PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

LØBERGVEGEN 167

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Nabolagsprofil

Informasjon fra kommunen

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Løbergvegen 167 , 3719 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 112, bnr. 82

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 23.09.2026 **Rapportdato:** 30.09.2026 **Oppdragsnr.:** 12956-2479 **Eiendomsverdi ref nr:** RK1240

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tor André Strøm

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.
Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.
Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.
Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:
*Landbruk.
*Skjønn
*Næring.
*Skade.
*Bolig
*Energirådgivning



Rapportansvarlig



Tor André Strøm

Uavhengig Takstingeniør

tor@takstforum-telemark.no

913 74 157

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

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

TG IU

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 som minimum 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 består av kjeller, 1.etg og 2.etg. Bygget er oppført med grunnmur av betong med sparestein. Over grunnmur er det trevegger av ukjent utførelse som utvendig er kledd med liggende kledning. Taket har form som valmtak, tekket med betongstein.

Boligen fremstår som funksjonell og oppgradert senere år.

For avvik og tilstandsgrader, les rapport.

Enebolig - Byggeår: 1936

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak.
Besiktiget fra takfot.
Utvendige beslag er takrenner og nedløp er av metall, vindskibeslag samt heltrukket pipebeslag, snøfangere og takstige.
Taket har form som valmtak med ukjent utførelse.
Veggen er i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende bordkledning.
Vinduene er av PVC og har 2-lags glass fra 2012-2019.
I 1.etg er det fabrikkmalt hoveddør fra ca.2012 og verandadør av PVC fra 2012.
I kjeller er det ytterdør av PVC fra 2020.
Veranda og plattinger oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

1.etg:
Overflater på gulv er flis og laminat.
På vegger er det malte slette flater, panel og spiler.
I himlinger (tak) er det malte slette flater.

2.etg:
Overflater på gulv er laminat.
På vegger er det malte slette flater.
I himlinger (tak) er det malte slette flater.

Kjeller:
Overflater på gulv er laminat.
På vegger er det malte slette flater og malt puss.
I himlinger (tak) er det malte slette flater.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har flis på vegg og malte slette flater i himling (tak).
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er 2.stk plastsluk.
Utstyr er dusjkabinett, badekar og veggmontert toalett.
Innredning med skuffer og heldekkende servant samt vegghengt skap med speil.
Våtrommet har naturlig ventilasjon via ventil i vegg.
Formpresset dør uten luftespalte.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue, uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › Kjeller › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater, i himling (tak er det malte slette flater med downlights.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, baderomspanel som synlig vanntett sjikt og plastsluk.
Utstyr er veggmontert toalett, glassdører mot dusjnisje samt dusjgarnityr.
Innredning med skuffer og heldekkende erfart samt 1.stk vegghengt skap og speil.
Luftbehandling er elektrisk vifte.
Formpresset dør uten luftespalte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1.Etasje › Kjøkken/spisestue
Overflater på gulv er laminat, på vegger er det malte slette flater og fuktbestandige plater. I himling (tak) er det malte slette flater.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminerte benkeplater.

Innredningen fremstår som funksjonell og har normal bruksslitasje.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Kjeller › Kjøkken
Overflater på gulv er flis, på vegger er det malte slette flater og fuktbestandige plater. I himling (tak) er det malte slette flater.

Kjøkkeninnrednin ned profilerte fronter og laminerte benkeplater.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom 2.etg:
Overflater på gulv er laminat, på vegger er det panel og det er malte slette flater i himling (tak).
Under laminat er det montert smøremembran.
Utstyr er toalett.
Innredning med skuffer og heldekkende servant samt speil med lys.
Rommet har ingen form for ventilasjon.
Formpresset dør uten luftespalte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap som er plassert på bad.
Innvendige avløpsrør er av plast.
Det er naturlig ventilasjon.
Det er en 198 liters varmtvannstank plassert i kjeller.
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer.
Det er skjult og åpent ledningsnett.
Boligens slukkemiddel er brannslukningsapparat. Det ble registret røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent. Det ble registret fjell i bod.
Ifølge eier er drenering oppgradert i 2020 som egeninnsats.
Grunnmuren er av betong med sparestein.

Beskrivelse av eiendommen

Forstøtningsmur (systemblokker).
Boligen ligger i skrånende terreng.
Avløpsledningene er av ukjent type, og avløpet er tilknyttet septiktank. Vannledningen er av plast (PEL eller PE), og vannforsyningen er offentlig via private stikkledninger.
Septiktankens type er ukjent, men av eldre årgang.
Tanken tømmes hvert andre år av Skien Kommune.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det som på tegning er soverom i 1.etg er i dag stue. 2.etg er i henhold til mottatt tegning med unntak av toalettrom.

Garasje

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

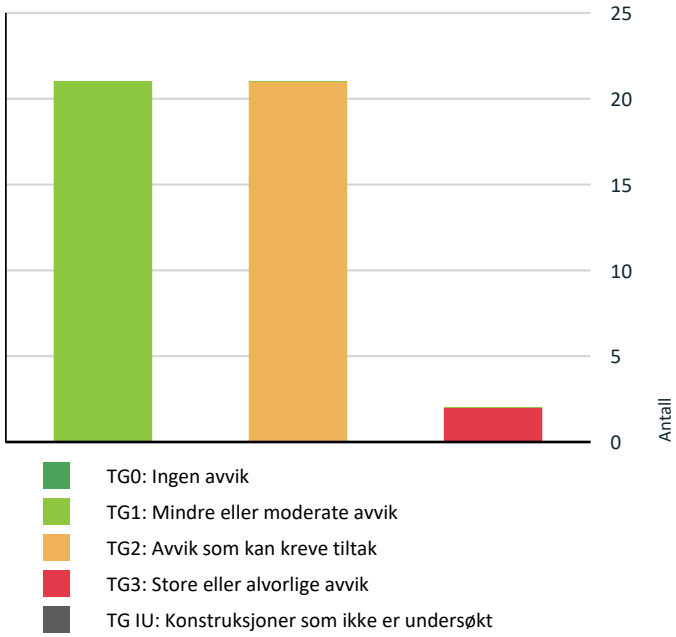
Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

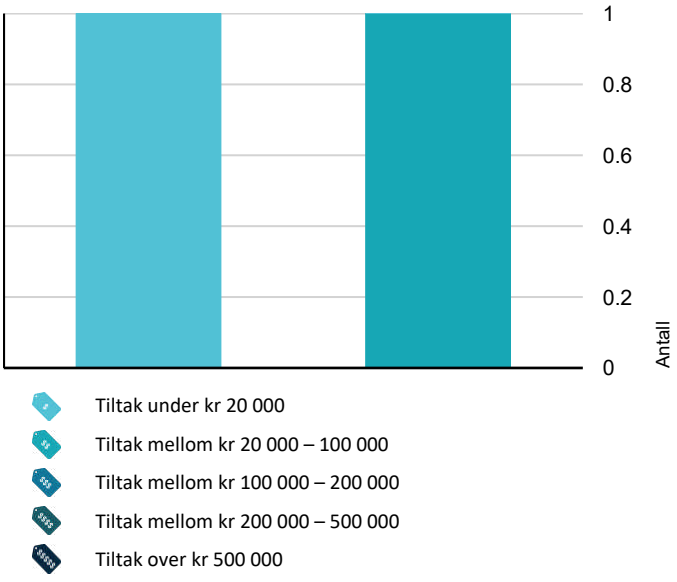
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Toalettrom > 2.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1936

Kommentar
Eiendomsverdi Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert senere år.

Tilbygg / modernisering

1979	Tilbygg

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein og har diffusjonsåpent undertak. Besiktiget fra takfot.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Utvendige beslag er takrenner og nedløp er av metall, vindskibeslag samt heltrukket pipebeslag, snøfangere og takstige.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket har form som valmtak med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggen er i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende bordkledning.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduene er av PVC og har 2-lags glass fra 2012-2019.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
I 1.etg er det fabrikkmalt hoveddør fra ca.2012 og verandadør av PVC fra 2012.
I kjeller er det ytterdør av PVC fra 2020.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Veranda og plattinger oppført med bjelkelag og tekket med terrassebord.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Terrassebord er montert for nærme kledning.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Terrassebord bør flyttes eller kappes slik at det etableres tilstrekkelig avstand til kledningen, for å sikre god lufting og redusere risiko for fuktskader på kledning og underliggende konstruksjon. Manglende avstand kan føre til oppfukting, råte og redusert levetid på både terrasse og kledning.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 1 Innvendige overflater

Beskrivelse

1.etg:
Overflater på gulv er flis og laminat.
På vegger er det malte slette flater, panel og spiler.
I himlinger (tak) er det malte slette flater.

2.etg:
Overflater på gulv er laminat.
På vegger er det malte slette flater.
I himlinger (tak) er det malte slette flater.

Kjeller:
Overflater på gulv er laminat.
På vegger er det malte slette flater og malt puss.
I himlinger (tak) er det malte slette flater.

Den generelle slitasjegraden er ikke større enn hva en kan forvente, alder tatt i betraktning.
Det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater da dette er en smakssak.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag.

1.etg:
Det ble på kjøkken målt høydeforskjell på 20mm innenfor 2m.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellen dersom dette medfører bruksmessige ulemper eller skal utføres annen oppussing. Konsekvensen av slike høydeforskjeller kan være redusert komfort, snublefare og utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg.



Radon

Beskrivelse

Bygningen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad ifølge kart fra NGU.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe med tilkoblet ildsted i spisestue samt i kjeller.
Det er satt inn stålrør i pipeløp i 2023/2024.



TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat, og veggene har plater. Hulltaking er foretatt i garderobe på soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er i hulltaking påvist fukt i innforet vegg.

Relativ luftfuktighet (RF) i hulrommet bak innforingen ble målt med hygrometer (Protimeter MMS3 med Hygrostick). Resultatet var 82,2 % RF ved 16,8 °C. Det ble registrert muggvekst/sopp på gipsplatene.

Konsekvens/tiltak

• Målt RF i hulrommet er forhøyet. Ved denne temperaturen og fuktigheten vil treverk i konstruksjonen stabilisere seg på ca. 17–18 vektprosent. Langvarig RF over ca. 75–80 % gir gode vekstvilkår for muggsopp. Påvist muggsopp på gips bekrefter at fuktbelastningen har vart over tid. Gipsens papirkartong er et lett nedbrytbart materiale for mugg, og vekst her er ofte et tidlig tegn på fuktproblemer i konstruksjonen.
Det ble også målt 21 vektprosent fukt i gulvlist.
Ved bruk av fuktindikator ble det indikert verdier høyere enn hva som er normalt.

Det må påregnes at skaden kan være mer omfattende bak platene enn det som er synlig, for eksempel på stendere, svill og isolasjon. Mulige årsaker er fukttilførsel fra grunnmur eller terreng, kondens, eller manglende eller feil plassert fuktsperre/dampsperre. Muggsopp kan gi lukt og påvirke inneklimaet.

Konstruksjonen må åpnes for å kartlegge skadeomfanget. Angrepne gipsplater og isolasjon må fjernes, og treverk må kontrolleres for mugg og råte og eventuelt saneres eller skiftes. Årsaken til fukttilførselen må utbedres før veggen bygges opp igjen, med fuktteknisk riktig oppbygging. Utvendig fuktsikring og drenering bør vurderes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Tilstandsrapport





Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp med laminat i trinn.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Trapp til kjeller.

Beskrivelse

Plassbygget tretrapp.
Trappen er ikke i daglig bruk i dag da det er hybel i underetasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen formpressede dører.
Det bør monteres dør i gang i 1.etg mot trapperom.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det har vært registrert mus i bod i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres en grundig inspeksjon for å avdekke omfanget av skadedyr, og eventuelle tiltak for bekjempelse bør iverksettes. Konsekvensen av ikke å utbedre forholdet er økt risiko for skade på bygningskonstruksjoner.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og malte slette flater i himling (tak).

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

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

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Slik fall til sluk er i dag må det fortsettes med å bruke dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er 2.stk plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

Konsekvens/tiltak
• Ved sluk er det observert armeringsduk som fremstår uten membran i overgangen mot slukets klemring. Tilslutningen mellom tettesjikt og sluk er ikke utført i henhold til normal utførelse og vurderes som usikker.

Gjennomføring for vannrør i dusjsone er plassert i hjørnet der smøremembran skal være forsterket med armeringsbånd, og tetting med systemmansjett kan ikke verifiseres. Utførelsen avviker fra anbefalte løsninger og membranleverandørens monteringsanvisning, og det er økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

For videre bruk av badet MÅ det fortsettes med å bruke dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk.

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.







1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyr er dusjkabinett, badekar og veggmontert toalett.
Innredning med skuffer og heldekkende servant samt vegghengt skap med speil.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon via ventil i vegg.
Formpresset dør uten luftespalte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.





1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue, uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger som bilder.
Badet er utført som egeninnsats i 2020/2021.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater, i himling (tak) er det malte slette flater med downlights.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

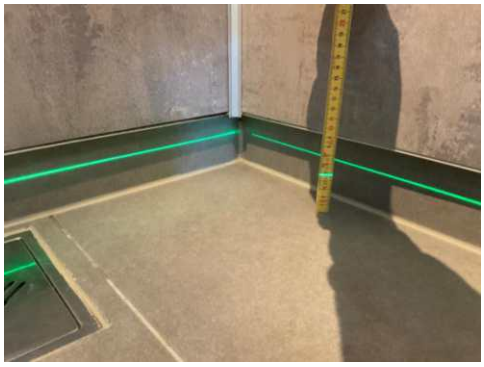
Tilstandsrapport

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

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

Konsekvens/tiltak

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





KJELLER > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, baderomspanel som synlig vanntett sjikt og plastsluk.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyr er veggmontert toalett, glassdører mot dusjnisje samt dusjgarnityr.
Innredning med skuffer og heldekkende erfart samt 1.stk vegghengt skap og speil.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Luftbehandling er elektrisk vifte.
Formpresset dør uten luftespalte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.



KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er åpent i vegg i bod.
Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Overflater på gulv er laminat, på vegger er det malte slette flater og fuktbestandige plater. I himling (tak) er det malte slette flater.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminerte benkeplater.

Innredningen fremstår som funksjonell og har normal bruksslitasje. Det ble ved bruk av fuktindikator ikke registrert unormale fuktvariasjoner.



Tilstandsrapport





1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Overflater på gulv er flis, på vegger er det malte slette flater og fuktbestandige plater. I himling (tak) er det malte slette flater.

Kjøkkeninnrednin ned profilerte fronter og laminerte benkeplater.

Det ble ved bruk av fuktindikator ikke registrert unormale fuktvariasjoner.

Vurdering av avvik:

• Avvik som ble registrert er:
- skjev sokkel under underskap.
- svelling i bunn av front til skap ved siden av plass for komfyr.
- mindre skader i benkeplater samt manglende laminering i ender mot plass for komfyr.
- manglende fuge mellom benkeplater og fuktbestandige plater.

Konsekvens/tiltak

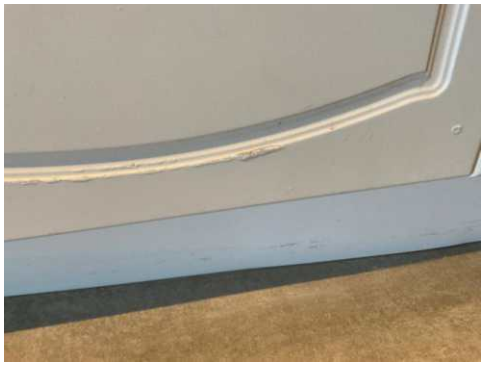
• Det bør utføres utbedring av skjev sokkel under underskap for å sikre stabilitet og funksjon.

Svelling i bunn av skapfronter bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusert levetid på innredningen.

Mindre skader i benkeplater samt manglende laminering i ender mot komfyr bør utbedres for å forhindre fuktinntrengning og ytterligere skader.

Konsekvensen av å ikke utbedre disse forholdene er økt risiko for ytterligere skade, redusert funksjon og levetid på kjøkkeninnredningen.







Tilstandsrapport



KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Overflater på gulv er laminat, på vegger er det panel og det er malte slette flater i himling (tak).
Under laminat er det montert smøremembran.



2.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr er toalett.
Innredning med skuffer og heldekkende servant samt speil med lys.

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har ingen form for ventilasjon.
Formpresset dør uten luftespalte.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima og opphopning av fukt, med risiko for lukt, mugg og skader over tid.

• Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i toalettrommet for å oppfylle forskriftskrav og sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap som er plassert på bad.
I kjeller er det rør-i-rør med skap plassert på teknisk rom samt samlestokk plassert i bod.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Eier opplyser om at rørinstallasjoner i kjeller er utført som egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget bør sjekkes av fagperson.



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige vannledninger - 1

Beskrivelse

Innvendige vannledninger til kjøkken er av kobber.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Lufting av avløpsledning er avsluttet med vakuumventil inne i innkassing på toalettrom i 2. etasje. Det er ikke registrert hovedlufting ført over tak.

Konsekvens/tiltak

• Avløpsanlegget bør ha minst én hovedlufting ført opp over tak. Vakuumventiler kan brukes som supplement, men erstatter ikke hovedlufting. Manglende lufting kan gi dårlig avrenning, gurglelyder, tømming av vannlåser og kloakklukt



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

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

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en 198 liters varmtvannstank plassert i kjeller.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer.
Det er skjult og åpent ledningsnett.



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligens slukkemiddel er brannslukningsapparat. Det ble registret røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent. Det ble registret fjell i bod.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ifølge eier er drenering oppgradert i 2020 som egeninnsats.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

• Det er opplyst at dreneringen er oppgradert som egeninnsats i 2020. Konsekvensen av egeninnsats er at utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige fuktskader. Det anbefales at arbeidet vurderes og dokumenteres av fagperson.

Videre bør årsaken til forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv undersøkes nærmere, da dette kan medføre risiko for skader på konstruksjonen og redusert innemiljø.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong med sparestein.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur (systemblokker).

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type, og avløpet er tilknyttet septiktank. Vannledningen er av plast (PEL eller PE), og vannforsyningen er offentlig via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktankens type er ukjent, men av eldre årgang.
Tanken tømmes hvert andre år av Skien Kommune.

Vurdering av avvik:

• Septiktanken er av ukjent type og det er derfor vanskelig å vurdere fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Septiktanken er av eldre årgang og type/tilstand er ikke dokumentert. Det er opplyst at skien kommune har gjennomført inspeksjon av anlegget, men rapport/resultat fra inspeksjonen foreligger ikke. På bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon bør det påregnes at utbedringer eller oppgradering av avløpsanlegget kan bli nødvendig

Det anbefales å kartlegge type og tilstand, for eksempel ved nærmere undersøkelser eller fagkyndig vurdering, og vurdere oppgradering ved behov.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2023

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

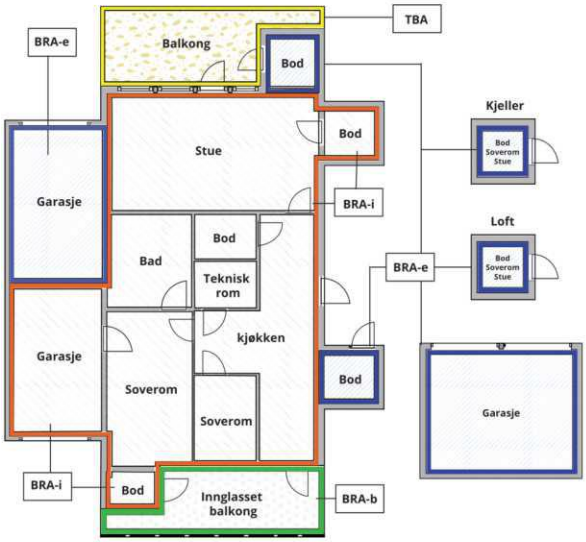
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	69			69	104
2.Etasje	32			32	
Kjeller	47			47	13
SUM	**148**				**117**
SUM BRA	**148**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, bad, gang med trapp, kjøkken/spisestue, stue		
2.Etasje	Gang, toalettrom, soverom, soverom 2		
Kjeller	Kjøkken, bod, bad, soverom/garderobe, teknisk rom		

Kommentar

Toalettrom i 2.etg er ikke målbart grunnet for lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det som på tegning er soverom i 1.etg er i dag stue. 2.etg er i henhold til mottatt tegning med unntak av toalettrom.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		35		35	
SUM		**35**			
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
23.9.2026	Tor André Strøm	Takstingeniør
	Joakim Johannessen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
4003 SKIEN	112	82		0	1236.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Løbergvegen 167

Hjemmelshaver
Johannessen Joakim

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	17.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.09.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	17.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Skien	Oppdragsnr.	201260134
Addresse	Løbergvegen 167		
Postnr.	3719	Sted	SKIEN
Selgers navn	Joakim Johannessen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Juli 2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Landkreditt

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bygd opp bad

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

bistand med oppbyggingen av badet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Badet er bygd opp av undertegnede i samband med Pawel Snekkerservice.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Opparbeidet baderom, nytt sluk, membran og overflater

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem

Tilkoblet stikkontakter, varmekabel og vifte.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Trekking av kabler, legging av varmekabel av undertegnede

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

ROBSON ROBERT ZYGFRYD GAJDZIK

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt nytt rør i rør.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Gjort av undertegnede

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Septiktank.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Satt inn vinduer og satt opp terrasse

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Isolert, vindsperre og kledning.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Pawel Snekkerservice

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kommer fukt i kjellerhjørne.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Ny drenering 2020.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Gjort av undertegnede.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Omgjort kjeller til leilighet. Pawel Snekkerservice

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Pawel Snekkerservice

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye automatsikringer i bolig, ny underfordeling til garasje.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Elektriker ROBSON ROBERT ZYGFRYD GAJDZIK

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Utført tilsyn av Lede den 11.09.2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Bygd utleidel i kjeller, 2020.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ny garasje, fasadeendring og terrasse.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja kjeller

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Godkjent omsøkt til rom for varig opphold

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hatt mus i kjellerbod.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tidligere vært fukt i garasjehjørnet.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

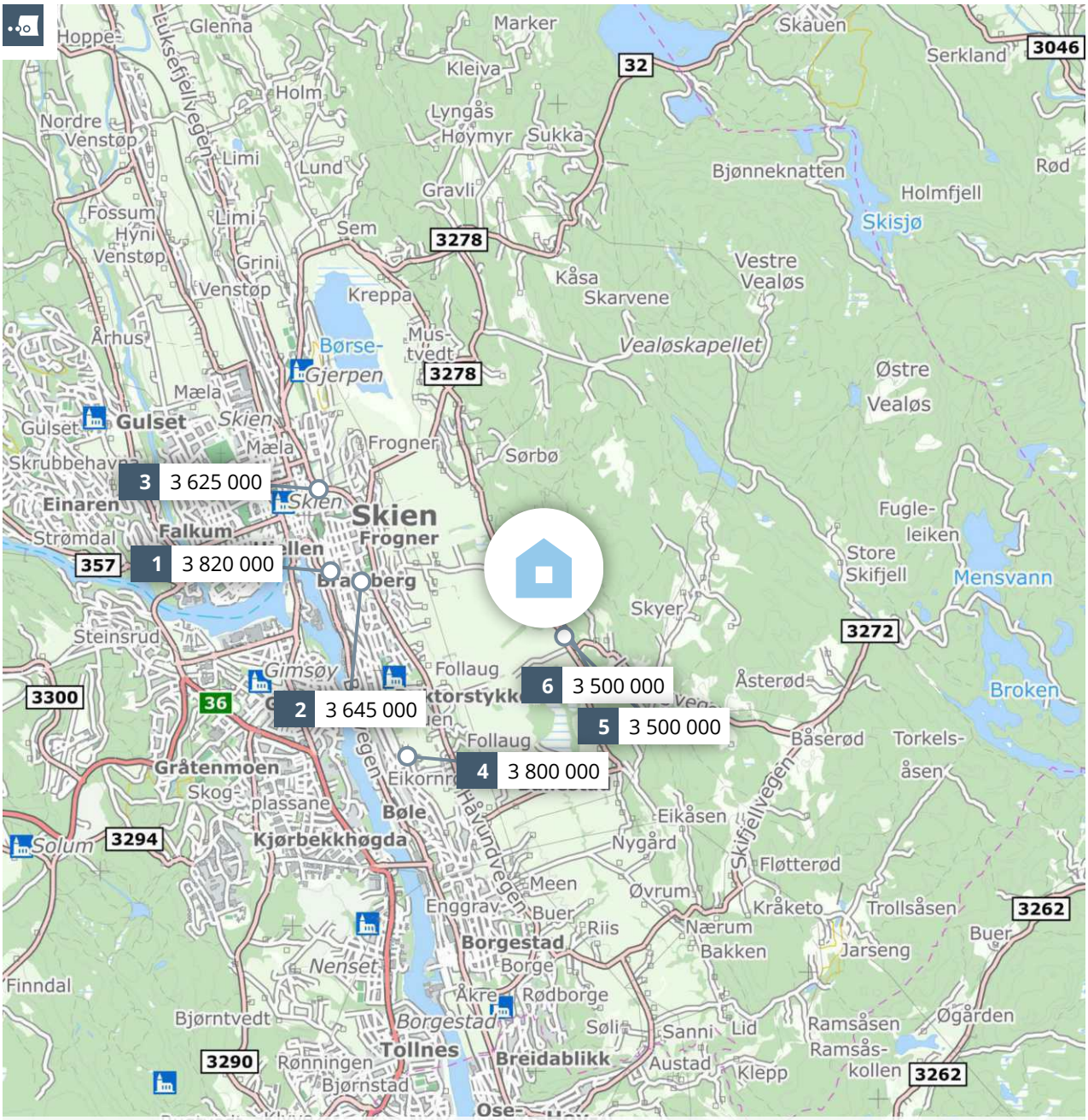
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 29.09.2026

Signert av *Joakim Johannessen*

Initialer selger:
J J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

LØBERGVEGEN 167

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 01.10.2026

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: Carine Paasche Sivertsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Løbergvegen 167, 3719 SKIEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1936

GNR 112 BNR 82 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS RUSTAN

Verdivurdert til

3 600 000

-	3 600 000	24 324
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	148 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1936

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kleivgata 5				09.05.2025	4 000 000	**3 820 000**	0	3 820 000	**24 805**
	154 m²	1854	241 m²	5 sov						
2	Bratsberggata 50				27.03.2026	3 750 000	**3 645 000**	0	3 645 000	**31 154**
	117 m²	1930	568 m²	2 sov						
3	Frognervegen 18				19.08.2026	3 690 000	**3 625 000**	0	3 625 000	**26 852**
	135 m²	1895	327 m²	2 sov						
4	Gunnars veg 35				16.02.2026	4 000 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**30 400**
	125 m²	1967	821 m²	2 sov						
5	Storemyrvegen 15				30.06.2025	3 490 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**22 013**
	159 m²	1950	2 111 m²	3 sov						
6	Løbergvegen 161				21.09.2026	3 600 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**18 135**
	193 m²	1958	1 974 m²	3 sov						

Løbergvegen 167 - En idyllisk og landlig eiendom med fin beliggenhet i Gjerpensdalen, en kort kjøretur unna Skien sentrum. Eiendommen ligger på en høyde som gir flotte utsiktsforhold, og helt optimale solforhold! Utleiedel ble ferdigstilt i 2020, og generer gode inntekter. Videre er det en nyere dobbel garasje (2023) med hems, uthus med høns og verksted. Tomten er videre særdeles fint opparbeidet med flere nydelig uteplasser og urte/ grønnsakshage.

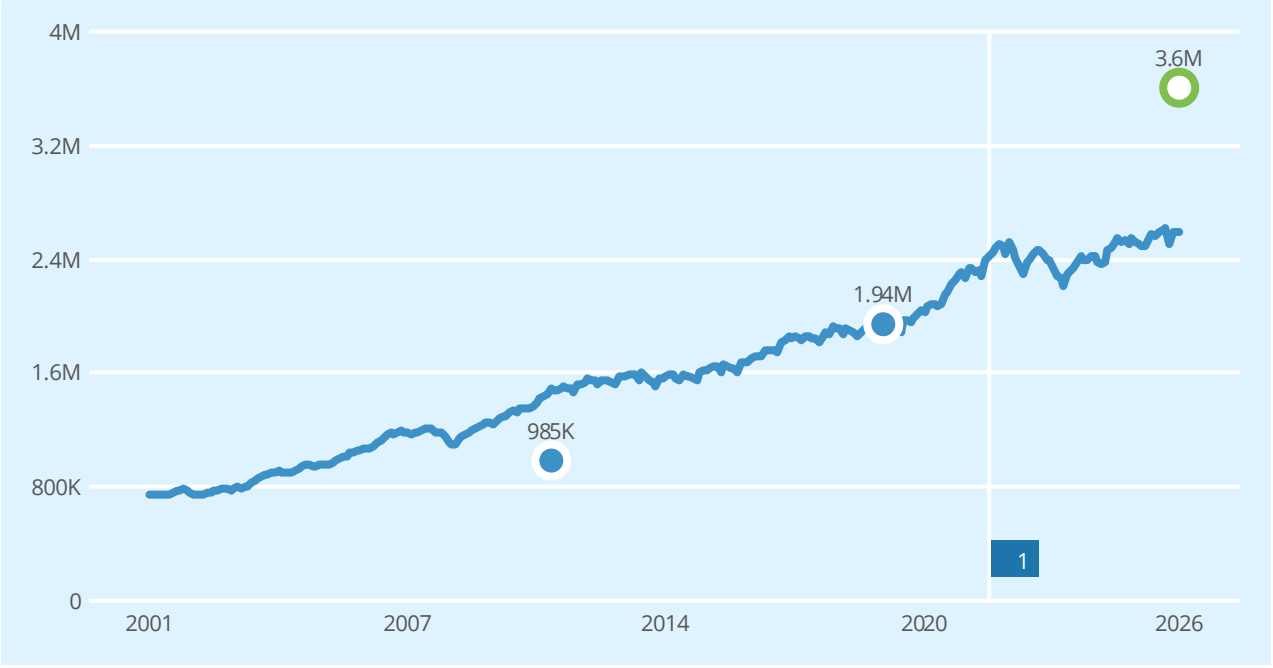
Boligen er påkostet i nyere tid, og gir i dag et svært innbydende inntrykk. Eiendommen er over tre plan og inneholder utleiedel i kjeller med egen inngang.
I 1.etg. er det en romslig åpen stue med plass til spisebord og sofagruppe. I stuen er det en kontordel som kan tilbakeføres til et ekstra soverom. Hyggelig og velholdt kjøkken med frittstående hvitevarer. Videre er det i 1.etg. et nyere og delikat bad/vaskerom og fin entré.
I 2.etg. Er det to romslige oppgraderte soverom, og et praktisk plassert toalettrom midt mellom rommene. Ellers godt med lagringsplass.

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

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.05.2019	03.07.2019	25.07.2019	1 990 000	1 940 000	0	1 940 000	2
09.05.2011	19.05.2011	08.06.2011	1 250 000	985 000	0	985 000	
21.05.2002		21.05.2002	-	186 667	-	186 667	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er omfattende pusset opp. Ny dobbelgarasje og innredet utleiedel.

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

Eneboliger til salgs i 3719 SKIEN nå

4
eneboliger til salgs

5.1M

4 835 000 Prisantydning i snitt

4.7M

4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i

81
dager

Eneboliger solgt i 3719 SKIEN siste 6 mnd

10
eneboliger solgt

4 178 000 Prisantydning i snitt

4 129 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

27
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

24 445 SKIEN kommune i snitt siste 6 mnd

24 324 Løbergvegen 167 Totalpris 3 600 000

22 057 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Løbergvegen 167, 3719 SKIEN**	
Dato for energimerking **01.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-362289**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164670627**
Gårdsnummer **112**	Bruksnummer **82**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1930**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **168,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **150,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **174,17**

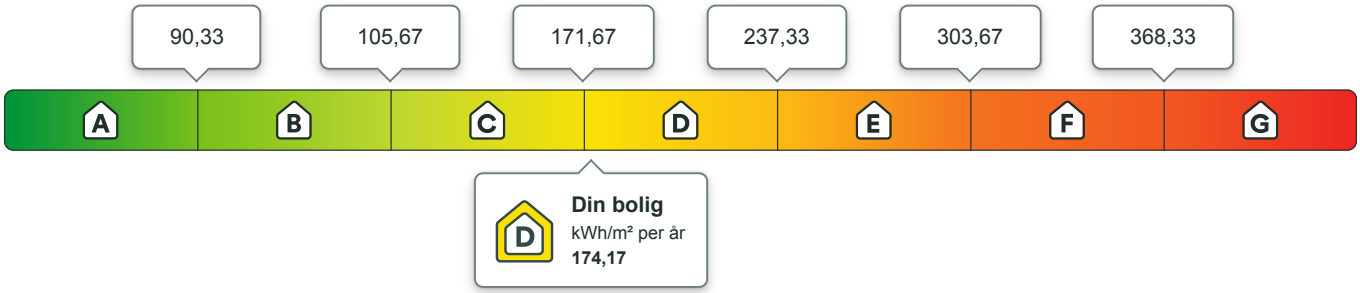
Løbergvegen 167, 3719 SKIEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
28 989,94	**183,97**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Løbergvegen 167, 3719 SKIEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Løbergvegen 167, 3719 SKIEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 9: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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: 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 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: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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.

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FREDLI	Beregnet areal	1236.6
Etablert dato	16.11.1936	Historisk oppgitt areal	1188
Oppdatert dato	11.06.2026	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [x] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	112/82
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	112/82
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	07.09.2016 20.09.2016	 16/10158		 112/2, 112/63, 112/82
Grensejustering Oppmålingsforr./grensejustering	07.09.2016 20.09.2016	 16/10158		112/63 (-54,6), 112/82 (54,6) 112/2
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	18.11.1975	72-73		112/80 (-1188), 112/82 (1188)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6563181.21	537636.18	0	Ja	1236.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHANNESSEN JOAKIM F070898*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Løbergvegen 167 3719 SKIEN	Bosatt (B)

Jordskifte er krevd

Ført dato	Referanse	Tilknyttede eiendommer
11.06.2026	26-088862REN-JTEL/JSKN	112/6, 112/7, 112/51, 112/62, 112/63, 112/82, 112/108, 112/155, 112/157

Adresse

Vegadresse: Løbergvegen 167

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3719 SKIEN	Kirkesogn	05100601 Gjerpen
Grunnkrets	1811 Rustan	Tettsted	
Valgkrets	4 Gjerpen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	164670627		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	164670619		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
3	301021992		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	25.04.2023

1: Bygning 164670627: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	106
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	106
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		13.05.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Løbergvegen 167	H0101	112/82	106	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	39	0	39	0	0	0
H01	1	67	0	67	0	0	0

2: Bygning 164670619: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	20
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse

Tatt i bruk		13.05.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	112/82	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	20	20	0	0	0

3: Bygning 301021992: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 25.04.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	35
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	35
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	39
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	14.02.2022	25.02.2022	21/15844-2
Igangsettingstillatelse	14.02.2022	25.02.2022	21/15844-2
Ferdigattest	25.04.2023	25.04.2023	21/15844-4

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	112/82	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	35	35	0	0	0

SCHWEIGAARDS GT. 12 - SENTRALBORD 21507 - BOKS 77 - 3701 SKIEN

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
EF/mo

FERDIGATTEST

ANSVARSHAVENDE

Øivind Haugen
Fr. Stangsgt. 9

3700 SKIEN

BYGGEMELDING

Eiendom Løberg

Matr.nr. G.nr. 112 Br.nr. 82

Eier Bjørn Erik Hogseth

Godkjent 6/7-78.

SONE

Gjerpen

ARB.ART

Tilbygg

Byggearbeidet er utført i samsvar med godkjente tegninger og under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe lovstridig.

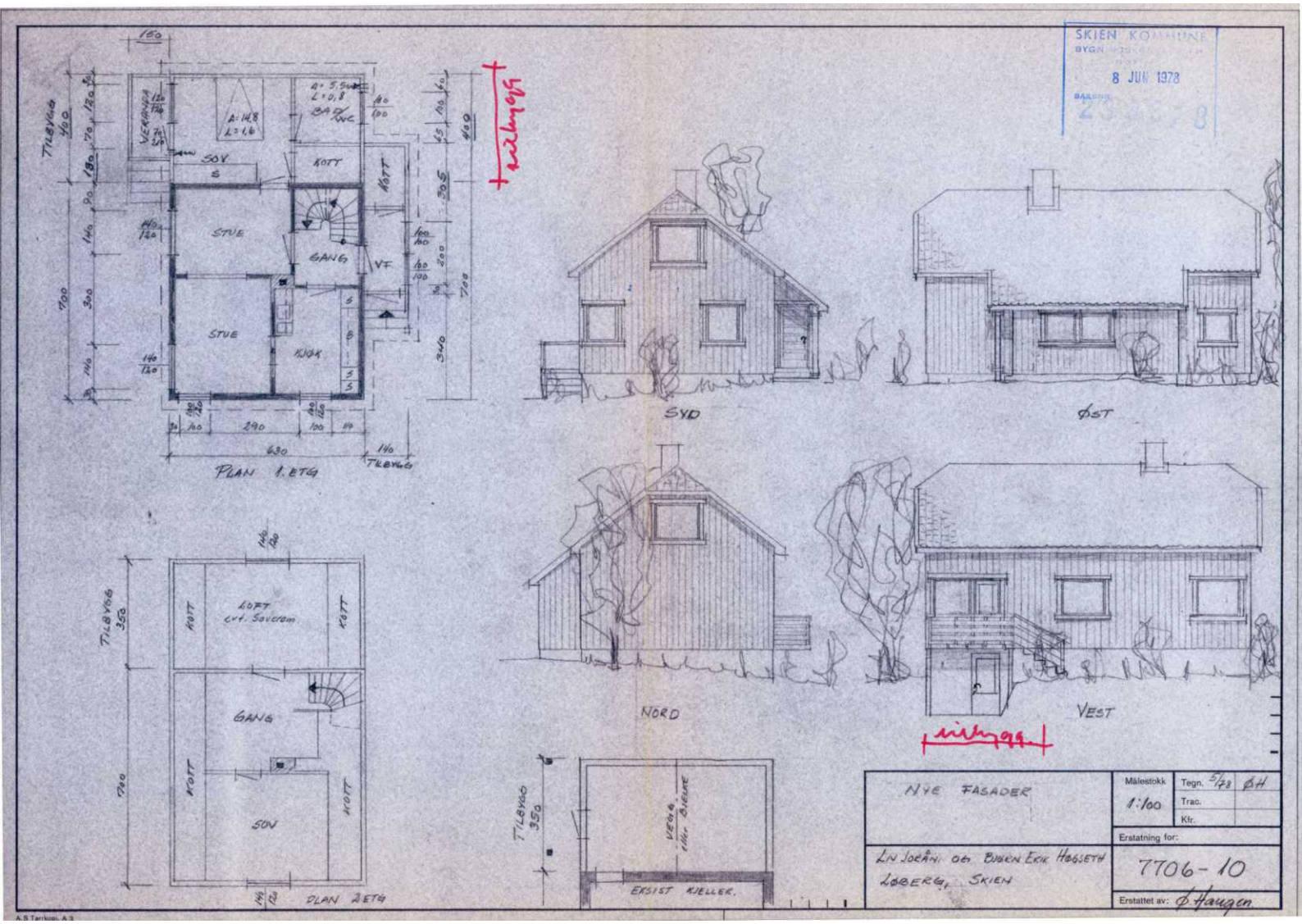
Gakrenner mangler.
Kopi: Bjørn E. Hogseth, Løberg, 3700 SKIEN.

Skien, den 26. juni 1979

Arnt Reppesgård
Bygningssjef

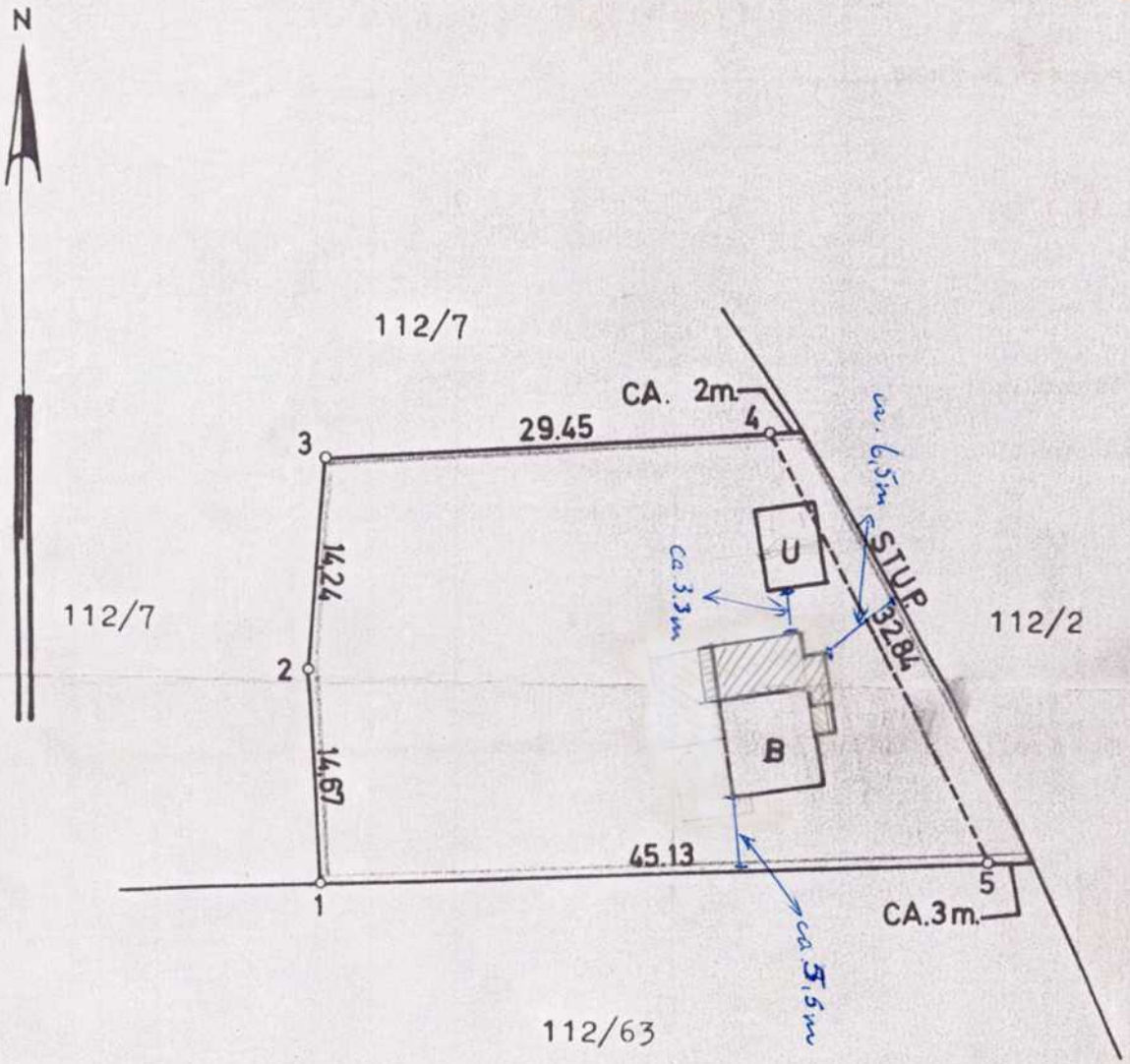
/Bjørn Five

NB! Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 93 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller - for eldre bygnings vedk. - i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.


SKIEN KOMMUNE
BYGN
8 JUN 1978
PLAN 1. ETG
PLAN 2. ETG
SYD
ØST
NORD
VEST
EKSIST KJELLER.
NYE FASADER
1:100
Tegn. 5/78 ØH
Trac.
Kfr.
Erstatning for:
7706-10
Erstattet av:
Haugen
LN JOHN. OG BJØRN ERIK HOGSETH
LØBERG, SKIEN

K A R T
over
gnr. 112, bnr. 82, "Fredli"
Målestokk 1:500
Arealet 1188 m^2

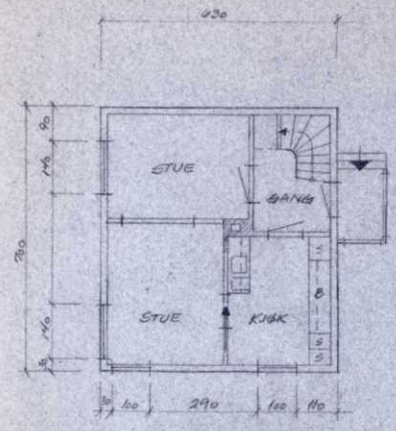
SKIEN KOMMUNE
8 JUNI 1978
230678



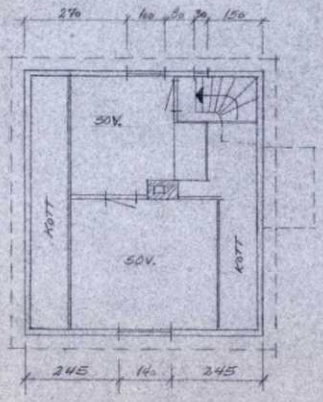
KOORDINATER		
Pkt.	Y	X
1.	-60.521,66	134.693,52
2.	-60.522,50	134.708,16
3.	-60.521,23	134.722,34
4.	-60.491,83	134.724,13
5.	-60.476,56	134.695,06

skravert tilbygg.

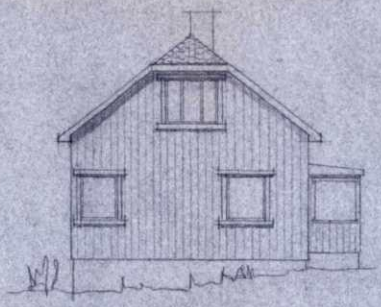
SKIEN KOMMUNE
8 JUNI 1979



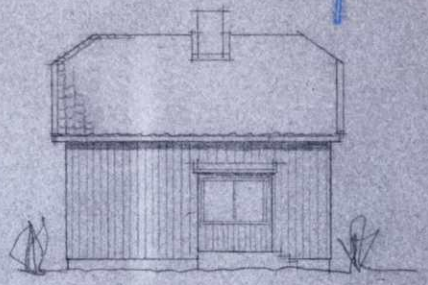
PLAN 1. ETG.



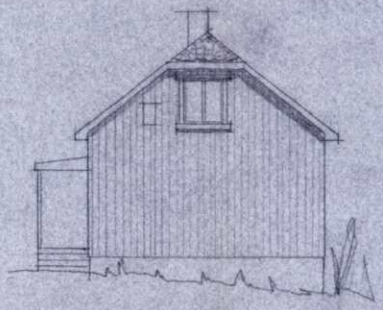
PLAN 2. ETG.



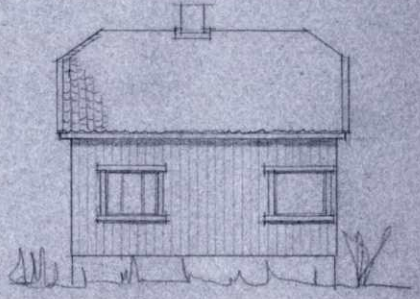
SYD.



ØST.



NORD



VEST.

EKSISTERENDE PLANER OG FASADER.	Målestokk 1:100	Tegn. 5/11	6.11
		Trac.	
		Kfr.	
	Erstatning for:		
LIV JORUN OG BJØRN ERIK HØGSETH. LØBERG, SKIEN.	TT06-01		
	Erstattet av:		

SKIEN KOMMUNE

Joakim Johannessen
Løbergvegen 167
3719 SKIEN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	25/7718 - 5	03.04.2025

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10, jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Administrativt vedtak etter delegert myndighet, sak nr.: 310/25

Byggested:	Gbnr. 112/82, Løbergvegen 167
Tiltak:	Bruksendring
Tiltakshaver:	Joakim Johannessen

VEDTAK:
Kommunen godkjenner søknad om ferdigattest.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Informasjon om hvordan du går frem for å klage, følger vedlagt.

Med hilsen

Jorid Heie Sætre
byggesakssjef

Tove Bjørsrud
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Byggesak og eiendomsskatt
Tlf: 35 58 10 00
post@skien.kommune.no
Post: Pb. 158, 3701 Skien
Besøk: Henrik Ibsens gt. 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr: 938 759 839

www.skien.kommune.no

Kopi til

Barbro Aasland	Byggesak og eiendomsskatt			
Grenland brann og redning IKS		Postboks 128	3901	PORSGRUNN
Kirsten Halvorsen	Byggesak og eiendomsskatt			
Renovasjon i Grenland IKS		Postboks 3046 Handelstorget	3707	SKIEN
Silje Broløkken	Forvaltning			

SAKSOPPLYSNINGER OG VURDERINGER

Tiltakets/byggets art

Tillatelse til tiltaket er gitt:	21.03.2025 i sak 264/25
Tiltakstype:	bruksendring tilleggsdel til hoveddel
Bygningstype:	Enebolig
Bygningsnummer:	164670627
Bruksareal (BRA):	uendret
Tilknytning vann/avløp (offentlig/privat):	ja

Vurderinger
Søknad om ferdigattest er mottatt 01.04.2025

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det er sendt inn nødvendig dokumentasjon på at alt er ferdigstilt sammen med erklæring om ferdigstillelse.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt bekrefter at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-2. Bruksendring krever søknad og tillatelse jf. pbl § 20-3.

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK
jf. forvaltningsloven § 27 tredje ledd

Klagerett:
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?
Klagen sendes til:
Skien kommune, byggesaksenheten
Postboks 158
3701 Skien

eller til
post@skien.kommune.no

Dersom byggesaksenheten ikke tar klagen til følge, blir den sendt til Utvalg for teknisk sektor (UTS) i Skien kommune og behandlet der. Dersom UTS ikke tar klagen til følge, sendes den til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra du mottar vedtaket. Dersom det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok vedtaket oppgis. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener at vedtaket ikke er begrunnet tilstrekkelig, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen for å klage går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Klagen skal være skriftlig. Klagen skal inneholde informasjon om hvilket vedtak dere klager på, årsaken til at dere klager, og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagen.

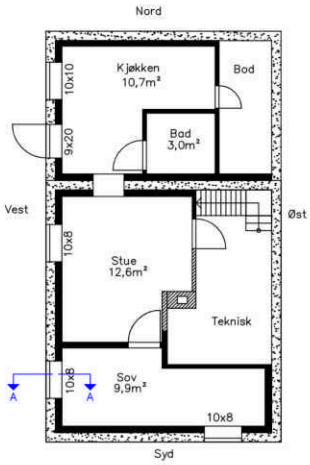
Klagen må undertegnes.

Utsettelse
Selv om det er klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

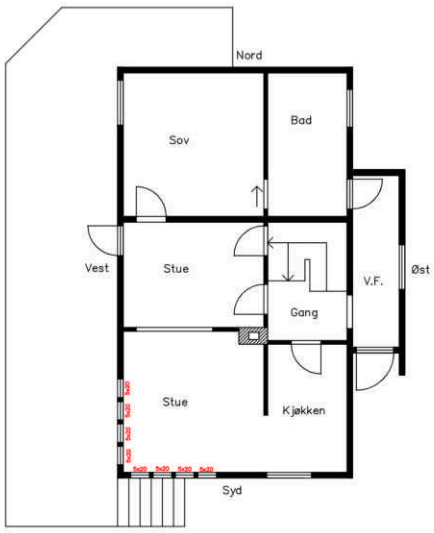
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Dere må i tilfelle ta kontakt med byggesaksenheten i Skien kommune. Her kan dere også får nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Dere har mulighet til å få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36.

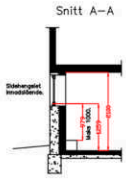
Kjeller



1.etg.



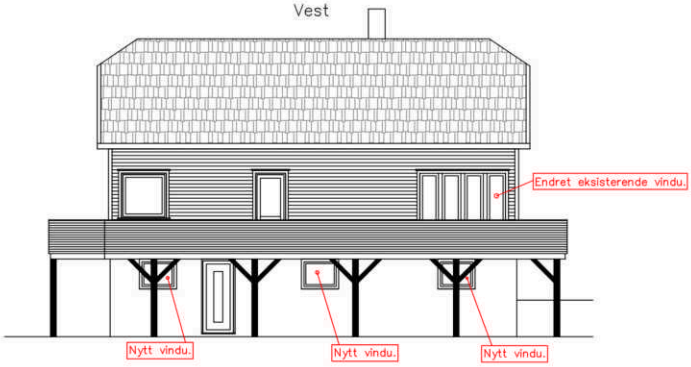
Snitt A–A



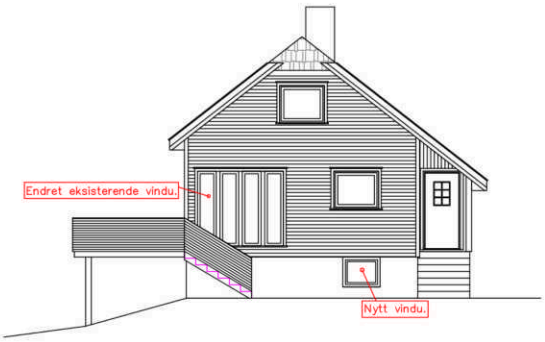
A		
Rev.	Dato	Revisjon gjelder.

PROSJEKT: Gnr. 112 Brn. 82	DATO: 25.02.2025	MÅLESTOKK: M=1:100 (A3)
	TEGNET: S.Berge	TEGN.NR: E1
ADRESSE: Løbergvegen 167 3719 Skien	BESKRIVELSE: Plan + snitt.	STATUS: Ny

Vest



Syd



Rev.	Dato	Revisjon gjelder.
A		

PROSJEKT: Gnr. 112 Brn. 82	DATO: 25.02.2025	MÅLESTOKK: M=1:100 (A3)
	TEGNET: S.Berge	TEGN.NR: E2
ADRESSE: Løbergvegen 167 3719 Skien	BESKRIVELSE: Fasader.	STATUS: Ny

SKIEN KOMMUNE

Joakim Johannessen
Løbergvegen 167
3719 SKIEN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	21/15844-4	25.04.2023

Gbnr 112/82 - Løbergvegen 167 - garasje - dispensasjon - ferdigattest

Tillatelse til tiltaket er gitt:	14.02.2022 i sak 96/22
Tiltakstype:	Nybygg
Bygningstype:	Garasje
Bygningsnummer:	301021992
Bruksareal (BRA):	35 m^2
Tilknyttet off. vann og avløp:	Nei

Søknad om ferdigattest er mottatt 02.03.2023.

Det er i søknaden krysset av for at det er foretatt endringer i forhold til gitt tillatelse. Det er i oppdaterte tegninger vist til at endringen er at det ikke er satt inn vinduer på fasade sør. Kommunen vurderer at det er mindre endringer som ikke krever endringssøknad.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det er sendt inn nødvendig dokumentasjon på at alt er ferdigstilt sammen med erklæring om ferdigstillelse.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-2. Bruksendring krever søknad og tillatelse jf. pbl § 20-3.

Etter delegert fullmakt gitt av bystyret i vedtak av 08.09.2016 er det fattet følgende

VEDTAK:

Søknad om ferdigattest godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Informasjon om hvordan du går frem for å klage, følger vedlagt.

Byggesak og eiendomsskatt
Tlf: +47 35 58 10 00
postmottak@skien.kommune.no
Post:Pb.158,3701Skien
Besøk "Kaffehuset", Henrik Ibsensgt. 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr.: 938 759 839

www.skien.kommune.no

Med hilsen

Jorid Heie Sætre
Byggesakssjef

Konstanse Marie Eilertsen
byggesaksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK
jf. forvaltningsloven § 27 tredje ledd

Klagerett:
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?
Klagen sendes til:
Skien kommune, byggesaksenheten
Postboks 158
3701 Skien

eller til
skien.postmottak@skien.kommune.no

Dersom byggesaksenheten ikke tar klagen til følge, blir den sendt til Utvalg for klima, miljø og byutvikling (UKMB) i Skien kommune og behandlet der. Dersom UKMB ikke tar klagen til følge, sendes den til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra du mottar vedtaket. Dersom det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok vedtaket oppgis. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener at vedtaket ikke er begrunnet tilstrekkelig, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen for å klage går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Klagen skal være skriftlig. Klagen skal inneholde informasjon om hvilket vedtak dere klager på, årsaken til at dere klager, og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsettelse
Selv om det er klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Dere må i tilfelle ta kontakt med byggesaksenheten i Skien kommune. Her kan dere også får nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

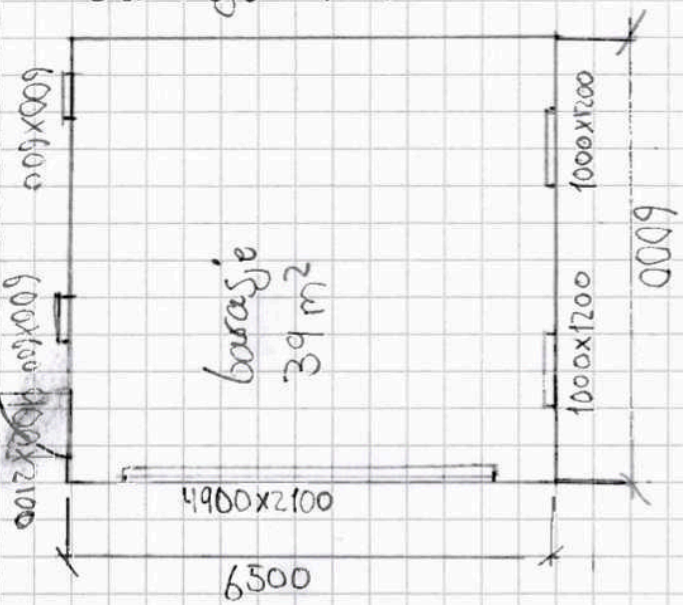
Kostnader ved klagesaken
Dere har mulighet til å få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36.

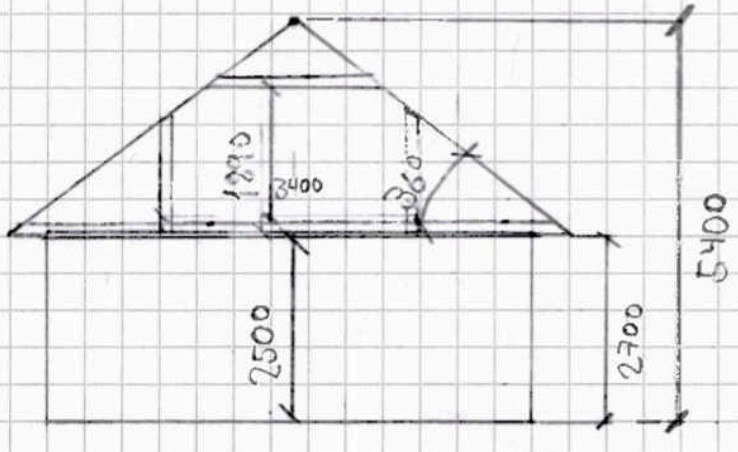
Kopi til: Byggesak og eiendomsskatt /v Kirsten G Halvorsen
Byggesak og eiendomsskatt /v Barbro Aasland
Forvaltning og service /v Sissel Reiersen Mella
Grenland Brann og Redning IKS

Fasade og snittegninger

NR. 3

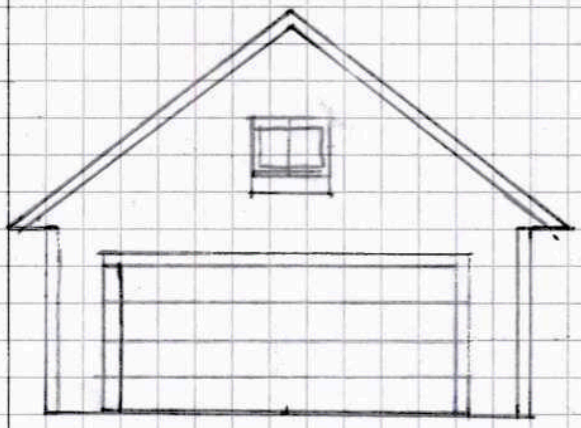
Garasje 1:100



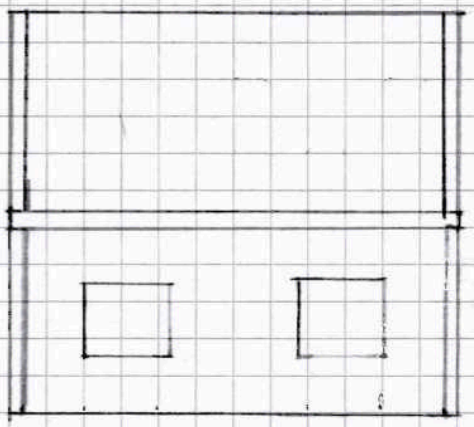


18.10.2021

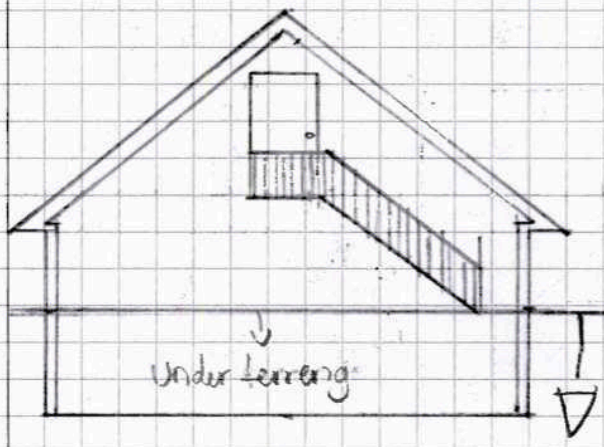
Fasadetegninger Målestokk 1:100



FASADE ØST

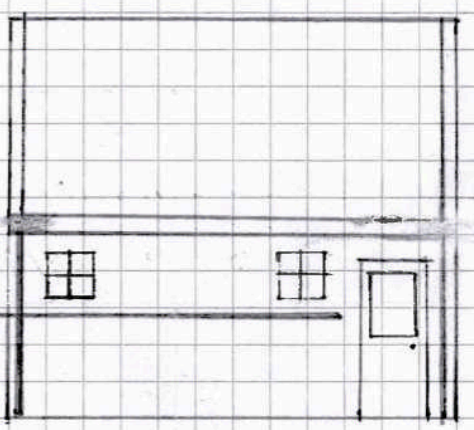


FASADE NORD



UNDER TERRENG

FASADE VEST



FASADE SØR

Vindu Fasade ØST = 1000x1000

dør Fasade vest = 1800x900

Returneres til:
Fokus Krogsveen AS
Oppgjørsavdelingen
Martin Linges vei 17
Postboks 1
1330 Fornebu

Doknr: 451998 Tinglyst: 14.06.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Skjøte [1]

Org.nr. NO 950 007 613 MVA, 950 007 613
Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

Oppdragsnr. 26-0109/11

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
806	**SKIEN**	**112**	**63**			**1/1**

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis

Størrelse ideell andel

Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet
[X] **1** Bebygd [ ] **2** Ubebygd

Bruk av grunn
[X] **B** Boligeiendom [ ] **F** Fritidseiendom [ ] **V** Forretning/kontor
[ ] **I** Industri [ ] **L** Landbruk [ ] **K** Off. vei [ ] **A** Annet

Type bolig
[X] **FB** Frittligg. enebolig [ ] **TB** Tomannsbolig [ ] **RK** Rekkehus/kjede
[ ] **BL** Blokkleilighet [ ] **AN** Annet

2. Kjøpesum

kr 2.400.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype
[X] **1** Fritt salg [ ] **2** Gave (helt eller delvis) [ ] **3** Ekspropriasjon
[ ] **4** Tvangsauksjon [ ] **5** Uskifte [ ] **6** Skifteoppgjør [ ] **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

kr 2.400.000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
130248[redacted]	**Bjørn Erik Høgseth**	**1/2**
110945[redacted]	**Liv Jorånn Høgseth**	**1/2**

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
131084[redacted]	**Trine Jacobsen**	[ ] Ja [ ] Nei	**1/2**
310886[redacted]	**Morten Moe Johansen**	[ ] Ja [ ] Nei	**1/2**
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

Dato	Utsteders underskrift
26.05.2011	

26/5-11 Kjetil Thorsen Eiendomsmegler MNEF

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eier av gnr. 112, bnr. 82 har:
Vegrett over denne eiendom
Rett til vann fra felles brønn og pumpeanlegg på denne eiendom
Vedlikehold og driftskostnader deles av brukerne

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5)]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsen i eierseksjonsloven (av 23. mai 1997 nr. 31) § 22, 3. ledd.

Sted	Dato

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6)]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

[X] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

[X] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

[ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted	Dato
Skien	**26.05.2011**

Utsteders underskrift 7)	Gjentas med blokkbokstaver
Bjørn Erik Høgseth Liv Jorånn Høgseth	**Bjørn Erik Høgseth** **Liv Jorånn Høgseth**

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelle/reg. partners underskrift**	Gjentas med blokkbokstaver

Dato	Utsteders underskrift
26.05.2011	

9. Underskrifter og bekreftelser, forts.

8) **Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.**

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
	Kjetil Thorsen **Eiendomsmegler MNEF**
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester av eiendommen (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen.

Sted	Dato

Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelle/reg. partners underskrift**	Gjentas med blokkbokstaver

8) **Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.**

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Adresse	

Plass for tinglysingsattest, påtegninger m.v.

Dato **26.05.2011**	Utsteders underskrift

Plass for tinglysingsattest, påtegninger m.v.

I henhold til urådighet, samtykkes herved tinglysing.
Fornebu, den 10/6-11
Krogsveen
Fokus Krogsveen AS
Eiendomsmeglere

Rett kopi bekreftes

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (seksjonsnr.) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftsvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelhaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utsteders underskrift
26.05.2011	

Løbergvegen 167

SKOLER

Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 345 elever, 21 klasser	5 min 2.8 km
Skauen Kristelige skole (1-10 kl.) 230 elever, 20 klasser	5 min 3.2 km
Lunde barneskole (1-7 kl.) 499 elever, 24 klasser	8 min 3.9 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.) 297 elever, 20 klasser	6 min 5.7 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole S... 91 elever, 6 klasser	9 min 5.1 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	10 min 4.8 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	9 min 5.1 km

SPORT

Sneltvedt aktivitetspark - ballban...	3 min
Bratsberg idrettsplass	3 min
SKY Fitness Skien	8 min
MOVA Skien	8 min

VARER/TJENESTER

Lietorvet	7 min
Handelstorget	8 min
Apotek 1 Bien (Lietorvet)	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sneltvedt skole Linje P7	3 min 2.3 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	7 min 4.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	47 min

BARNEHAGER

Barnehagen Gregorius (1-5 år) 63 barn	3 min 2 km
Harmonien Doremi barnehage (0-5 år... 117 barn	4 min 2.4 km
Kapitelberget natur- og kulturbhg.... 31 barn	4 min 2.5 km

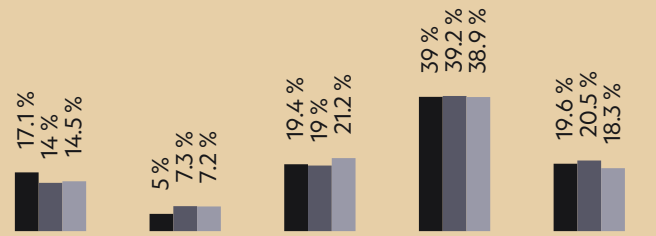
DAGLIGVARE

Kiwi Frogner Skien	4 min
Spar Toppen	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

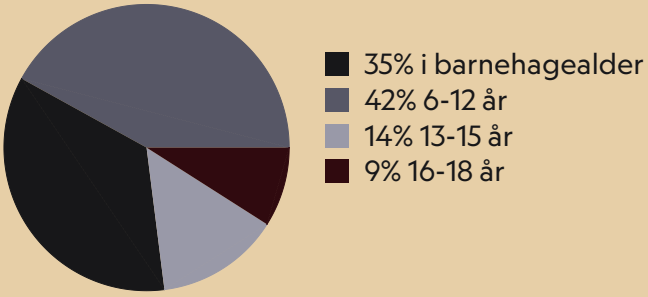
Kiwi Frogner Skien	4 min
Spar Toppen	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Rustan	641	284
Kommune: Skien	55 513	26 568
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Løbergvegen 167

SKOLER

Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 345 elever, 21 klasser	5 min 2.8 km
Skauen Kristelige skole (1-10 kl.) 230 elever, 20 klasser	5 min 3.2 km
Lunde barneskole (1-7 kl.) 499 elever, 24 klasser	8 min 3.9 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.) 297 elever, 20 klasser	6 min 5.7 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole S... 91 elever, 6 klasser	9 min 5.1 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	10 min 4.8 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	9 min 5.1 km

SPORT

Sneltvedt aktivitetspark - ballban...	3 min
Bratsberg idrettsplass	3 min
SKY Fitness Skien	8 min
MOVA Skien	8 min

VARER/TJENESTER

Lietorvet	7 min
Handelstorget	8 min
Apotek 1 Bien (Lietorvet)	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sneltvedt skole Linje P7	3 min 2.3 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	7 min 4.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	47 min

BARNEHAGER

Barnehagen Gregorius (1-5 år) 63 barn	3 min 2 km
Harmonien Doremi barnehage (0-5 år... 117 barn	4 min 2.4 km
Kapitelberget natur- og kulturbhg.... 31 barn	4 min 2.5 km

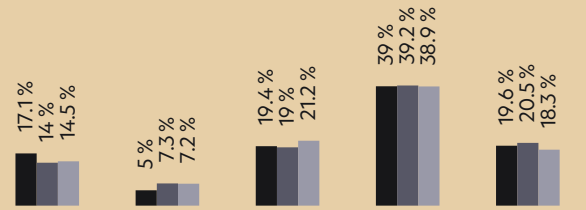
DAGLIGVARE

Kiwi Frogner Skien	4 min
Spar Toppen	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

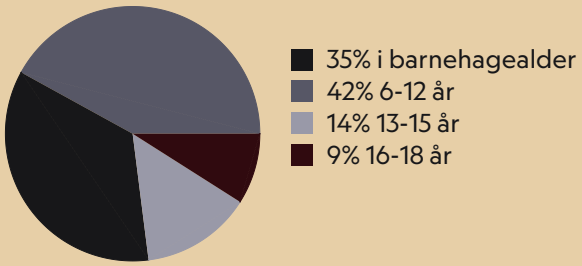
Kiwi Frogner Skien	4 min
Spar Toppen	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Rustan	641	284
Kommune: Skien	55 513	26 568
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Løbergvegen 167

SKOLER

Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 345 elever, 21 klasser	5 min 2.8 km
Skauen Kristelige skole (1-10 kl.) 230 elever, 20 klasser	5 min 3.2 km
Lunde barneskole (1-7 kl.) 499 elever, 24 klasser	8 min 3.9 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.) 297 elever, 20 klasser	6 min 5.7 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole Sk... 91 elever, 6 klasser	9 min 5.1 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	10 min 4.8 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	9 min 5.1 km

SPORT

Sneltvedt aktivitetspark - ballbane	3 min
Bratsberg idrettsplass	3 min
SKY Fitness Skien	8 min
MOVA Skien	8 min

VARER/TJENESTER

Lietorvet	7 min
Handelstorget	8 min
Apotek 1 Bien (Lietorvet)	7 min
Vitusapotek Lietorvet	7 min
Skien Vinmonopol	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Sneltvedt skole Linje P7	3 min 2.3 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	7 min 4.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	47 min

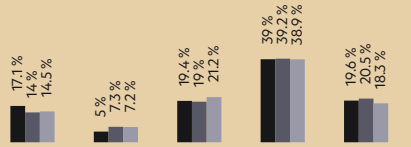
BARNEHAGER

Barnehagen Gregorius (1-5 år) 63 barn	3 min 2 km
Harmonien Doremi barnehage (0-5 år) 117 barn	4 min 2.4 km
Kapitelberget natur- og kulturbhg. ... 31 barn	4 min 2.5 km

DAGLIGVARE

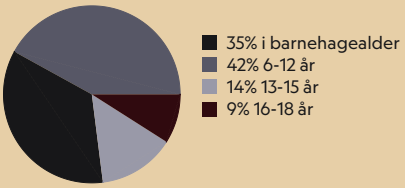
Kiwi Frogner Skien	4 min
Spar Toppen	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Rustan	641	284
Kommune: Skien	55 513	26 568
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kiwi Frogner Skien	4 min
Spar Toppen	6 min

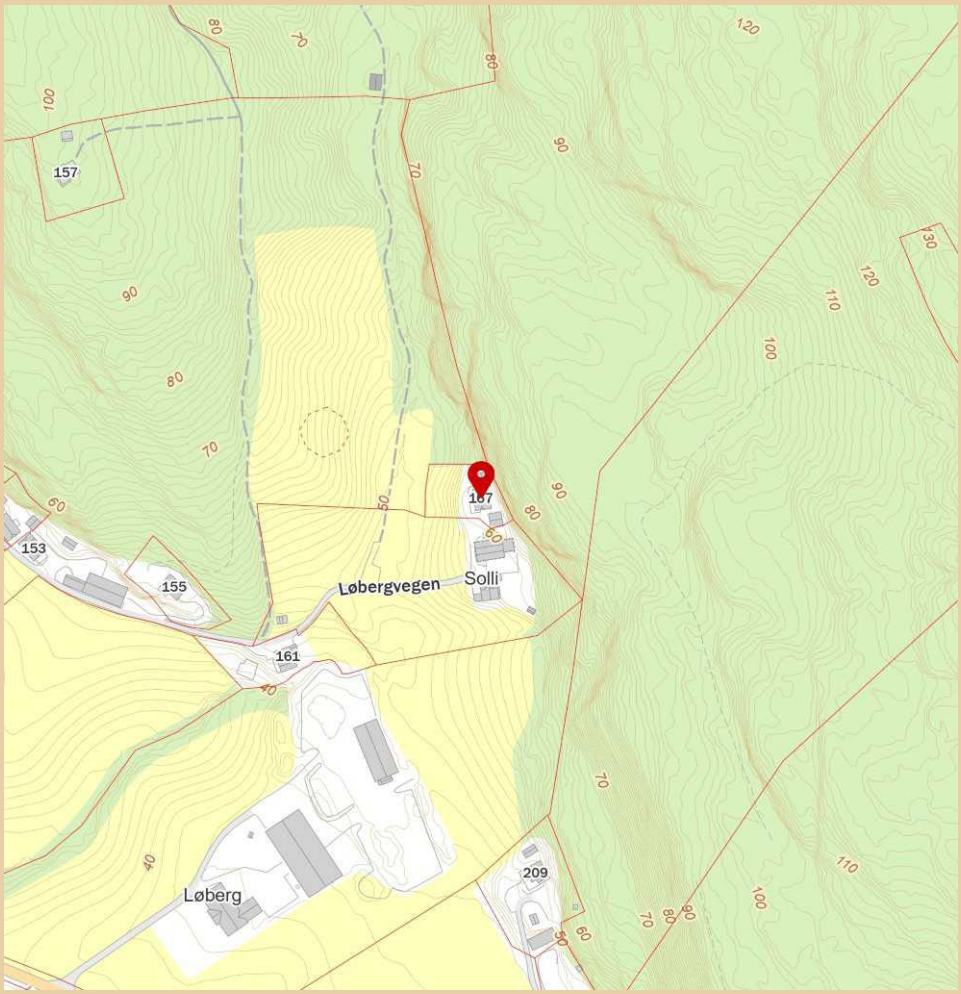
SIVILSTAND

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

BOLIGMASSE



95% enebolig
5% annet



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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:
Løbergvegen 167, 3719 Skien
Gnr. 112, Bnr. 82, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
201260134

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Saksbehandler: Carine Paasche Sivertsen

Telefon / Mobil: 35 52 11 00 / 941 71 604

E-post: carine.p.sivertsen@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.
