PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

SAUDEGATA ØST 8

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Tegninger

Ferdigattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Saudegata øst 8, 3717 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 300, bnr. 2725

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 31.10.2025 **Rapportdato:** 12.11.2025 **Oppdragsnr.:** 18885-2892 **Referansenummer:** FT9515

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan T. Eriksrød

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød
Uavhengig Takstingeniør
jan.tore@ttbtakst.no
911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er en frittliggende to-mannsbolig med areal over to etasjer +kjeller oppført 1917. Modernisert av eier de sener år/2017. Nåværende eier kjøpte boligen i 2016.
Grunnmur i betong og gråstein mur etablert på løsmasser.
Yttervegger i tradisjonelt reisverk/bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel. Boligens vinduer består av to-lags isolerglass med rammer og karmer i PVC. Etasjeskille i tradisjonelt tre bjelkelag. Plassbygget takstoler med sadlet takverk tekket med krum betong takstein. Takrenner i lakkert stål.
Innvendig er boligen oppgradert på overflater 2000-17 tallet. Innvendige overflater består av parkett, laminat og fliser på gulvflater. MDF panel, panel og tapet/strier på veggflater. MDF panel og malt plater i himlinger. Våtrom med fliser på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Boligen har etablert pipe i teglstein tilkoblet ildsted i stue 1.etasje.
Boligen inneholder entre, kjøkken, stue, bad/vaskerom og 3 soverom i 1.etasje.
Utvendig adkomst med trapp til leilighet 2.etasje. Leiligheten inneholder vindfang, gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom og 2 soverom. Utvendig etablert romslig terrasser i impregnert trevirke.
Adkomst til kjeller fra dør i grunnmur. Rom til lagring.
Se forøvrig beskrivelse i rapport.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklima, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere en de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Tomannsbolig - Byggeår: 1917

UTVENDIG Gå til side

Taktekket består av krum betong takstein skiftet 2017. Undertak med over og underligger og rupanel med papp membran. Det er ikke avdekket brekkasje eller manglende takstein på befaringsdagen. Ingen tegn til lekkasjer ble registrert ved inspeksjon av loft.
Taktekke fyller sin funksjon.
Normal levetid på betong takstein er 45 til 60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.
Takrenner og nedløp i lakkert stål. Beslag i lakkert stål. Nedløp ført til terreng. Takrenner og beslag skiftet når taktekke er omlagt 2017.
Helbeslått pipebeslag.
Den bærende konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll, men består trolig av reisverk (plank med dobbel not og fjær) og bindingsverk i tilbygget del. Utvendig tekket med stående trepanel/Rustikk panel etablert 2017. Utvendig belistning rundt dører og vinduer.
Yttervegger er utforret og isolert med 50 mm isolasjon, etablert vindtett plater og ny fasadepanel 2017.
Fasadepanel fremstår i funksjonell stand, men har behov for vask og overflatebehandling.
Boligens takkonstruksjon består av plassbygget takverk med sadlet takverk med halv valm. Takoppløft mot øst. Konstruksjonen er bærende på yttervegg og innervegg. Undertak av trevirke/rupanel med papp membran. Adkomst til loftsrom fra luke i gang. Konstruksjonen er begrenset kontrollert i skråhimlinger som er en lukket konstruksjon.
Ingen tegn til kondens eller lekkasjer ble registrert. Obs på alder og skjevheter. Loft er mangelfullt ventilert i henhold til dagens krav. Det anbefales på generelt grunnlag og tilleggs isolerer loft som ett energisparende tiltak.
Boligens vinduer består av to-lags isolerglassvinduer skiftet 2017. Rammer og karmer i PVC. Vinduer fremstår i funksjonell stand.
Malt entredører skiftet 2017. En-fløya balkongdør i stue 1.etasje fra 2014. En-fløya balkongdør i stue 2.etasje fra 1987. Karmer i trevirke. Dører fyller sin funksjon, men stedvis utskiftninger må beregnes.
Tilbygget romslig terrasse i impregnert trevirke. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Rekkverk i impregnert trevirke. Rekkverk med behov for overflatebehandling. Merknad på værslitt gulvbord.
Utvendig rekkverk til leilighet i 2.etasje. Trapp i impregnert trevirke. Trinn i stål. Rekkverk i impregnert trevirke.
Merknad på korte inntrinn. Forskriftskrav er 28 cm.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater tekket med laminat, parkett og fliser. Veggflater med MDF panel, malt plater og malt panel. Himlinger i malte panel og plater. Våtrom har fliser på gulvflater. Våtromsplater på veggflater.
Overflater stedvis behov for oppgradering.
Potensielle kjøpere bør selv vurderer nødvendige oppgraderinger på overflater.
Etasjeskille er oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag). Gulvbord som bærende gulv. Isolasjon i hulrom består trolig av koks/slag.
Etasjeskille med synlig avvik på overflater. Stue med ca 35 mm avvik på overflater mot nord. Årsak eldre setning i grunn.
Brann og lydskille er kun visuelt kontrollert.
Boliger bygget i 1917 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.
Pipe er oppført i murt teglstein. Ildstede er etablert til pipe stue 1.etasje. Sotluke etablert i kjeller. Ildsteder har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke. Pipe har åpnet røykrør i stue 2.etasje. Må forblendes.
TG 2 settes på grunn av alder og erfaringsmessig høy slitasje i innvendig pipeløp på grunn av alder og åpnet røykrør.
Rom under terreng består kun av eldre uinnredet kjellerrom. Alle overflater består av mur og betong flater. Obs på fukt/salt utslag.
Rom funksjonell til lagring.
Deler av boligen har etablert kryperom under deler av 1.etasje. Kryperom mangler adkomst og følgelig ikke inspisert.
Innvendig dører består av malt slette finer dører fra byggeår og noen av nyere dato. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en høy alder.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på gulv. Våtromsplater på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant, opplegg til vaskemaskin og dusjnisje. Ventilasjon består av el-ventil i vegg.

Beskrivelse av eiendommen

Bad oppgradert på overflater og utstyr ca. 2010.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.
Målt med laser ble gulv målt stedvis flatt og feil fall til sluk. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning.
Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon. I følge eier er det etablert banemembran under påstøp i betong.
Synlig rør gjennomganger i gulv. Gulv har etablert to sluk.
Bad har våtsoner mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ingen unormale fuktverdier ble målt ved bruk av fuktindikator.

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom i 2.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på gulv. Våtromsplater på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant, opplegg til vaskemaskin og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Bad oppgradert på overflater og utstyr ca. 2010.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.
Arbeidene bærer preg av egeninnsats/ lite fagmessig utført
Målt med laser ble gulv målt stedvis flatt og feil fall til sluk. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning.
Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.
Bad har våtsoner mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ingen unormale fuktverdier ble målt ved bruk av fuktindikator.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette malt dør og skuffronter. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål.
Vannrør i kobber. Plast avløpsrør. Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg. Innredning skiftet de senere år.
Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.
Kjøkkeninnredning med profilerte dør og skuffronter i Kirsebær. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Skade i plate rundt komfyr.
Vannrør i kobber. Plast avløpsrør. Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg. Innredning skiftet 2017, men har var brukt ved utskiftning.
Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann er tilknyttet det kommunale nett. Avløp til offentlig. Synlig vannrør er i kobber. Synlig avløpsrør er i plast og noe eldre soil.
Lufting av kloakk/avløpsrør er ført til kanal over tak. Utekran etablert. Hovedstoppekran i kjeller.
VV tank på 200 liter etablert i kjeller. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.
TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.
Ventilasjon består av ventiler i vegg. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.
2 stk VV tanker på 200 liter etablert i kjeller fra 2008.
63 amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer/kurssikringer skiftet 2017. El-skap etablert i gang 1.etasje og 2.etasje. Varmekabel i gulvflater våtrom. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede. Det er kun foretatt visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Det ble visuelt ikke registrert noen tegn til avvik/feil eller mangler.
Tiltak må beregnes når overflater, kjøkken og våtrom oppgraderes.
Røykvarsler og brannsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn består trolig av løsmasser/leire.
Slik boligen er konstruert med manglende diffusjons sperre i grunn, vil det alltid være noe kapilæropptrekk fra grunn. Rom under terreng kun funksjonell til lagring.
Drenering består kun av eventuelt eldre teglrør i grunn.
Grunnmur i gråstein mur og betong med sparestein. Stedvis enkelte sprekker i murverk. Grunnmur med setning i grunn mot vest av eldre dato. Normale sprekker på grunn av alder må påberegnes.
Tilstandsgrad settes på grunn av alder og synlig sprekker. Lokale tiltak bør beregnes.
Terreng rundt boligen er lett skrånende.
Vann og avløpsrør skiftet til kommunalt nett i 2020 og 2024 i følge eier. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og sluk ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstest et.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

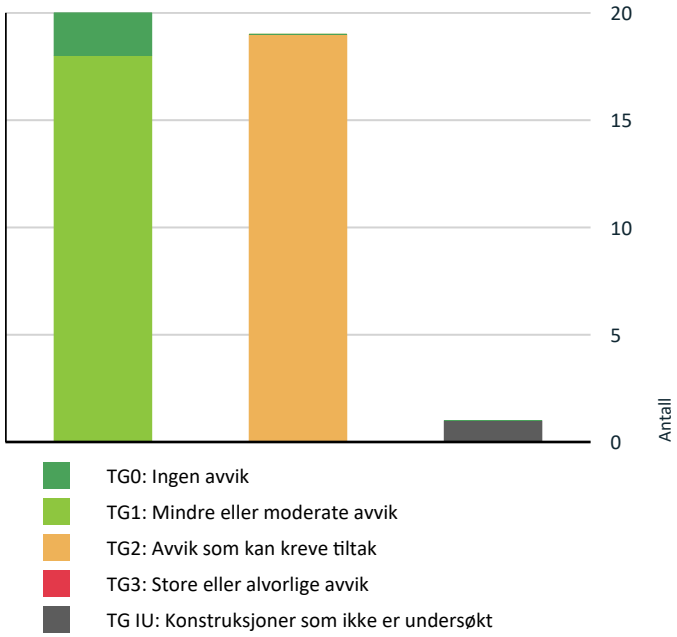
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger ikke innhentet.

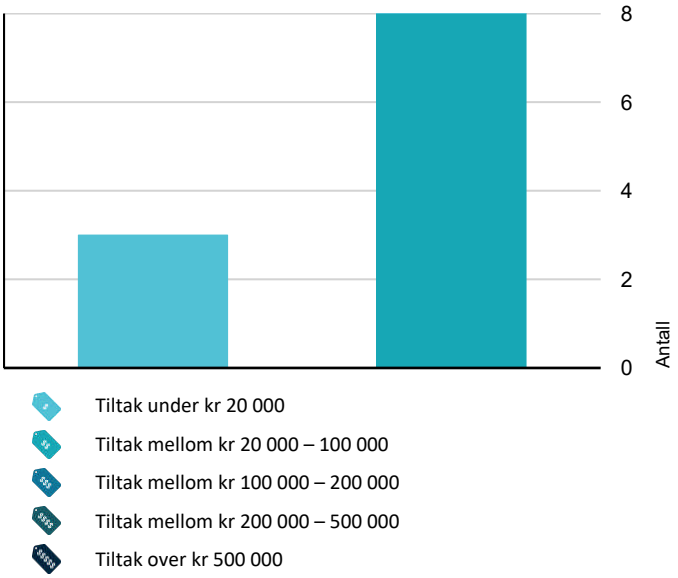
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1917

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Modernisert bolig i 2017. Ny utvendig kledning og isolert Yttervegg. Skiftet takstein, renner og beslag 2017. Skiftet boligens vinduer 2017. Oppgradert overflater. Etablert våtrom i 1.etasje og 2.etasje 2017.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekket består av krum betong takstein skiftet 2017. Undertak med over og underligger og rupanel med papp membran. Det er ikke avdekket brekkasje eller manglende takstein på befaringsdagen. Ingen tegn til lekkasjer ble registrert ved inspeksjon av loft.
Taktekke fyller sin funksjon.
Normal levetid på betong takstein er 45 til 60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i lakkert stål. Beslag i lakkert stål. Nedløp ført til terreng. Takrenner og beslag skiftet når taktekke er omlagt 2017.
Helbeslått pipebeslag.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Den bærende konstruksjonen er ikke tilgjengelig for kontroll, men består trolig av reisverk (plank med dobbel not og fjær) og bindingsverk i tilbygget del. Utvendig tekket med stående trepanel/Rustikk panel etablert 2017. Utvendig belistning rundt dører og vinduer.
Yttervegger er utforret og isolert med 50 mm isolasjon, etablert vindtett plater og ny fasadepanel 2017.
Fasadepanel fremstår i funksjonell stand, men har behov for vask og overflatebehandling.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligens takkonstruksjon består av plassbygget takverk med sadlet takverk med halv valm. Takoppløft mot øst. Konstruksjonen er bærende på yttervegg og innervegg. Undertak av trevirke/rupanel med papp membran. Adkomst til loftsrom fra luke i gang.
Konstruksjonen er begrenset kontrollert i skråhimlinger som er en lukket konstruksjon.
Ingen tegn til kondens eller lekkasjer ble registrert. Obs på alder og skjevheter. Loft er mangelfullt ventilert i henhold til dagens krav.
Det anbefales på generelt grunnlag og tilleggs isolerer loft som ett energisparende tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Obs på skjevheter og alder.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør utføres.

Loft bør isoleres som ett energisparende tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Vinduer

Boligens vinduer består av to-lags isolerglassvinduer skiftet 2017. Rammer og karmer i PVC. Vinduer fremstår i funksjonell stand.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Malt entredører skiftet 2017. En-fløya balkongdør i stue 1.etasje fra 2014. En-fløya balkongdør i stue 2.etasje fra 1987. Karmer i trevirke. Dører fyller sin funksjon, men stedvis utskiftninger må beregnes.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Eldre dører med begrenset videre levetid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilbygget romslig terrasse i impregnert trevirke. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Rekkverk i impregnert trevirke. Rekkverk med behov for overflatebehandling. Merknad på værslitt gulvbord.

Årstall: 2017

TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Utvendig rekkverk til leilighet i 2.etasje. Trapp i impregnert trevirke. Trinn i stål. Rekkverk i impregnert trevirke.
Merknad på korte inntrinn. Forskriftskrav er 28 cm.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trapp fyller i krav til trappeforskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen nødvendige tiltak.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater tekket med laminat, parkett og fliser. Veggflater med MDF panel, malt plater og malt panel. Himlinger i malte panel og plater. Våtrom har fliser på gulvflater. Våtromsplater på veggflater.
Overflater stedvis behov for oppgradering.
Potensielle kjøpere bør selv vurderer nødvendige oppgraderinger på overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag). Gulvbord som bærende gulv. Isolasjon i hulrom består trolig av koks/slag. Etasjeskille med synlig avvik på overflater. Stue med ca 35 mm avvik på overflater mot nord. Årsak eldre setning i grunn.
Brann og lydskille er kun visuelt kontrollert.

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

Stue med store avvik på overflater.

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

Årsak eldre setning i grunn.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Radon

Boliger bygget i 1917 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe er oppført i murt teglstein. Ildstede er etablert til pipe stue 1.etasje. Sotluke etablert i kjeller. Ildsteder har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke. Pipe har åpnet røykrør i stue 2.etasje. Må forblendes.
TG 2 settes på grunn av alder og erfaringsmessig høy slitasje i innvendig pipeløp på grunn av alder og åpnet røykrør.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Åpnet røykrør i stue 2.etasje må forblendes. Innsetning av nytt innvendig røykrør bør beregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Andre tiltak:

Åpnet røykrør må forblendes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng består kun av eldre uinnredet kjellerrom. Alle overflater består av mur og betong flater. Obs på fukt/salt utslag.
Rom funksjonell til lagring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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

TG IU Krypkjeller

Deler av boligen har etablert kryperom under deler av 1.etasje. Kryperom mangler adkomst og følgelig ikke inspisert.

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

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Erfaringsmessig har kryperom høy skadefrekvens. Kryperom dårlig ventilert og isolert i henhold til dagens krav. TG 2 settes derfor her.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig dører består av malt slette finer dører fra byggeår og noen av nyere dato. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en høy alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på gulv. Våtromsplater på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant, opplegg til vaskemaskin og dusjnisje. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Bad oppgradert på overflater og utstyr ca. 2010.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert våtromsplater på veggflater. Malt himling.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Målt med laser ble gulv målt stedvis flatt og feil fall til sluk. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning.

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

Gulv mangler forskriftsmessig fall til sluk.

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

Ønskes bad brukt videre til dusjing bør tett dusjkabinett etablerers.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon. I følge eier er det etablert banemembran under påstøp i betong.
Synlig rør gjennomganger i gulv. Gulv har etablert to sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Dokumentasjon på utført våtromsarbeider foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tett dusjkabinett bør etablere til videre bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant, opplegg til vaskemaskin og dusjnisje.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil i vegg.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har våtsoner mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ingen unormale fuktverdier ble målt ved bruk av fuktindikator.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i 2.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på gulv. Våtromsplater på veggflater. Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant, opplegg til vaskemaskin og tett dusjkabinett. Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Bad oppgradert på overflater og utstyr ca. 2010.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er ikke fremlagt. Arbeidene bærer preg av egeninnsats/ lite fagmessig utført

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Bad har etablert våtromsplater på veggflater. MDF panel i himling.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Bunnlist mangler under våtromsplater i overgang vegg-sokkelflis.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Målt med laser ble gulv målt stedvis flatt og feil fall til sluk. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning.

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

Gulv mangler forskriftsmessig fall til sluk.

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

Såfremt tett dusjkabinett er etablert fyller bad son funksjon.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert gulvmontert toalett, innredning med heldekkende servant, opplegg til vaskemaskin og tett dusjkabinett.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør mangler luftespalte.

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

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har våtsoner mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ingen unormale fuktverdier ble målt ved bruk av fuktindikator.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte dør og skuffronter i Kirsebær. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Skade i plate rundt komfyr. Vannrør i kobber. Plast avløpsrør. Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg. Innredning skiftet 2017, men har var brukt ved utskiftning.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette malt dør og skuffronter. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål.
Vannrør i kobber. Plast avløpsrør. Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg. Innredning skiftet de senere år.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vann er tilknyttet det kommunale nett. Avløp til offentlig. Synlig vannrør er i kobber. Synlig avløpsrør er i plast og noe eldre soil. Lufting av kloakk/avløpsrør er ført til kanal over tak. Utekran etablert.
Hovedstoppekran i kjeller.
VV tank på 200 liter etablert i kjeller. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.
TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i vegg. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

2 stk VV tanker på 200 liter etablert i kjeller fra 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

63 amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer/kurssikringer skiftet 2017. El-skap etablert i gang 1.etasje og 2.etasje. Varmekabel i gulvflater våtrom. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede. Det er kun foretatt visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Det ble visuelt ikke registrert noen tegn til avvik/feil eller mangler.
Tiltak må beregnes når overflater, kjøkken og våtrom oppgraderes.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Generell kommentar

El-anlegg oppgradert/nytt 2017 i følge eier. Samsvarserklæring er ikke innhentet.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarsler og brannsluknings apparat etablert.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn består trolig av løsmasser/leire.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Slik boligen er konstruert med manglende diffusjons sperre i grunn, vil det alltid være noe kapilæropptrekk fra grunn. Rom under terreng kun funksjonell til lagring.
Drenering består kun av eventuelt eldre teglrør i grunn.

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

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i gråstein mur og betong med sparestein. Stedvis enkelte sprekker i murverk. Grunnmur med setning i grunn mot vest av eldre dato. Normale sprekker på grunn av alder må påberegnes.
Tilstandsgrad settes på grunn av alder og synlig sprekker. Lokale tiltak bør beregnes.

Årstall: 1917

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

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er lett skrånende.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør skiftet til kommunalt nett i 2020 og 2024 i følge eier. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og sluk ved funksjonstest. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstest et.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

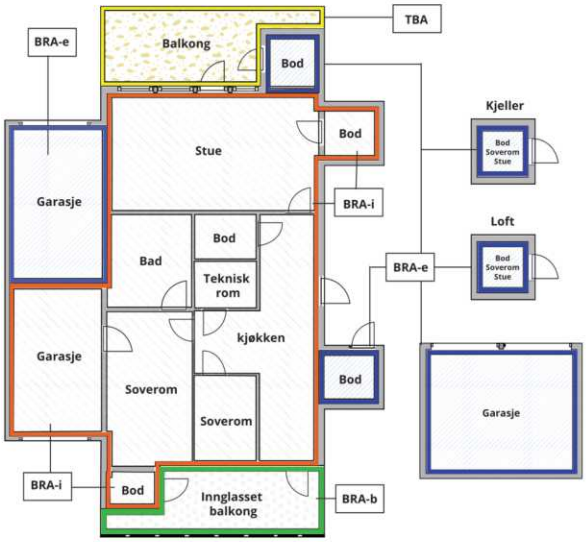
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje	78			78	18		78
2.Etasje	72			72	18	4	76
Kjeller						21	21
SUM	**150**				**36**	**25**	**175**
SUM BRA	**150**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, kjøkken, stue, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3		
2.Etasje	Vindfang, gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom, soverom, soverom 2		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger ikke innhentet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Brann og lydskille mellom leiligheter er ikke bygget i henhold til dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	150	0

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.10.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Nils vegar Hasle	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	2725		0	344.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Saudegata øst 8

Hjemmelshaver

Sandakervegen 23a AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne eiendom er beliggende i Saudegata øst i Skien kommune. Sentral beliggenhet med gangavstands til Skein sentrum med de fleste servicefunksjoner. Utsikt over nærområdet med gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Lett skrånende tomt bebygget med beskrevet bolig. Mindre opparbeidet grøntareal. Gruset gårdsplass med biloppstillingsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Målebrev			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FT9515

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Oppdragsnr.
201250188

Selger 1 navn
Nils Vegar Hasle

Gateadresse
Saudegata Øst 8

Poststed	Postnr
Skien	3717

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Sandakervegen 23 A AS

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 16

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 93481950

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 201250188

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Selvgjort

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eksisterende helsveiset gulvbelegg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ufaglært

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gammel kjeller, fungerer fint til lagring

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: Har vært mus tidligere, men ser ut til at dette er bra nå. Nabolaget har også pusset opp en del. Noe sukkermauer på vår

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt i 2017/18

Arbeid utført av: Johansen elektro As

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Tak byttet og kledning å vinduer

Document reference: 20125018

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tak er nytt og selvgjort

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2 leiligheter i tomannsbolig

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Står i kartverket og kommunen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Bolig har jeg ikke bod i selv og selges som utleieprosjekt. Avskriver seg ansvar for enhver feil og uforutsette ting

Document reference: 201250188

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 20125018

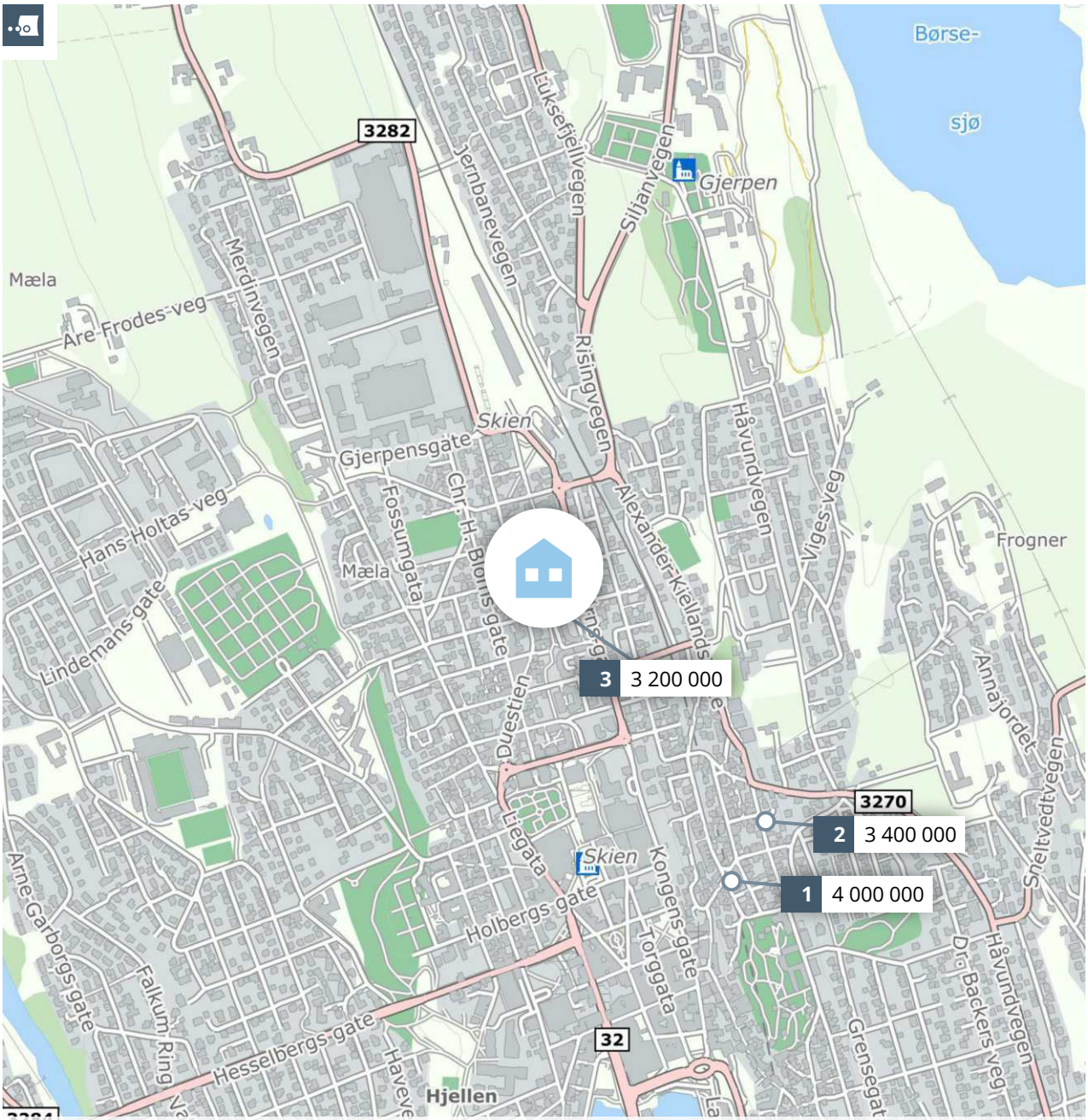
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vegar Hasle	e3a56b48af9c30982559c55c5f3c4d08ddb697fd	14.11.2025 13:17:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 20125188

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

SAUDEGATA ØST 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 14.11.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Robin Stenbro.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Saudegata øst 8, 3717 SKIEN

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1917

GNR 300 BNR 2725 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS SØNDRE NYLENDE

Verdivurdert til

3 700 000

-	3 700 000	24 667
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	150 m²	- m²	- m²	- m²	175 m²	- m²
Tomt					345 m²	
Byggeår					1917	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hans Houens gate 11 168 m² 1904 308 m² 5 sov				17.10.2025	3 690 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**23 810**
2	Øvregate 11 162 m² 1900 277 m² 3 sov				15.05.2024	3 490 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**20 988**
3	Slemdalsgata 12 140 m² 1905 281 m² 6 sov				19.11.2024	3 200 000	**3 200 000**	0	3 200 000	**22 857**

Vurdert tomannsbolig med sentral og populær beliggenhet.
Den ene leiligheten er i dag leid ut for 13 900,- pr mnd, samt 2. etasje er leid ut for 8650,- pr mnd

Boligens beliggenhet gir et bredt utvalg av muligheter for dagligvarehandelen som kan gjøres ved bl.a. Joker Duestien, Coop Prix eller på Lietorvet for et mer variert utvalg. På Lietorvet finner man både frisør, kafe, apotek, klesforretninger etc.

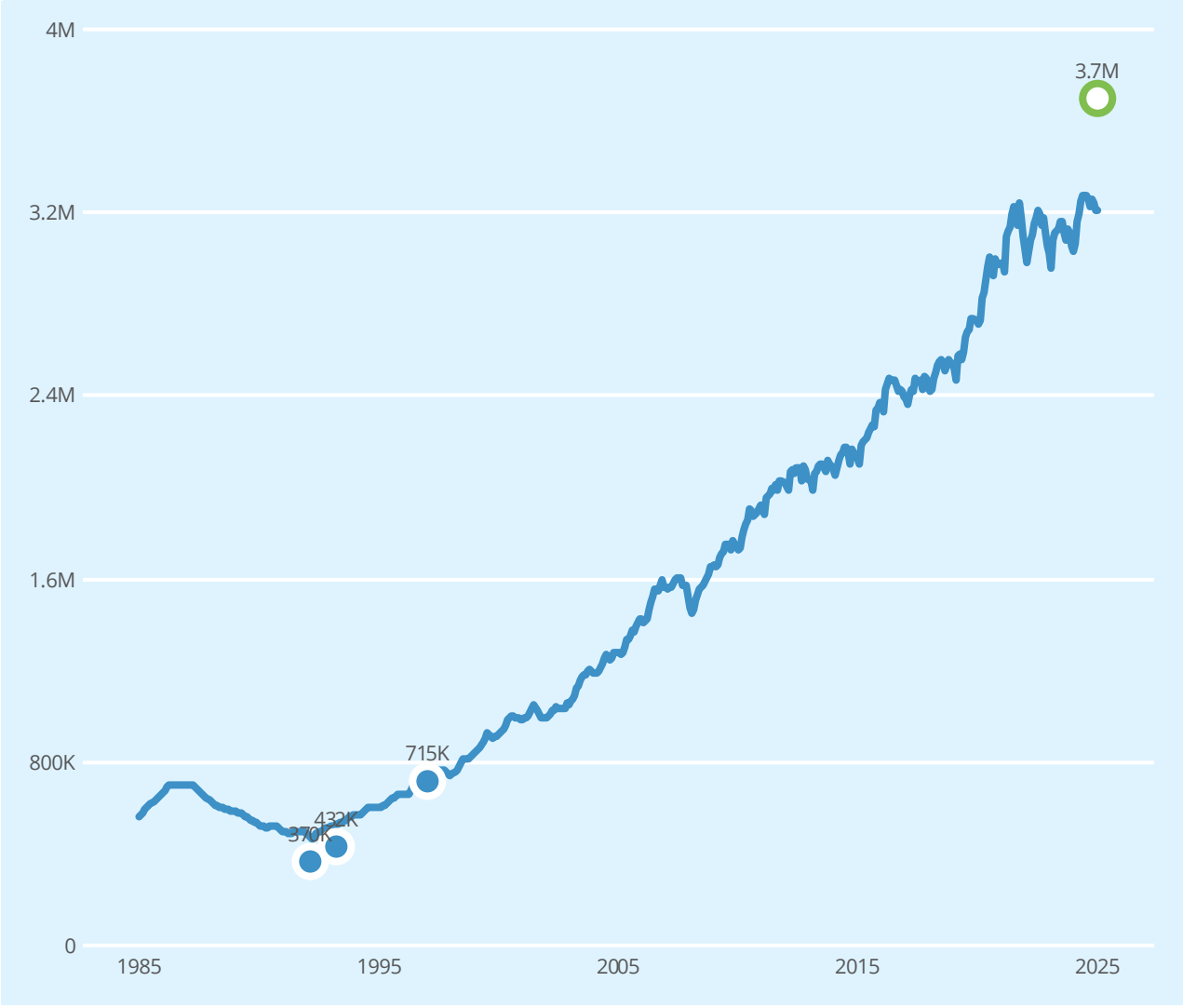
Videre er det fra leiligheten umiddelbar nærhet til Skien sentrum som kan skilte med sjarmerende småbutikker, trivelige handlegater, restauranter og bakerier. I gangavstand fra boligen har man videre enkel tilgang til buss, togstasjon, friarealer og flotte Brekkeparken.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.06.2016	01.07.2016	11.11.2016	1 390 000	800 000	0	800 000	1
27.11.1997		27.11.1997	-	715 000	-	715 000	
01.02.1994		01.02.1994	-	432 000	-	432 000	
18.01.1993		18.01.1993	-	370 000	-	370 000	
12.09.1986		12.09.1986	-	470 000	-	470 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i SKIEN kommune nå

26
tomannsboliger
til salgs

4.0M
3.9M
3.8M
3 670 000 Prisantydning i snitt
3.6M
3.5M
3.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
64
dager

Tomannsboliger solgt i SKIEN kommune siste 3 mnd

30
tomannsboliger
solgt

3 126 000 Prisantydning i snitt
3 123 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
37
dager

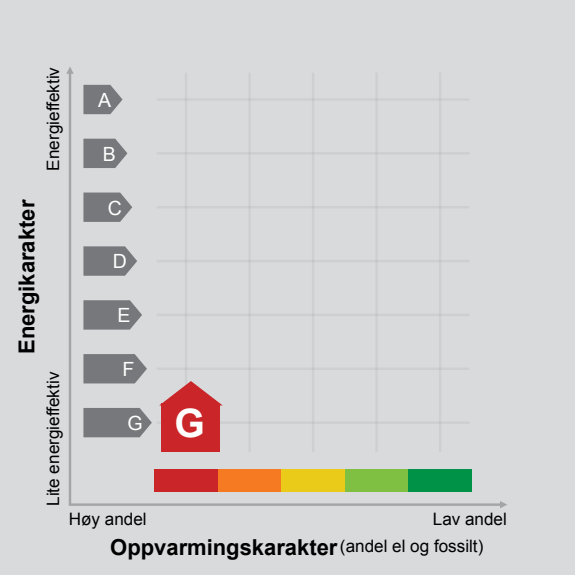
for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

27 397 SKIEN kommune i snitt siste 3 mnd
26 248 Telemark fylke i snitt siste 3 mnd
24 667 Saudegata øst 8 Totalpris 3 700 000

ENERGIATTEST

Adresse	Saudegata øst 8
Postnummer	3717
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	2725
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164615766
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-189739
Dato	13.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Montere automatikk på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1917
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	150
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 20: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Skien kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

REGULERINGPLAN FOR ET OMRÅDE VED LØVENSKIOLDSGATE

Reguleringsplanen sist datert . 15.09.2008

Området reguleres for følgende formål: .

AREALBRUK.

1. GENERELT

1.1 Reguleringsformål
Området reguleres til følgende formål (jfr. Plan- og bygningslovens § 25):

Byggeområder
- Konsentrert småhusbebyggelse (KS1-KS2)
- Blokkbebyggelse (BL1)

Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg med fortau (K2)
- Kjøreveg (K1, K3, K4)

Friområder
- Lekeplass (FL1)

1.2 Hensikten med planen
Hensikten med planen er å utvikle området som boligområde, med nødvendig infrastruktur og grøntområder, samt å sikre tilpasning til eksisterende bebyggelse i området.

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 Dokumentasjon

Landskapsplan
For tiltak på BL1, nevnt i plan- og bygningslovens §§ 84, 86 a og 93, skal det, ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse, vedlegges en landskapsplan (plan for den ubebygde delen av tomta) i mål 1:200. Planen skal vise ny bebyggelse, leke- og uteoppholdsareal, avkjørsel, adkomst for gående og syklende, sykkel- og bilparkering, terrenginngrep inkl. snitt, kotehøyder, bruken av utearealene, beplantning, renovasjon med evt. miljøstasjon, utelagring, skilt, belysning og annet som er nødvendig for å vurdere prosjektets innhold og miljøeffekter. Planen skal redegjøre for håndtering av overflatevann.

Plan for opparbeiding lekeplass
Plan i mål 1:200 for opparbeiding av lekeplass på FL1 skal godkjennes av kommunen, og skal vise terrengbehandling, vegetasjon, lekeutstyr og møblering.

Anleggsmelding
Anleggsmelding for kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Tilgjengelighet i uteområder
Det skal sikres god tilgjengelighet i uteområdene for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Alle uteoppholdsarealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig.

2.2 Miljøforhold

Radon
Ved ny bebyggelse skal gulv nærmest bakken og vegger i hus med kjeller utformes på en måte som sperrer for radon i fra bakken og i fra fyllmasser inntil grunnmuren. Under kjellergulv skal det være innretninger som lufter ut radon. I boligrom skal konsentrasjonen av radon ikke overstige 200 Bq/m3. Utbygger skal framlegge plan for teknisk sektor som viser nødvendige forebyggende tiltak før boring-, sprengnings- eller gravearbeider iverksettes.

Grunnforhold
Før igangsettingstillatelse kan gis skal det være utført:

- Geotekniske vurderinger/grunnundersøkelser og redegjøres for eventuelle stabiliseringstiltak.
- Undersøkelser av grunnen i h.h.t. SFT's retningslinjer for forurenset grunn. Evt. Tiltak som er nødvendig skal dokumenteres.

Skjerming mot støy
Nye boliger skal om nødvendig skjermes mot støy, slik at støynivå blir i samsvar med Miljøverndepartementets retningslinjer (T-1442). Behov for skjerming skal avklares i forbindelse med byggesaken. Eventuelle skjermingstiltak skal gis en god estetisk utforming og skal tilpasses omgivelsene mht materialbruk, farge m.v.

2.3 Automatisk freda kulturminner
Dersom det ved tiltak i marka skulle dukke opp mulige kulturminner, må arbeidet straks stanses. Tiltakshaver har ansvar for at kulturseksjonen hos fylkeskommunen varsles omgående, dette i samsvar med § 8 i Kulturminnevernloven av 9 juni 1978.

3. REGULERINGSFORMÅL

3.1 Byggeområder

Konsentrert småhusbebyggelse, (KS1-KS2)

- Utnytting, høyder
Maks tillatt BYA = 55%. Ved beregning av BYA skal åpne parkeringsarealer regnes med.

Maks tillatte byggehøyder :

Boliger	Kote gesims	Kote møne
KS1	+40	+43
KS2	+41	+44

- Utforming
Bebyggelsen skal tilpasses landskap/terrengform, eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur og vegetasjon. Bebyggelsen skal utformes i samsvar med sin funksjon og ta hensyn til tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargevalg. Avvik eller brudd med tilgrensende bebyggelse kan vurderes i tilfeller hvor dette tilfører området nye og helhetlige arkitektoniske kvaliteter.

- Parkering
For 1-2 roms leilighet skal det opparbeides 1 parkeringsplasser pr boenhet.
For 3 roms og større leilighet skal det opparbeides 1,5 parkeringsplasser pr boenhet.
Hver boenhet skal også ha 0,25 biloppstillingsplasser i felles parkeringsanlegg/gjesteparkering innenfor planområdet (gjelder ikke enebolig og 1-roms leilighet). For frittliggfende enebolig og 3-roms og større leilighet skal det settes av plass for enkeltgarasje, som kan erstattes av parkeruingskjeller.

-Adkomst
Adkomst til boligene i KS1 skal være fra K1.
Adkomst til boligene i KS2 skal være fra K2, Amtmand Aalls gate.

-Uteoppholdsareal
Boligene bør ha uteoppholdsarealer med best mulig kvalitet når det gjelder lys og sol.

Blokkbebyggelse, (BL1)

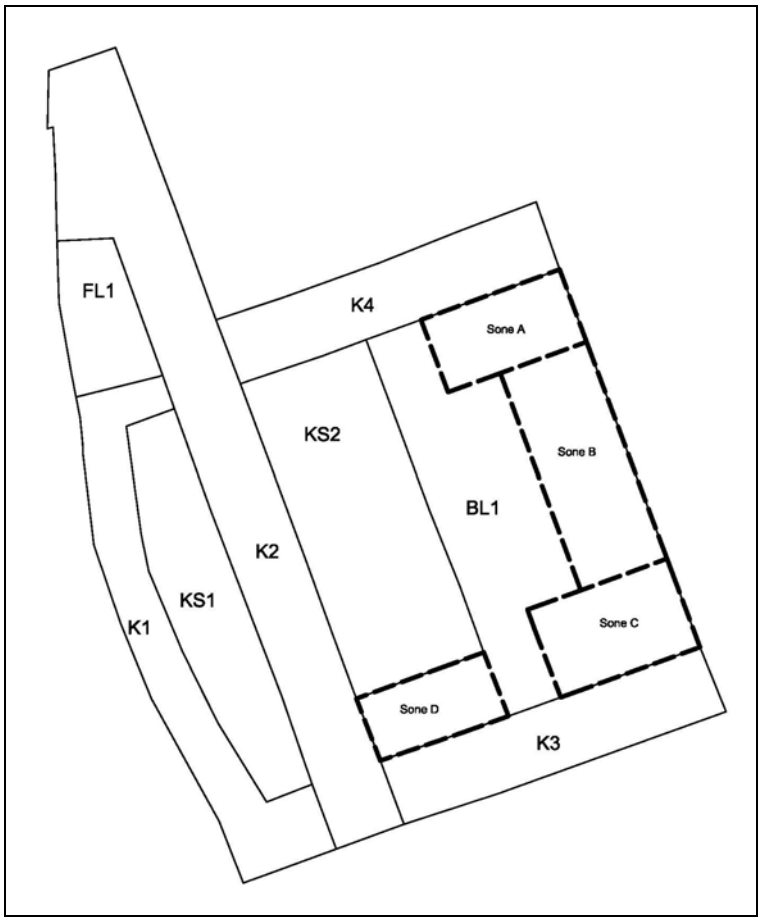
- Plassering, Utnytting, høyder
Ny bebyggelse skal plasseres innafor byggegrensene som er vist på plankartet. Der det ikke er vist byggegrenser gjelder formålsgrense som byggegrense. P-kjeller kan strekke seg utenfor byggegrensa hvis taket innrettes for bruk som uteareal.

Maks tillatt BYA = 50%. Ved beregning av BYA skal også åpne parkeringsarealer på bakken regnes med.

Maks tillatte byggehøyder :

Boliger	Kote gesims	Kote møne
Sone A	Kote +42	Kote +43,5
Sone B	Kote +44,5	Kote +46,5
Sone C	Kote +42	Kote +43,5
Sone D	Kote +41	Kote +44

Soneinndeling er vist på figuren nedenfor.



- Utforming
Nye bygg skal utformes i vår tids formspråk, men med respekt for den tradisjonelle bebyggelsen i området. Lange bygningskropper skal deles opp. Bebyggelsen skal ha skrå takflater. Ved valg av materialer skal det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse i området. Ved oppføring av nye bygg skal universell utforming danne grunnlag for utforming av bygg og anlegg.

- Parkering
For 1-2 roms leilighet skal det opparbeides 1 parkeringsplasser pr boenhet.
For 3 roms og større leilighet skal det opparbeides 1,5 parkeringsplasser pr boenhet.
Hver boenhet skal også ha 0,25 biloppstillingsplasser i felles parkeringsanlegg/gjesteparkering innenfor planområdet (gjelder ikke 1-roms leilighet). For 3-roms og større leilighet skal det settes av plass for enkeltgarasje, som kan erstattes av parkeruingskjeller.

Parkeringsbehovet skal i hovedsak dekkes i parkeringskjeller. Et mindre antall gjesteplasser kan plasseres på bakkenivå.

-Adkomst
Adkomst til BL1 skal være fra Gvarvgata eller Saudegata øst eller en kombinasjon av begge gatene. Hovedadkomsten for kjøretrafikk skal være fra Saudegata øst.

-Uteoppholdsareal
Boligene bør ha uteoppholdsarealer med best mulig kvalitet når det gjelder lys og sol.
Det skal etableres 1 sandlekeplass innafor område BL1 på min. 0,25 daa.
Sandlekeplassen skal ligge sentralt i fellesområdet. Den skal være skjermet for støy og ligge i området hvor det er stort lystilfang. Lekeplassen skal opparbeides iht. teknisk norm del 3, "Retningslinjer for planlegging, opparbeidelse og vedlikehold av lekeplasser i Skien kommune. Den skal utformes slik at den kan brukes av alle uten spesiell tilpasning for enkeltgrupper.

- Sportsbod
Hver boenhet skal ha tilgang til en sportsbod på min 5 kvm som fortrinnsvis skal plasseres i kjeller.

- Miljøstasjon
Det skal innarbeides miljøstasjon/søppelrom for bebyggelsen på BL1 som skal vises på plantegninger og/eller utomhusplan ved søknad om igangsettingstillatelse.
Miljøstasjon/søppelrom kan plasseres inne i bygget eller på terreng. Ved plassering på terreng skal miljøstasjonen skjermes/bygges inn. Skjerming/innbygging skal gis en god arkitektonisk utforming.

- Byggbar del av tomt og overvann
BL1 er kun byggbar øst for vist byggegrense. I vestre del av området ligger det kloakkledning som ikke kan bygges over i en bredde på 10 m fra formålsgrense i vest. Dette området skal utformes slik at flomvann får renne lett fra Gvarvgata til Saudegata. Forslag til løsning skal godkjennes av kommunen før byggetillatelse gis. Rampen til parkeringskjeller må utformes slik at flomvann ikke renner ned i parkeringskjeller.

3.2 Friområder

Nærlekplass
På FL1 skal det opparbeides nærlekeplass. Arealene skal brukes som lekeplass og uteoppholdsareal for boligeiendommene i planen, samt være allment tilgjengelig.

Lekeplassen skal opparbeides med hensiktsmessig lekeutstyr, og utformingen skal godkjennes av kommunen.

--o--

Skien kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4003 - Skien kommune	**300**	**2725**	**0**	**0**	Saudegata øst 8, 3717 SKIEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	344.71m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	344.39m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	344.71m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	344.71m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	4003 717	Reguleringsplan for R. Ørnsgt./Schweigaardsgt med tilliggende arealer. Nordre bydel. (20.10.1994)		
	4003 923	Reguleringsplan for et område ved Løvenskioldsgate. (16.10.2008)	Blokkbebyggelse	344.71m^2

BEBYGGELSESPLAN

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.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

REGULERINGSPLAN FOR REKTOR ØRNS GATE/ SCHWEIGAARDS GATE MED TILLIGGENDE AREALER.

SKIEN BYPLANAVDELING 01.06.1993,
revidet i.h.t. bystyrets egengodkjenningsvedtak 20.10.94.

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det regulerte området slik det er avgrenset med reguleringsgrense på plankartet i mål 1: 1000, datert 01.06.93, og revidert i.h.t bystyrets egengodkjenningsvedtak i sak 90/ 94 i møte 20.10.94.

Området er i henhold til Plan- og bygningslovens § 25 regulert til følgende formål:

1. **(1) BYGGEOMRÅDER.**
2. **(3) OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.**
3. **(4) FRIOMRÅDER.**
4. **(6) SPESIALOMRÅDER.**
5. **(7) FELLESOMRÅDER.**

1. BYGGEOMRÅDER.

a. Areal for frittliggende boligbebyggelse omfatter eksisterende byggelse og tre eksisterende tun med konsentrert boligbebyggelse: Slemdalstun, Brekketun og Baggerstun. På areal for frittliggende boligbebyggelse skal grad av utnytting være BYA = maks. 30% i inntil 2 plan over terreng (BYA = bebygd areal). På areal for konsentrert boligbebyggelse skal grad av utnytting være BYA = maks. 45 % i inntil 3 plan.

b. På areal for blandingsformål; forretninger, kontorer og/ eller boliger skal grad av utnytting være BYA = maks. 30 % i inntil 2 plan.

Rektor Ørns gate 16 - gnr. 300 bnr. 4304 - kan ha direkte adkomst fra Rektor Ørns gate sålenge eksisterende virksomhet - Skien Begravelsesbyrå - disponerer eiendommen. Ut fra eiendommen skal det kun kjøres mot nord og inn til eiendommen kun fra syd. Ved etablering av ny virksomhet på eiendommene skal adkomst legges over naboer i øst, slik dette er vist på plankartet.

c. På areal med eksisterende bebyggelse for butikker og forretninger skal grad av utnytting være BYA = maks. 30 % i inntil 2 plan.

d. Areal for bensinstasjon omfatter eksisterende bensinstasjon ved vegkrysset Rektor Ørns gate/ Ivar Aasens gate. BYA = max. 20 %. Adkomst til bensinstasjonen tillates bare over Ivar Aasensgate. Avkjøring til Rektor Ørns gate tillates kun i mot syd. Bensinstasjonvirksomheten skal ikke ved støy, utslipp eller trafikk være til sjenanse for omliggende boligbebyggelse.

e. Areal for offentlig bebyggelse omfatter eksisterende bygninger for Brekkeby videregående skole, politihuset samt SKKs trafostasjoner og adkomst til tilfluksrom i Kverndalen.

f. For areal for almennyttig formål og kontorer i Otto Løvenskiolds gate 6 skal grad av utnytting være BYA = maks. 25 %, i inntil 2 plan.

g. Areal BF 01

På arealet kan det oppføres bygg for boliger, forretninger og kontor. BYA = maks. 60% i inntil 3 plan over gatenivå. Bygning på østre del av arealet kan oppføres i 4 plan. Adkomst til hele arealet skal være fra øst. Parkering skal løses på egen grunn fortrinnvis i etasjer under bakkenivå. Nedkjørsel til parkering under terreng skal plasseres på en lite dominerende måte.
Ved arkitektonisk utforming skal bygninger tilpasses bebyggelsen i Kverndalen, og det skal tas hensyn til arealets nærhet til kirkegården.
Eksponert rød teglstein bør ikke nyttes som fasademateriał. Utbygger skal ivareta Miljøverndepertementets krav til vern mot trafikkstøy.

h. Areal BK 01

På arealet kan det oppføres konsentrert boligbebyggelse og kontorer. BYA = maks. 45%, i inntil 3 plan. I underetasje innpasses parkeringsplasser. Vedtatt bebyggelsesplan for arealet skal foreligge før behandling av byggesaker. Utbygger skal ivareta krav til vern mot trafikkstøy.

j. Areal AF/K 01

På arealet kan det oppføres bygg til almennyttig formål/ kontorer eller letter næringsvirksomhet som ved støy, utslipp eller trafikk ikke sjenerer tilgrensende boliger. Bygninger skal gis en utforming som gir god tilpassing til verneverdig vegetasjon og bebyggelse. BYA = maks. 30 %, i inntil 2 - 2 1/2 etasjer. Vedtatt bebyggelsesplan for arealet skal foreligge før behandling av byggesaker. Utbygger skal ivareta krav til vern mot trafikkstøy. Vestre del av arealet kan bebygges, men på en slik måte at flest mulig av trær som i plankartet er vist verneverdige bevares. Utbyggingsplan for arealet skal legges fram for godkjenning før byggetillatelse kan gis.

2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Areal for offentlige trafikkområder omfatter riksveg , fylkes- og kommunale veger med tilhørende fortau, gang- og sykkelveger og rabatter.

STØYVERNSTILTAK LANGS RIKSVEGTRASÉ

Generelt

Nødvendige støyreduksjonstiltak skal gjennomføres på eksisterende boligeiendommer med sikte på å tilfredsstille grenseverdiene i Miljødepartementets retningslinjer (rundskriv T- 8/79), samtidig som tiltak for standardheving gjennomføres i tilgrensende del av riksvegtraséen. Støytiltak som skal gjennomføres på privat grunn skal planlegges og utføres i samråd med grunneier.

Støyskjermer.

Der støyskjermer velges som eigna tiltak utformes disse på grunnlag av støyberegninger og tilpasses arkitektonisk til situasjonen og bygningene på hver enkelt eiendom.

OPPHØYDE GANGFELT OVER NY RIKSVEGTRASÉ

I Rektor Ørn gate skal tre opphøyde overgansfelt for fotgjengere opparbeides som vist på plankartet samtidig med de øvrige vegtiltak.

KRAV TIL ALLÉBEPLANTING

Allétrær som går tapt langs ny riksveg på grunn av nødvendig standardhevning skal erstattes med nyplanting av egna tresorter. Eksisterende trær som er vist bevaringsverdige på plankartet skal vernes.

UTBYGGINGSREKKEFØLGE

MILJØ- OG TRAFIKKSIKKERHETSTILTAK

Ved omlegging av rikvegstraséen skal følgende miljø- og trafikksikkerhetstiltak gjennomføres innenfor planområdet:

A. Duestien fra Schweigaards gate til Herman Baggers gate: Opphøyet gangfelt ved riksvegkryss og planting av to trær som "bydelsport".

B. Kvartalet (trekanten) begrenset av H.Baggers gate og Duestien: Opphøyet gangfelt i krysset Duestien/ H. Baggers gate. Enkel parkmessig opparbeiding og beplanting i "trekanten".

C. Krysset Duestien / Adj. Arentz gate / Chr. Bloms gate: Opphøying av hele kryssområdet, justering av sluk og kummer. Innsnevring av Adj. Arentz gate på begge sider av kryss. Envegsregulering mot kryss i Chr. Bloms gate med innsnevring til ett felt.

D. (Punktet utgår i.h.t. bystyrets vedtak 20.10.94)

E. Ivar Aasens gate fra Chr. Bloms gate til Rektor Ørns gate: Ved nytt riksvegkryss i Ivar Aasens gate etableres opphøyd gangfelt market ved planting av to trær som "bydelsport".

F. Nødvendig skilting, belysning og oppmerkning i hele planområdet.

STØYSKJERMING

Ved omlegging av rikvegtrasé skal tiltak mot trafikkstøy gjennomføres samtidig for boligeiendommene langs Rektor Ørns gate på strekningen fra Schweigaards gate til Adj. Arentz gate. Nødvendige støyskjermer oppføres som vist i plankartet og utformes i samsvar med bestemmelsene i punkt 2.

3. FRIOMRÅDER

Grøntkorridoren og lekeplasser skal parkmessig opparbeides. Der grøntkorridoren krysser kjøreveier skal opphøyde fotgjengeroverganger opparbeides. Før opparbeiding av grøntkorridoren skal gangvegens linjeføring avklares i egen plan.

4. SPESIALOMRÅDER

Spesialområde; bevaring.

Eksisterende bygning som på plankartet er vist som bevaringsverdig kan istandsettes, om- og påbygges dersom husets form, takmateriale, fasadeutrykk, materialbruk og farger beholdes i nåværende form eller restaureres tilbake til et relevant tidligere stiluttrykk. Eksisterende bygning tillates ikke revet. Byggesaker skal saksbehandles i henhold til Kulturminnevernplanen for Skien med tilhørende saksbehandlingsregler. Ved oppføring av nye bygninger skal disse tilpasses eksisterende bebyggelse i volum, form og materialbruk. Falske sprosser tillates ikke.

Spesialområde; siktsoner.

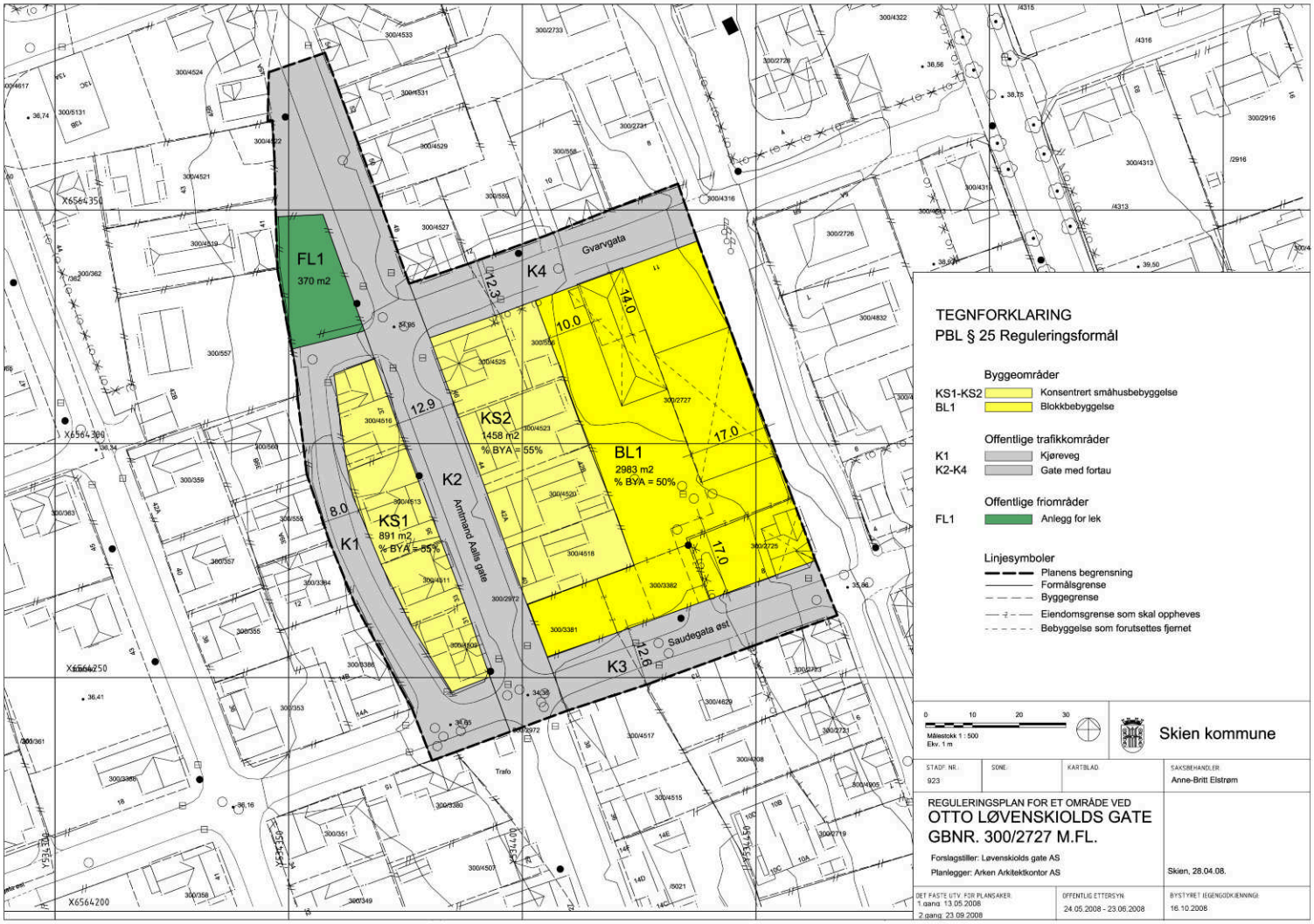
Innenfor areal regulert til spesialområde; siktsoner skal det ikke forekomme sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

5. FELLESOMRÅDER

Felles adkomstveger skal benyttes av de eiendommer som er nærmere angitt med pil på plankartet.

FELLESBESTEMMELSER.

- Etter at reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er egengodkjent, kan privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller planens bestemmelsene ikke inngås.



TEGNFORKLARING
PBL § 25 Reguleringsformål

Byggeområder
- KS1-KS2 Konsentrert småhusbebyggelse
- BL1 Blokkbebyggelse

Offentlige trafikkområder
- K1 Kjøreveg
- K2-K4 Gate med fortau

Offentlige friområder
- FL1 Anlegg for lek

Linjesymboler
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bebyggelse som forutsettes fjernet

0 10 20 30
Målestokk 1 : 500
Ekv. 1 m

Skien kommune

STADF. NR.	SONE:	KARTBLAD:	SAKSBEHANDLER:
923			Anne-Britt Elstrøm

REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE VED
OTTO LØVENSKIOLDS GATE
GBNR. 300/2727 M.FL.

Forslagstiller: Løvenskiolds gate AS

Planlegger: Arken Arkitektkontor AS

Skien, 28.04.08.

DET FASTE UTV. FOR PLANSAKER:	OFFENTLIG ETTERSYN:	BYSTYRET (EGENGODKJENNING):
1. gang: 13.05.2008 2. gang: 23.09.2008	24.05.2008 - 23.06.2008	16.10.2008

ambita

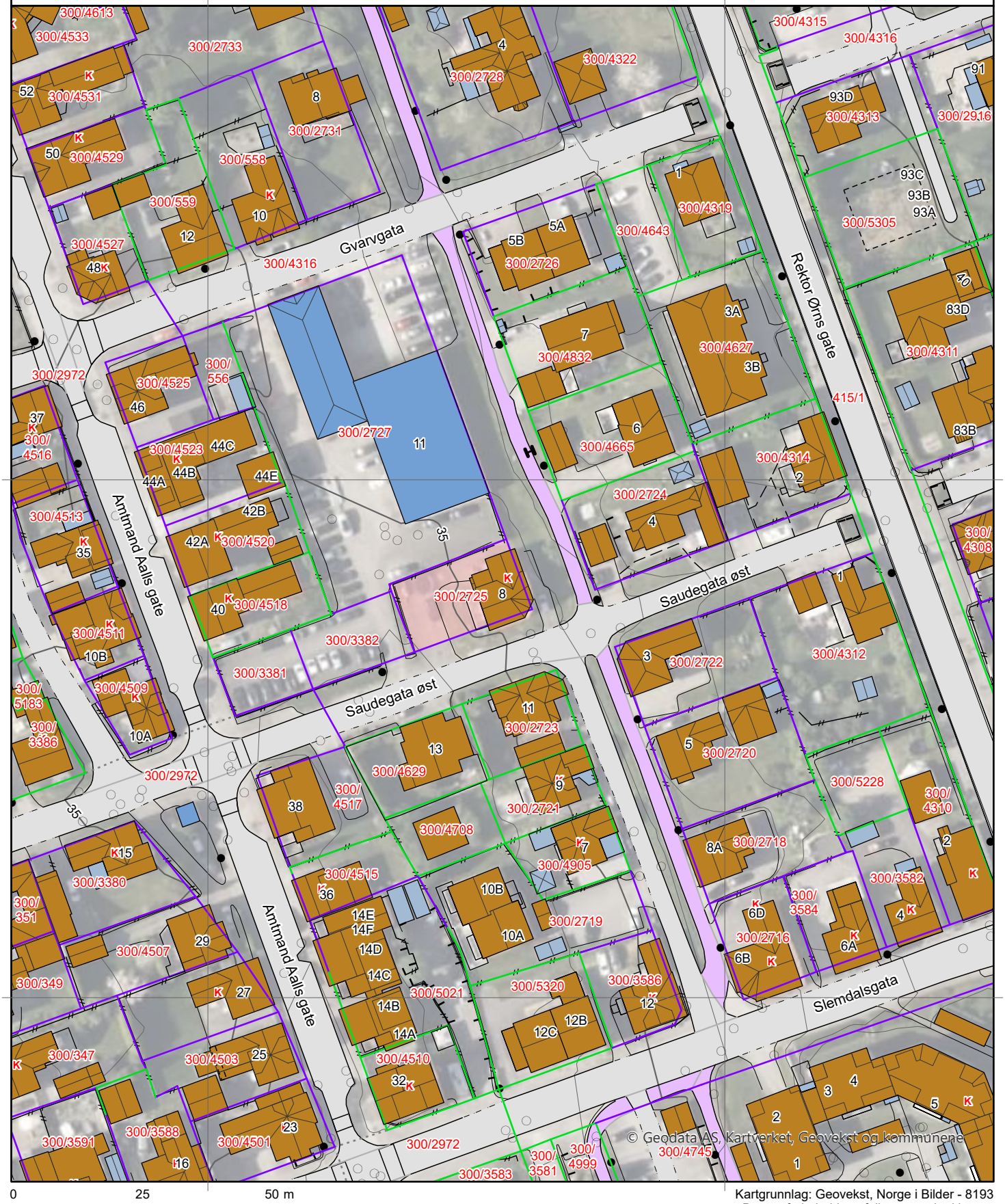
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/2725/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.11.2025



0 25 50 m

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

ambita

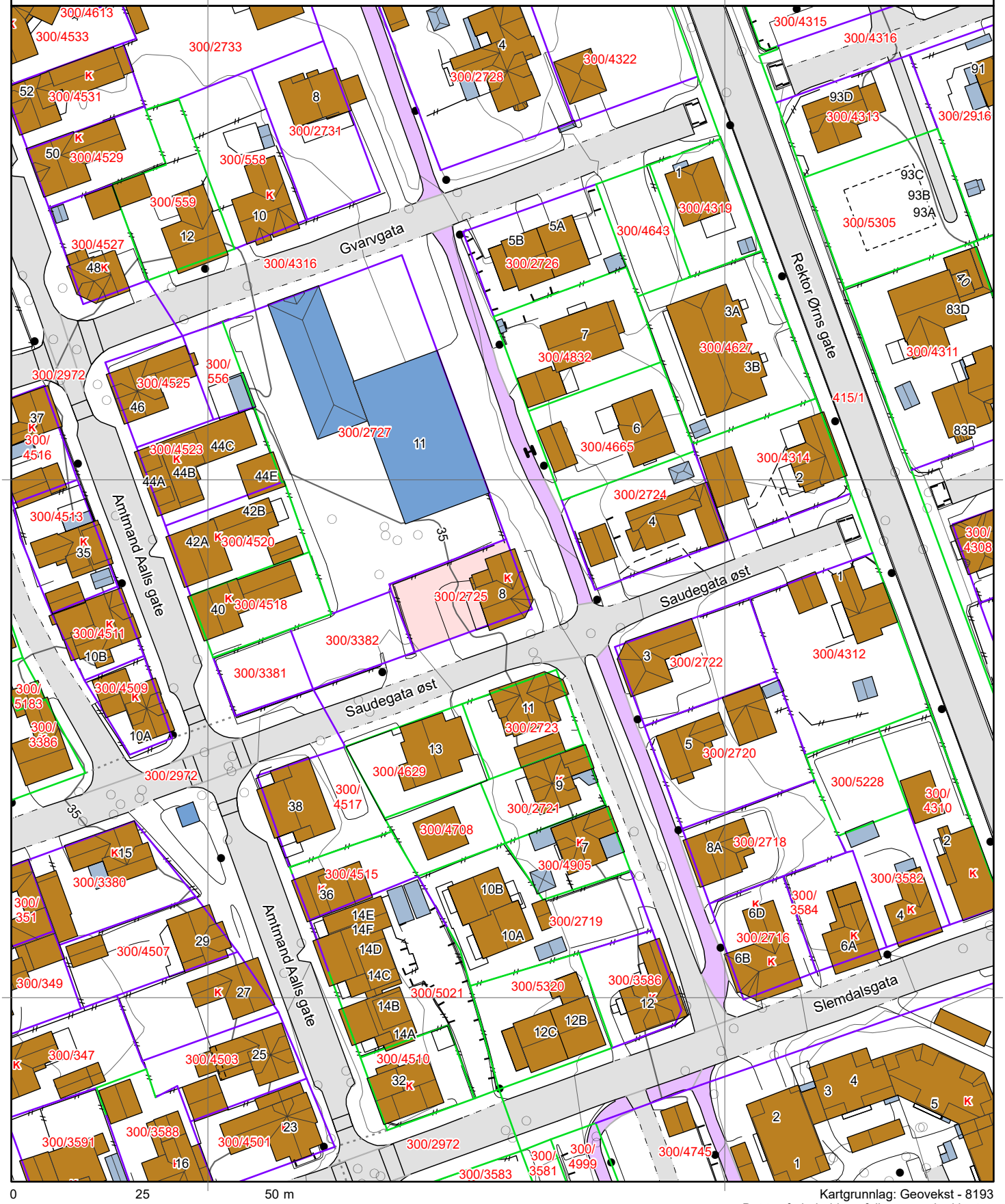
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/300/2725/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.11.2025

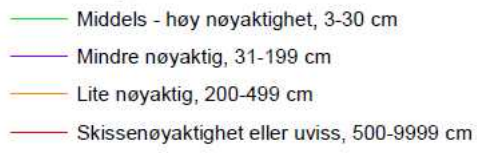


Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

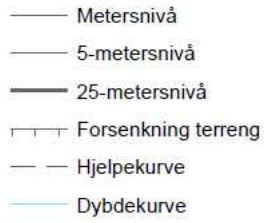


Eiendomsgrenser





Høydekurver





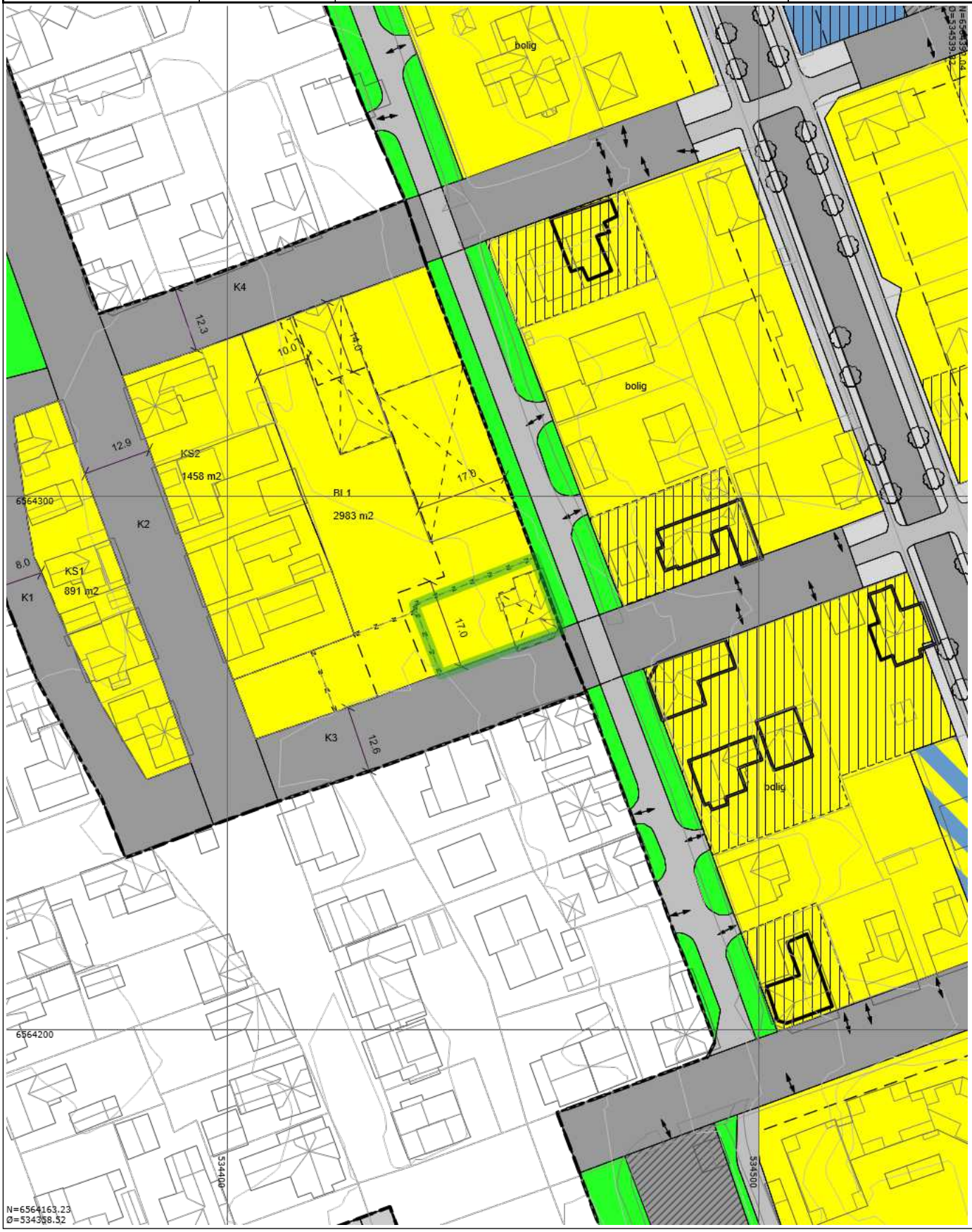


Skien kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 300	Bnr: 2725	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Saudegata øst 8 3717 SKIEN			
Annen info:	Reguleringsplan for R. Ørnsgt./Schweigaa			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Påskrift reguleringsplan
- Byggegrense
- Avkjørsel
- RpGrense
- Boliger
- Kontor
- Annen veigrunn
- Anlegg for lek
- Bolig/Kontor
- Eiendomsteig
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- BygningTiltakAreal
- Gang- og sykkelveg
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Eksisterende tre som skal bevares
- Bevaringsområde
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjørevei
- Gang-/sykkelvei
- Felles avkjørsel
- RpArealformålOmråde
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- Bygg, kulturminner, mm som skal bevares
- Måle- og avstandslinje
- RpFormålGrense
- RbFormålOmråde
- Blokkbebyggelse
- Gate med fortau
- Offentlig friområde
- Felles parkeringsplass
- Veg

- 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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 300, Bruksnr 2725	**Kommune:**	4003	Skien
Adresse:				
Veiadresse:	Saudegata øst 8, gatenr 73460 3717 Skien	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	112 2	Søndre Nylende Sentrum nord
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	5100101 3005	Skien Porsgrunn/Skien

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Løvenskiolds Otto Gt 2	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	24.09.1917	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	344,7 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2024 01.01.2024	Mottaker	4003/300/2725	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	4003/300/2725	0,0
Kartforretning	Forretning: Matrikkelført:	24.09.1917	Mottaker	4003/300/2725	337,3

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, horisontaldelt (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Saudegata øst 8	H0101	Bolig	80,0				
Saudegata øst 8	H0201	Bolig	75,0				

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	155,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	155,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	164615766			Antall etasjer:	2

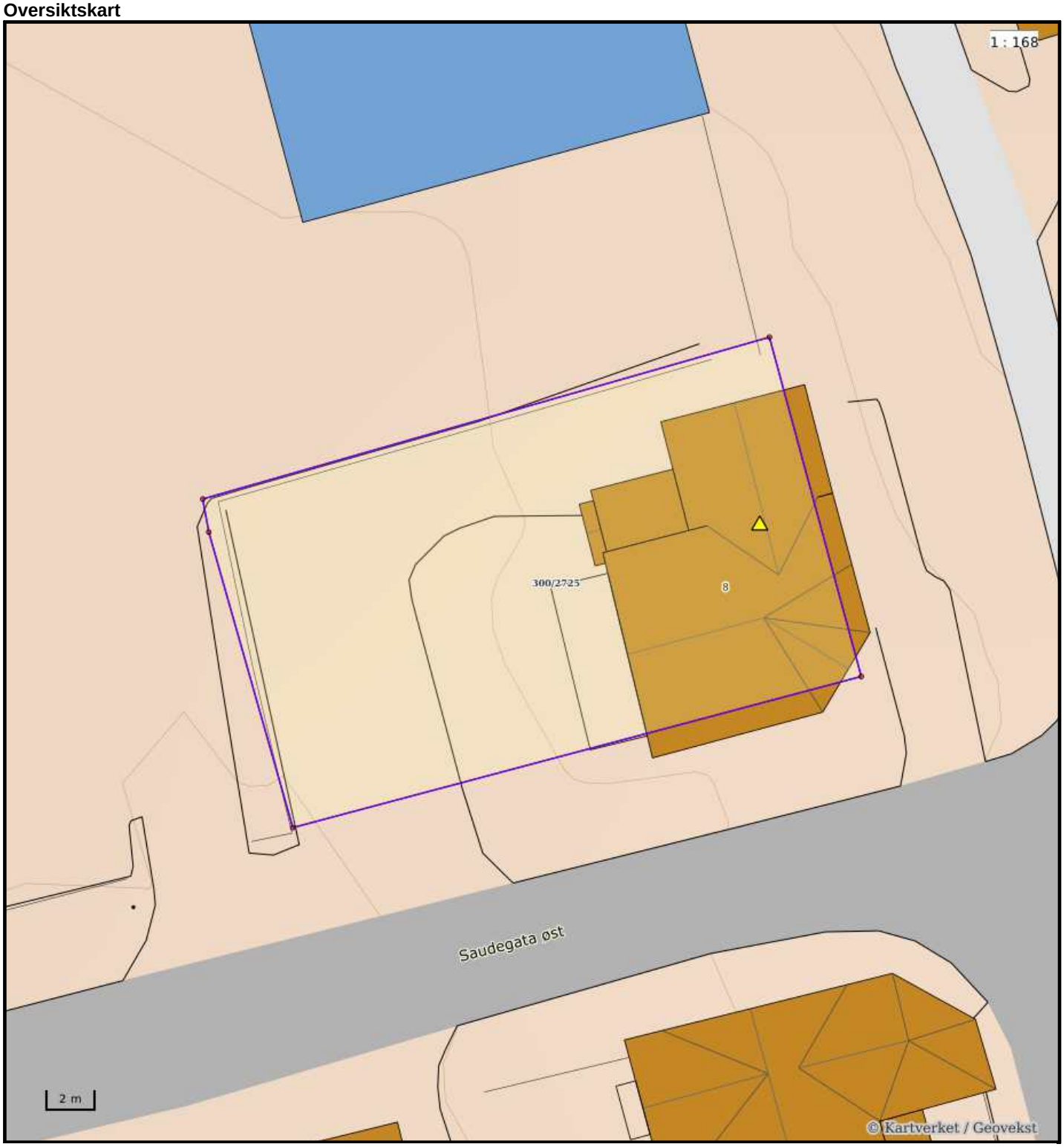
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	80,0		80,0			
H02	1	75,0		75,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	806 112 40	Hybelhus, LØVENSKJOLDSGT.27.	1875-1899
Nåværende funksjon:		Hybelhus	
Tidligere funksjon:		To leiligheter, skjul	
Tilbygg/ombygging:		Tilbygg i 1972	

Oversiktskart



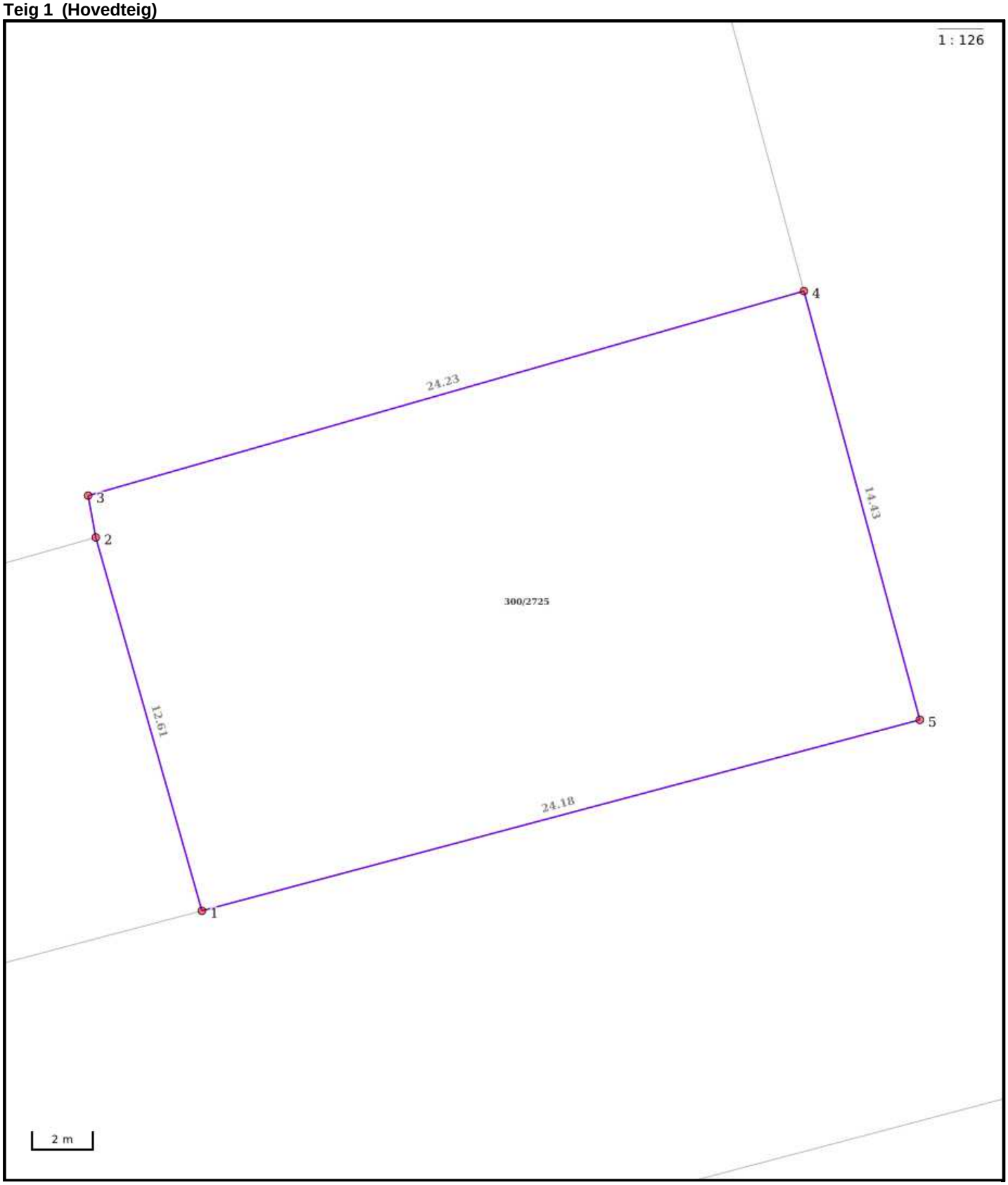
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 344,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

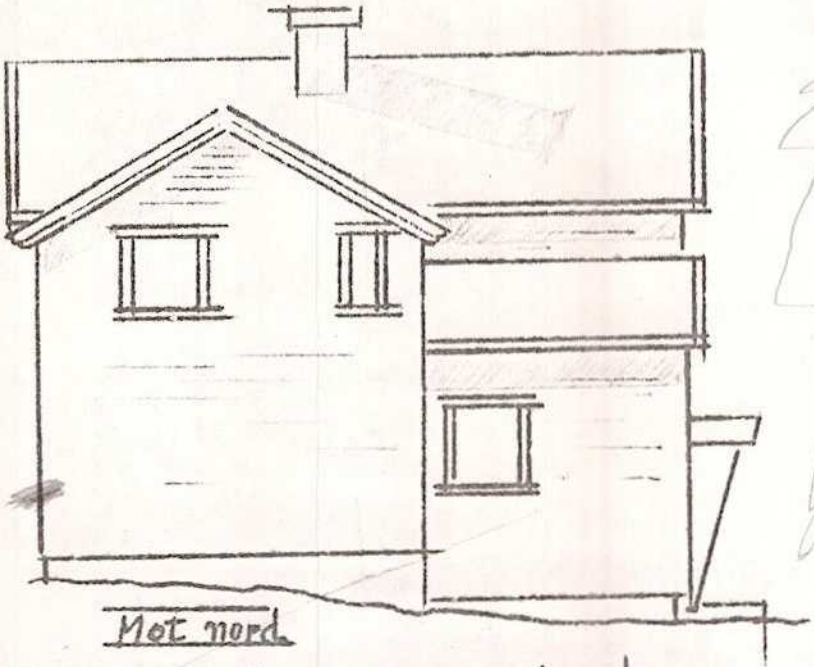
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 564 266,73	534 440,01	12,61m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 564 278,50	534 435,48	1,38m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 564 279,83	534 435,11	24,23m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 564 288,54	534 457,72	14,43m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 564 275,01	534 462,73	24,18m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

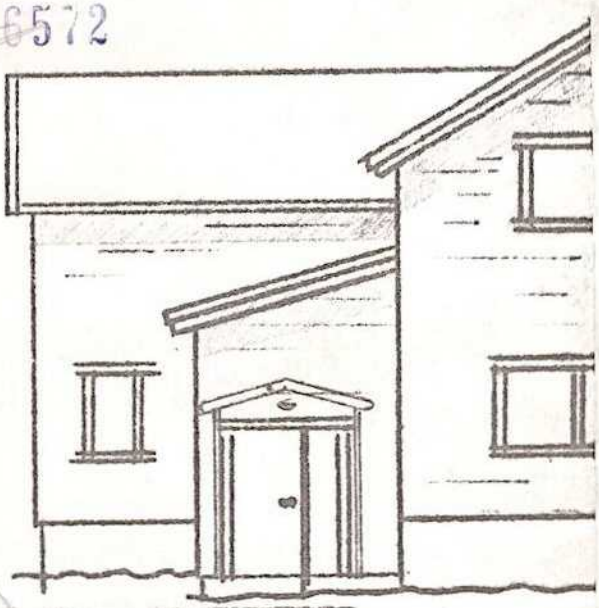
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

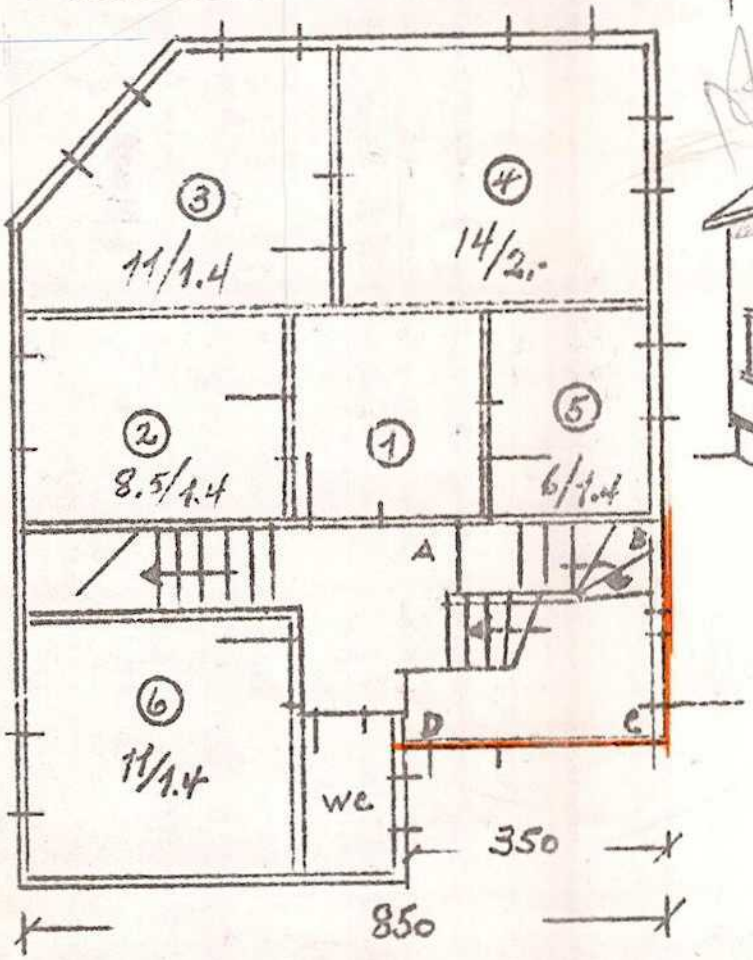
146572

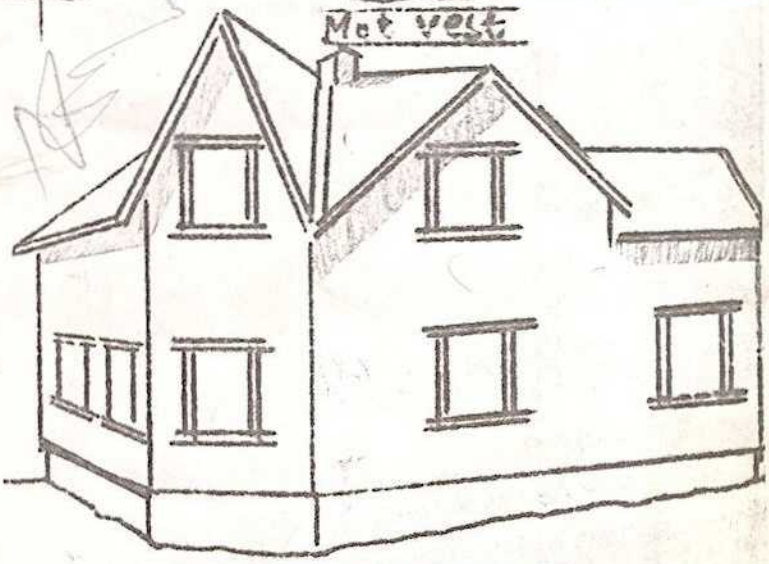


Mot nord



Mot vest

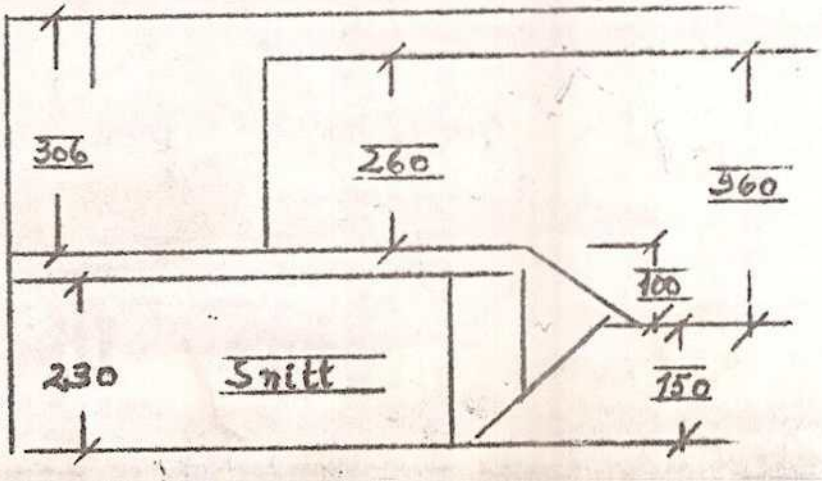




Perspektiv mot øst

Tilbygg A-B-C-D = 10 m²

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
MOTTATT:
13 NOV 1972
SAKSNR.



Løvenskioldsgt. 2F
Restaurering - sanitær - inngang.
Mål: 1:100
28/11-72.

Skien kommune

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien

Telefon: 35 58 10 00

E-post: servicesenteret@skien.kommune.no

Utskriftsdato: 06.11.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	4003	**Gårdsnr.**	300	**Bruksnr.**	2725	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Saudegata øst 8, 3717 SKIEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest:	☐	☐
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☐

Kommentarer:	Finnes ikke i våre arkiver

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kulturminnerapport

Eiendom	4003 300/2725		
Utskriftsdato	05.11.2025	**Antall datasett**	4

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

1 Berørte datasett

- Kulturminner - SEFRAK

3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	04.11.2025



Om datasettet

Bygningar (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

Tegnforklaring

Sefrakbygninger
Ikke-meldepliktig bygg

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0806-0112-040	HYBELHUS, LØVENSKJOLDSGT.27.	Annet SEFRAK-bygg

Skien kommune

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien
Telefon: 35 58 10 00
Telefaks: 35 58 10 14
E-post: servicesenteret@skien.kommune.no

Dato: 06.11.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Tilknytning til offentlig vann og avløp

Gnr:	**300**	Bnr:	**2725**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Saudegata øst 8, 3717 SKIEN**						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Saudegata øst 8, 3717 Skien
Gnr. 300, Bnr. 2725, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
201250188

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Saksbehandler: Robin Stenbro

Telefon / Mobil: 35 52 11 00 / 917 02 335

E-post: robin.stenbro@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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