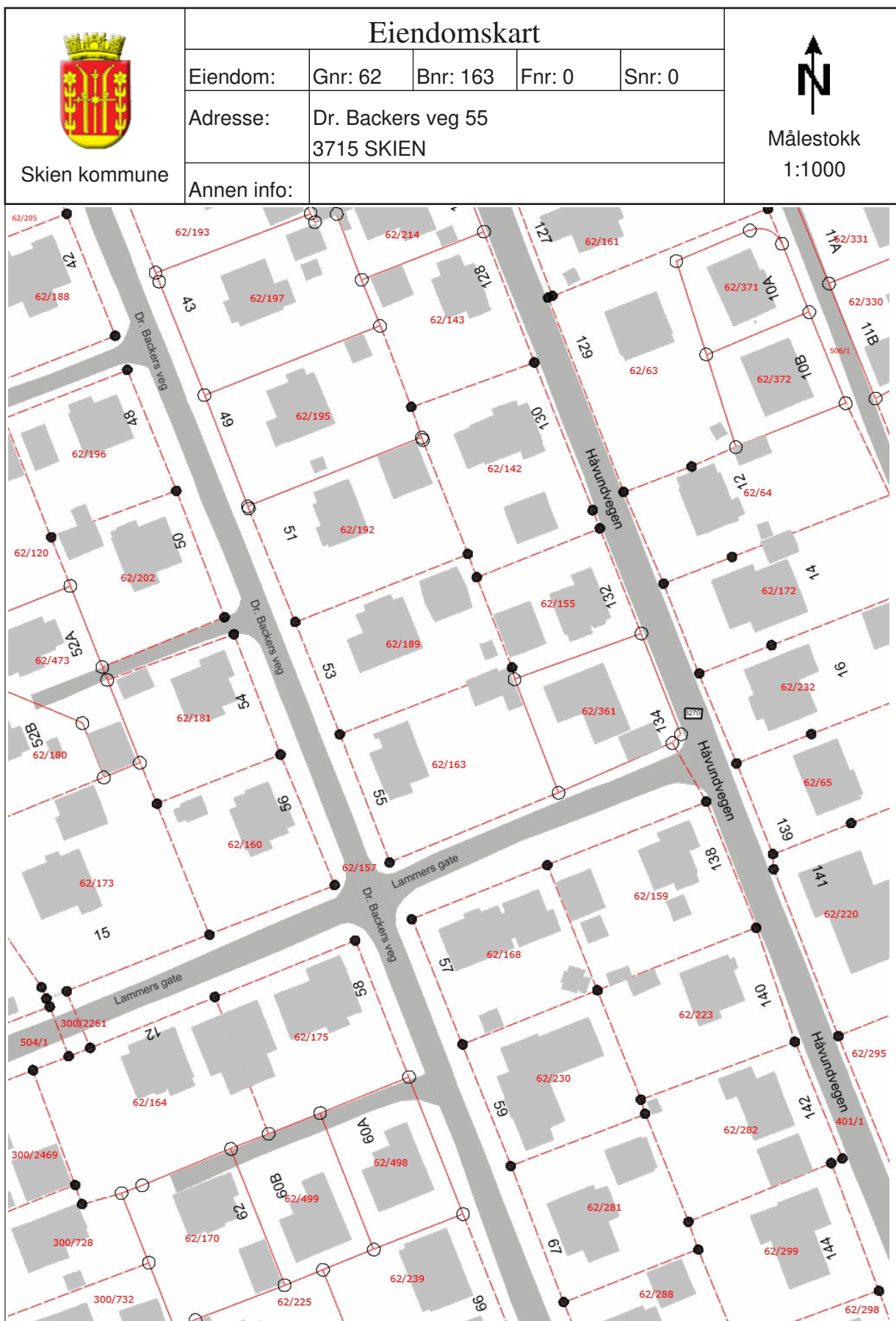
Tegnforklaring

	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå		Eiendomsgrense		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	BygningTiltakAreal		Udefinert bygning		Bygning
	Høydekurve		Forsenkingskurve	A	Påskrift reguleringsplan
	Bygg, kulturminner, mm som skal bevares		Byggegrense		Frisiktlinje
	Måle- og avstandslinje	.	Stengning av avkjørsel		RpFormålGrense
	RpGrense		Bevaringsområde		RbFormålOmråde
	Boliger		Jord- og skogbruk		Kjørevei
	Annen veigrunn		Gang-/sykkelvei		Gangvei
	Offentlig friområde		Eiendomsteig		

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



Tegnforklaring

	Innmålt grensepunkt		Usikkert grensepunkt		Offogprivbygg
	Andre bygg grå		Takoverbygg grå		Teiggrense god nøyaktighet
	Teiggrense dårlig nøyaktighet		Teiggrense fiktiv		Veg
	Eiendomsteig		Matrikkelnummer		Fylkesvegboks
	Fylkesveg gatenavn.		Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



Skien kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4003 - Skien kommune	62	163	0	0	Dr. Backers veg 55, 3715 SKIEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	1043.61m ²
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	1043.61m ²
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	1043.61m ²
Hensyn landskap	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	1004.16m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?		PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja		4003 674	HÅVUNDVEGEN, parsell Stormbanen - Frognerkrysset og tilgr omr (22.6.1994)	Boliger	1036.46m ²

BEBYGGELSESPÅN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?

Ja

KOMMENTARFELT:

Ny kulturminnevernplan - se link http://www.skien.kommune.no/globalassets/sentraladm/planer-og-rapporter/kommunedelplaner/kommunedelplan-for-kulturminnevern_med_vedtaksdato.pdf

Det tas forbehold om feil og mangler.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Dr. Backers veg 55
3715 SKIEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ingebretsen

Telefon: 401 91 919
E-post: kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre