PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

JERNBANEVEGEN 28

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Meglers verdivurdering

Opplysninger fra kommunen

Servitutter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Jernbanevegen 28 , 3716 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 59, bnr. 1, fnr. 65

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 06.01.2026 **Rapportdato:** 09.01.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-2919 **Referansenummer:** ZK1675

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Norsk takst

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er frittliggende enebolig med areal over to-plan oppført 1977. Nåværende eier kjøpte boligen i 2025.
Boligen er etablert på fjell med oppfylte steinmasser. Yttervegger i tradisjonelt isolert bindingsverk tekket utvendig med stående trepanel. Boligens vinduer består av stort sett av to-lags isolerglassvinduer. Etasjeskille i trebjelkelag. Sadlet takverk tekket med krum betong takstein. Takrenner i lakkert stål.
Innvendige overflater består av laminat, teppe, belegg og fliser på gulvflater. Tapet og malt panel/strie på veggflater. Malt Takplater i himlinger. Bad med malt belegg på gulvflater. Malt tapet på veggflater.
Pipe i murt lettklinker elementer tilkoblet ildsted i stue.
Boligen inneholder vindfang, hall med trapp, 2 soverom, vaskerom og 2 boder i underetasje. Stue, kjøkken, bad og 2 soverom i 1.etasje.
Oppgraderinger de senere år:
* Malt stedvis innvendige overflater.
* Etablert varmepumpe i stue 2022.
* Ny VV tank i vaskerom 2022.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse. Det vil normalt alltid kunne registrere normale symptomer på avvik fra normal standard. Det meste som følge av normal slitasje og elde på bygningselementene.

Enebolig

UTVENDIG Gå til side

Boligen taktekke består av krum betong takstein. Undertak med rupanel med papp membran. Fra bakkenivå ble det ikke registrert noen mangler eller skader på taktekke. Taktekke med stedvis endel mose bør bør beregnes fjernet. Taktekke vurderes å fylle sin funksjon noen år fremover i tid. Normal levetid på betong takstein er 40 til 65 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.
Boligens takrenner består av takrenner og nedløp i lakkert stål. Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng.
Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 100 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 100 cm isolasjon i hulrom.
Utvendig tekket med stående trepanel. Innvendig overflater består av plater/tapet og panel. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i funksjonell stand.
Fasader med behov for vask og overflate behandling.
Adkomst til loft fra luke i himling overbygget terrasse.
Takkonstruksjonen består av fabrikkframstilt W-takstoler med sadlet takverk. Undertak består av rupanel med papp membran. Tak tekket med krum betong takstein. Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg. Inspisert fra loft ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra taktekking ble registrert.
Det anbefales på generelt grunnlag og tillegg isolere loft som ett energisparende tiltak.
Boligens vinduer fra byggeår består av 2-lags isolerglassvinduer med rammer og karmer i trevirke fra byggeår. Eldre vinduer fra byggeår fyller sin funksjon, men har fått en middels høy alder.
TG 2 settes på grunn av alder (48 år). Utskiftninger er påregnelig.
To vinduer i stue har skiftet isolerglass på 2000 tallet.
Hvit entredør skiftet på 2000 tallet. Skyv og hevedør i stue med isolerglass fra byggeår. Rammer og karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en høy alder. Utskiftning er påregnelig.
Boligen har etablert romslig terrasse med adkomst fra stue og hage. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke.
Terrasse opphengt i vegg med pilarer med drager i front.
Terrasse fyller sin funksjon. Ukjent hvordan pilarer er tele-sikret i grunn.
Trevirke med behov for vask og overflatebehandling.
Utvendig entre trapp i betong tekket med fliser. Trapper i terreng i betong. Rekkverk i malt trevirke. Trevirke med behov for vask og overflate behandling.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater i boligen består av laminat, teppe, belegg og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert tapet, malt strie og malte MDF panel. I himling er det malt takplater og panel.
På bad er det etablert malt belegg på gulvflater. Malt plater på veggflater.
Boligen er normalt oppgradert/malt på overflater de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Alle flater fremstår i god stand med liten bruks slitasje
Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 1.etg.
Gulv i underetasje består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registret vesentlig avvik på overflater.
Boliger bygget i 1977 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.
Pipe oppført i murt lettklinker elementer etablert peis med oljebrenner i stue. Pipe og brannmur etablert forblending med teglstein.
Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.
Oljebrenner er ikke lenger i bruk. Ifølge eier er oljetank sanert. Dokumentasjon må fremlegges.
Rom under terreng består av boder og vaskerom med tilfylte masser.
Vegger har fritt eksponert murverk. Hulltagning er ikke nødvendig.
Ved bruk av fuktindikator og visuelt kontroll, ble ingen tegn til utilsiktet fukt registrert.
Se forøvrig beskrivelse drenering.
Trapp mellom etasjer i malt trevirke med teppe i trinn. Rekkverk i malt trevirke. Trapp fyller sin funksjon. Merknad på lysåpninger mellom trinn og rekkverk i stue/kjøkken.
Innvendige dører består av malt fyllingsdører og finerdører. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad i 1.etasje har etablert malt belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt plater på veggflater. Det er montert innredning med 2

Beskrivelse av eiendommen

servanter med armatur, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett.
Ventilasjon består av ventil i himling.
Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av plastsluk type Joti.
Bad fra byggeår. Malt belegg og veggflater de senere år.

Ved bruk av fuktmåler i vegg ble ingen unormale fuktverdier målt i vegg. Der har også blitt foretatt fuktmålinger på bad ved bruk av fuktindikator ble ingen ingen unormale fuktverdier målt.

Vaskerom
Vaskerom i underetasje fra byggeår. Gulv består av malt betong.
Malt murverk og plater på veggflater. Det er etablert opplegg til vaskemaskin, skyllekar i plast og VV tank på 200 liter.
Sluk i plast. Ventilasjon består av ventil i vegg.
Hulltagning er ikke mulig på grunn av vegger i murverk. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

KJØKKEN Gå til side

Boligens kjøkkeninnredning består av malt slette dør og skuffronter.
Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål.
Innvendige overflater på kjøkkenet består av laminat på gulv, malt strie på veggflater og takplater i himlinger.
Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har etablert gulv montert toalett og servant på vegg.
Ventilasjon består av ventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i kobber med plastkappe til baderom, vaskerom og kjøkken.
Plast avløpsrør. Inntaksledning i plast/PEL i vaskerom med stoppekran.
Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.
TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.
Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Boligen har etablert varmepumpe i stue montert 2020.
VV tank på 200 liter etablert i vaskerom.
Sikringsskap har 8 manuelle kurser fra byggeår, 3 kurser med automatsikringer fra senere år og 2 nyere, 50 A inntaksikringer med strømmåler fra 2017.
Brannvarsler og brannsluknings apparat etablert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforhold består av oppfylt steinmasser på fjell. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser.
Utvendig drenering består av etablert knotteplast på grunnmur. Drensrør i perforert plast. Boligen har kun to vegger med tilfylte masser. Drenering fra byggeår. Boligen er etablert på oppfylte stein masser, noe som i seg selv er meget godt drenerende. Ingen tegn til utilsiktet fukt ble registrert i vegger med tilfylte masser. Drenering fyller sin funksjon, men TG 2 på grunn av alder.

Synlige murt lettklinkerblokker innvendig som utvendig er pusset. Det var normalt å bygge disse på stripe fundament av betong.
Grunnmur opprettholder sin tiltenkte funksjon.
Terreng rundt boligen er skrånende.
Vann og avløpsrør fra byggeår. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstestet. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og servant ved funksjonstest.
Nedgravd oljetank er sanert i følge eier. Dokumentasjon må fremlegges.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

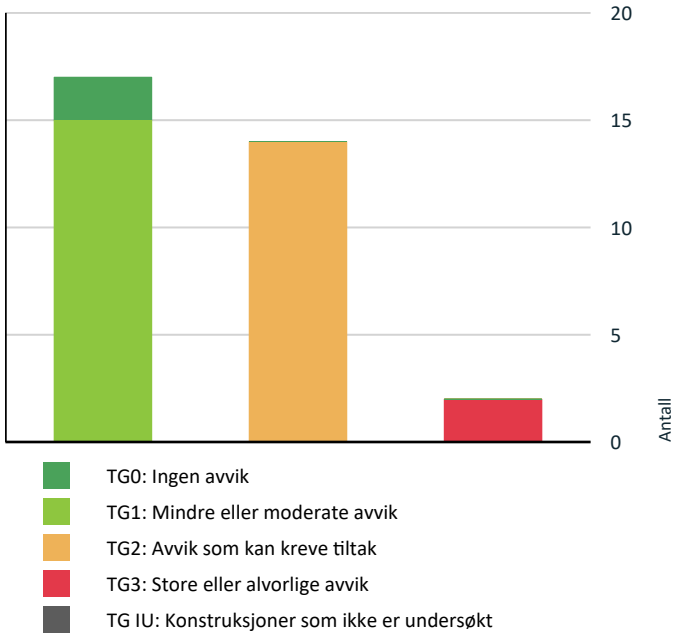
Enebolig

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

Tegninger stemmer ikke med dagens rom. Vegg er revet i stue 1.etasje.

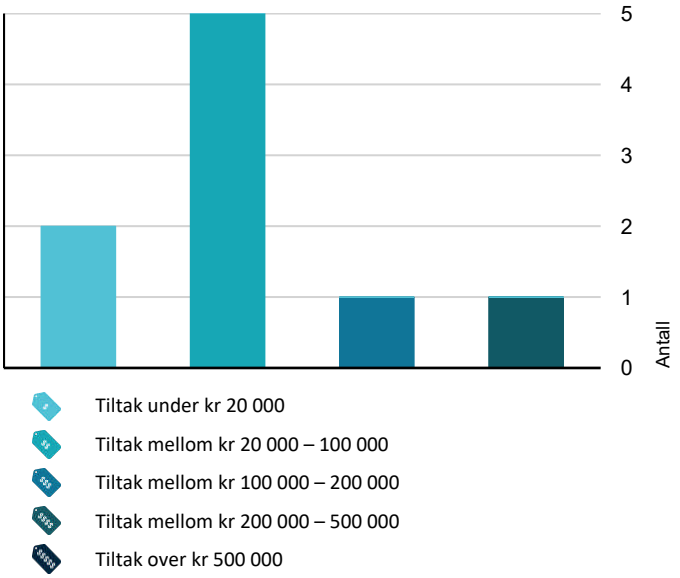
Sammendrag av boligens tilstand

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

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen taktekke består av krum betong takstein. Undertak med rupanel med papp membran. Fra bakkenivå ble det ikke registrert noen mangler eller skader på taktekke. Taktekke med stedvis endel mose bør bør beregnes fjernet. Taktekke vurderes å fylle sin funksjon noen år fremover i tid. Normal levetid på betong takstein er 40 til 65 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

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

TG 2 settes på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utskiftning av taktekke må beregnes innen 1-10 år. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

TG 2 Nedløp og beslag

Boligens takrenner består av takrenner og nedløp i lakkert stål. Tak-hatt og pipebeslag består av plastbelagt stål. Nedløp går til rør og terreng.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt 100 mm bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 100 cm isolasjon i hulrom.
Utvendig tekket med stående trepanel. Innvendig overflater består av plater/tapet og panel. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i funksjonell stand.
Fasader med behov for vask og overflate behandling.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Fasader med behov for vask og overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Adkomst til loft fra luke i himling overbygget terrasse.
Takkonstruksjonen består av fabrikkframstilt W-takstoler med sadlet takverk. Undertak består av rupanel med papp membran. Tak tekket med krum betong takstein. Konstruksjonen er bygget med lufting ved yttervegger. Synlig luftespalte ved yttervegg. Inspisert fra loft ble ingen tegn til kondens eller fukt inntrengning fra taktekking ble registrert.
Det anbefales på generelt grunnlag og tillegg isolere loft som ett energisparende tiltak.



TG 2 Vinduer

Boligens vinduer fra byggeår består av 2-lags isolerglassvinduer med rammer og karmer i trevirke fra byggeår. Eldre vinduer fra byggeår fyller sin funksjon, men har fått en middels høy alder.
TG 2 settes på grunn av alder (48 år). Utskiftninger er påregnelig.
To vinduer i stue har skiftet isolerglass på 2000 tallet.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG 2 på grunn av alder og påregnelig utskiftning.

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

Potensielle kjøpere må beregnes utskiftning av vinduer. Punktering av eldre isolerglass er påregnelig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Hvit entredør skiftet på 2000 tallet. Skyv og hevedør i stue med isolerglass fra byggeår. Rammer og karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon, men har fått en høy alder. Utskiftning er påregnelig.

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

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert romslig terrasse med adkomst fra stue og hage.
Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke.
Terrasse opphengt i vegg med pilarer med drager i front.
Terrasse fyller sin funksjon. Ukjent hvordan pilarer er tele-sikret i grunn.
Trevirke med behov for vask og overflatebehandling.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk og gulvbord med værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Stedvis oppgraderinger må beregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Utvendige trapper

Utvendig entre trapp i betong tekket med fliser. Trapper i terreng i betong. Rekkverk i malt trevirke. Trevirke med behov for vask og overflate behandling.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i boligen består av laminat, teppe, belegg og fliser på gulvflater. På vegger er det etablert tapet, malt strie og malte MDF panel. I himling er det malt takplater og panel.
På bad er det etablert malt belegg på gulvflater. Malt plater på veggflater.
Boligen er normalt oppgradert/malt på overflater de senere år.
Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater. Alle flater fremstår i god stand med liten bruks slitasje

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i boligen består av trebjelkelag i 20-25 cm bredde som er isolert i hulrom. Det er sponplater som bærende undergulv i 1.etg.
Gulv i underetasje består av støpte betong gulver på grunn. Med bruk av laser ble det ikke registret vesentlig avvik på overflater.

TG 2 Radon

Boliger bygget i 1977 har typisk ikke radonduk, da dette ikke var et lovpålagt krav eller en vanlig praksis på den tiden. Krav til radonsikring i nybygg ble først innført i byggeforskriftene på 1990-tallet og ytterligere skjerpet senere (f.eks. med TEK10/TEK17). Manglende radonduk er derfor ikke et avvik fra byggeforskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet for huset.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murt lettklinker elementer etablert peis med oljebrenner i stue. Pipe og brannmur etablert forblending med teglstein.
Pipe og ildsted har forskriftsmessig avstand til brennbart trevirke.
Oljebrenner er ikke lenger i bruk. Ifølge eier er oljetank sanert.
Dokumentasjon må fremlegges.

Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng består av boder og vaskerom med tilfylte masser.
Vegger har fritt eksponert murverk. Hulltagning er ikke nødvendig.
Ved bruk av fuktindikator og visuelt kontroll, ble ingen tegn til utilsiktet fukt registrert.
Se forøvrig beskrivelse drenering.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom etasjer i malt trevirke med teppe i trinn. Rekkverk i malt trevirke. Trapp fyller sin funksjon. Merknad på lysåpninger mellom trinn og rekkverk i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

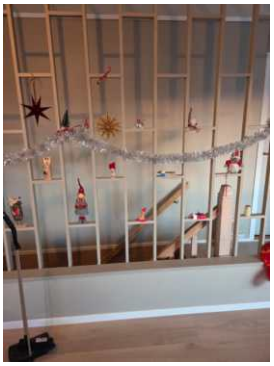
Merknad på lysåpninger over 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Av sikringsmessig grunner bør lysåpninger ikke overstige 10 cm. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører består av malt fyllingsdører og finerdører. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad i 1.etasje har etablert malt belegg på gulvflater med oppkant på vegg. Malt plater på veggflater. Det er montert innredning med 2 servanter med armatur, gulvmontert toalett og tett dusjkabinett.
Ventilasjon består av ventil i himling.
Det er etablert sluk i gulv. Sluk består av plastsluk type Joti.
Bad fra byggeår. Malt belegg og veggflater de senere år.

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

TG 3 settes på bad pga. alder.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Potensielle kjøpere bør beregne oppgradering av baderom. Et utvidet bruk av dusjing på eksiterende flater vil føre til fuktskader. Såfremt tett dusjkabinett er etablert fyller bad sin funksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ved bruk av fuktmåler i vegg ble ingen unormale fuktverdier målt i vegg. Der har også blitt foretatt fuktmålinger på bad ved bruk av fuktindikator ble ingen ingen unormale fuktverdier målt.





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom i underetasje fra byggeår. Gulv består av malt betong. Malt murverk og plater på veggflater. Det er etablert opplegg til vaskemaskin, skyllekar i plast og VV tank på 200 liter.
Sluk i plast. Ventilasjon består av ventil i vegg.

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

TG 3 settes på grunn av alder. Oppgraderinger må beregnes.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Vaskerom bør beregnes av potensielle kjøpere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltagning er ikke mulig på grunn av vegger i murverk. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt i våtsoner.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Boligens kjøkkeninnredning består av malt slette dør og skuffronter. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål.
Innvendige overflater på kjøkkenet består av laminat på gulv, malt strie på veggflater og takplater i himlinger.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Innredning med synlig slitasje i dør og skuffronter. Innredning fyller sin funksjon, men har fått en høy alder og har en del slitasje. TG 2 settes

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har etablert gulv montert toalett og servant på vegg.
Ventilasjon består av ventil i vegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber med plastkappe til baderom, vaskerom og kjøkken.
Plast avløpsrør. Inntaksledning i plast/PEL i vaskerom med stoppekran.
Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje.
TG er vanskelig å vurdere pga. manglende kunnskap og dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktninger.
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Vurdering av avvik:

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

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

Utskiftning av røranlegg må beregnes når våtrom oppgraderes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Boligen har etablert varmepumpe i stue montert 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter etablert i vaskerom.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap har 8 manuelle kurser fra byggeår, 3 kurser med automatsikringer fra senere år og 2 nyere, 50 A inntaksikringer med strømmåler fra 2017.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1977

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Tiltak må beregnes når våtrom oppgraderes. Manuelle sikringer må beregnes skiftet til automat sikringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannvarsler og brannsluknings apparat etablert.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold består av oppfylt steinmasser på fjell. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig drenering består av etablert knotteplast på grunnmur. Drensrør i perforert plast. Boligen har kun to vegger med tilfylte masser. Drenering fra byggeår. Boligen er etablert på oppfylte stein masser, noe som i seg selv er meget godt drenerende. Ingen tegn til utilsiktet fukt ble registrert i vegger med tilfylte masser. Drenering fyller sin funksjon, men TG 2 på grunn av alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Synlige murt lettklinkerblokker innvendig som utvendig er pusset. Det var normalt å bygge disse på stripe fundament av betong. Grunnmur opprettholder sin tiltenkte funksjon.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er skrånende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør fra byggeår. Anlegget er kun visuelt kontrollert og funksjonstestet. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra toalett og servant ved funksjonstest.

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

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



TG 2 Oljetank

Nedgravd oljetank er sanert i følge eier. Dokumentasjon må fremlegges.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

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

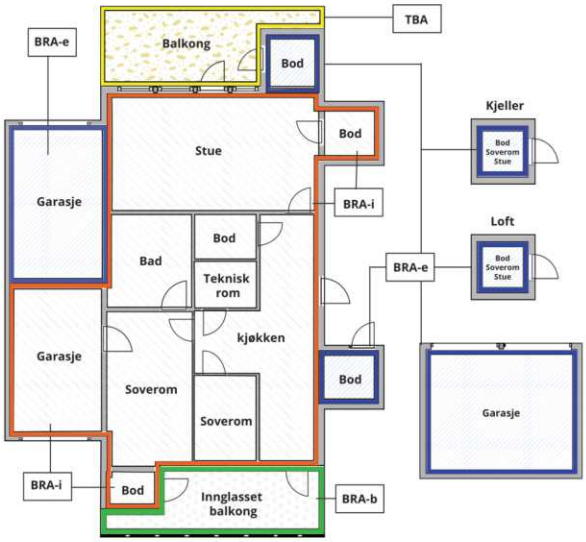
Hva er måleverdig areal?

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	81			81	24
Underetasje	64	13		77	
SUM	**145**	**13**			**24**
SUM BRA	**158**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Kjøkken, stue, bad, soverom, soverom 2		
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, vaskerom, soverom, soverom 2, toalettrom, bod	Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger stemmer ikke med dagens rom. Vegg er revet i stue 1.etasje.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	145	13

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2026	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Sara Bunting	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	59	1	65	0	690.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jernbanevegen 28

Hjemmelshaver
Bunting Sara

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne bolig er beliggende på Rising i Skien kommune. God beliggenhet med gangavstand til skole, barnehage og nærbutikk. Gode solforhold med flott utsikt over nærområdet. Nærområdet er bestående av spredt bolig bebyggelse og mindre næringsvirksomhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Skrånende tomt bebygget med beskrevet enebolig med areal over to-plan. Pent opparbeidet grøntareal med prydbusker mot sør-vest. Opparbeidet forstøtningsmurer i murt natursteins mur og betong. Adkomst til eiendommen fra Jernbaneveien.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	08.01.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Ingen		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Festekontrakt			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.01.2026	
2	09.01.2026	
3	09.01.2026	
4	09.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZK1675

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Oppdragsnr.
201250204

Selger 1 navn
Sara Bunting

Gateadresse
Jernbanevegen 28

Poststed	Postnr
SKIEN	3716

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg Utdanningsforbundet

Polise/avtalenr.: 7117166

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere eier skrev at det hadde fryst i toalettet i 2etg da det var veldig kaldt sist vinter. Har ikke skjedd meg.

Document reference: 201250204

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noen terrassebord burde nok byttes etter hvert.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: 4 taklamper er montert av elektriker, kjellemyr elektriker (inngang, stue nede, kontor/sov nede og hoved sov oppe). Lampe sov nede er montert av ufaglært og kontrollert og godkjent avkjellemyr elektriker. Sov 2 oppe og kjøkken taklampe var her da jeg flyttet inn.

Arbeid utført av: Kjellemyr elektriker

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

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

Svar: Nei

Document reference: 201250204

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Forrige eier opplyste at oljetanken er fylt (plombert), jeg har ikke dokument på det. Eiendommen er en festetomt. Se festeavtale for vilkår

Document reference: 201250204

Tilleggskommentar

Lagt klikkgulv på to soverom nede som egeninnsats i 2025.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 201250204

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

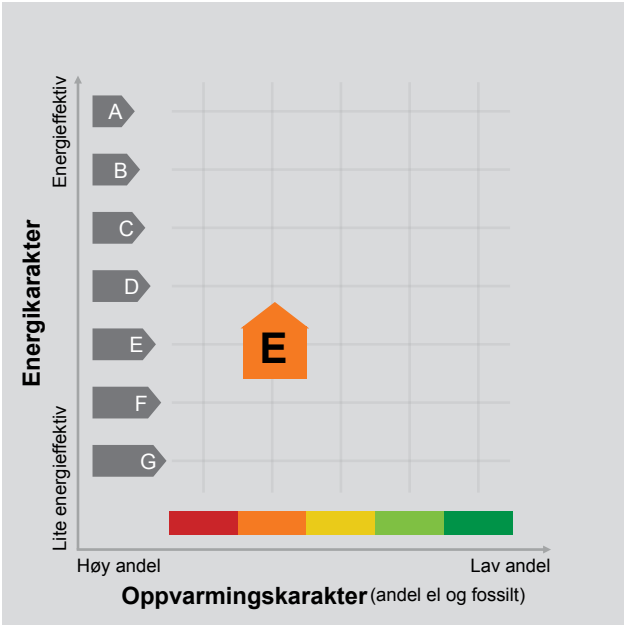
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sara Bunting	650f2bee24e3b4a24fe91 32d1c32dcf1130de7b8	12.03.2026 08:07:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 201250204

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

ENERGIATTEST

Adresse	Jernbanevegen 28
Postnummer	3716
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	65
Bygningsnummer	164611396
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-36864
Dato	10.10.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Følg med på energibruken i boligen
- Montere automatikk på utebelysning
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	158
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: 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 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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.

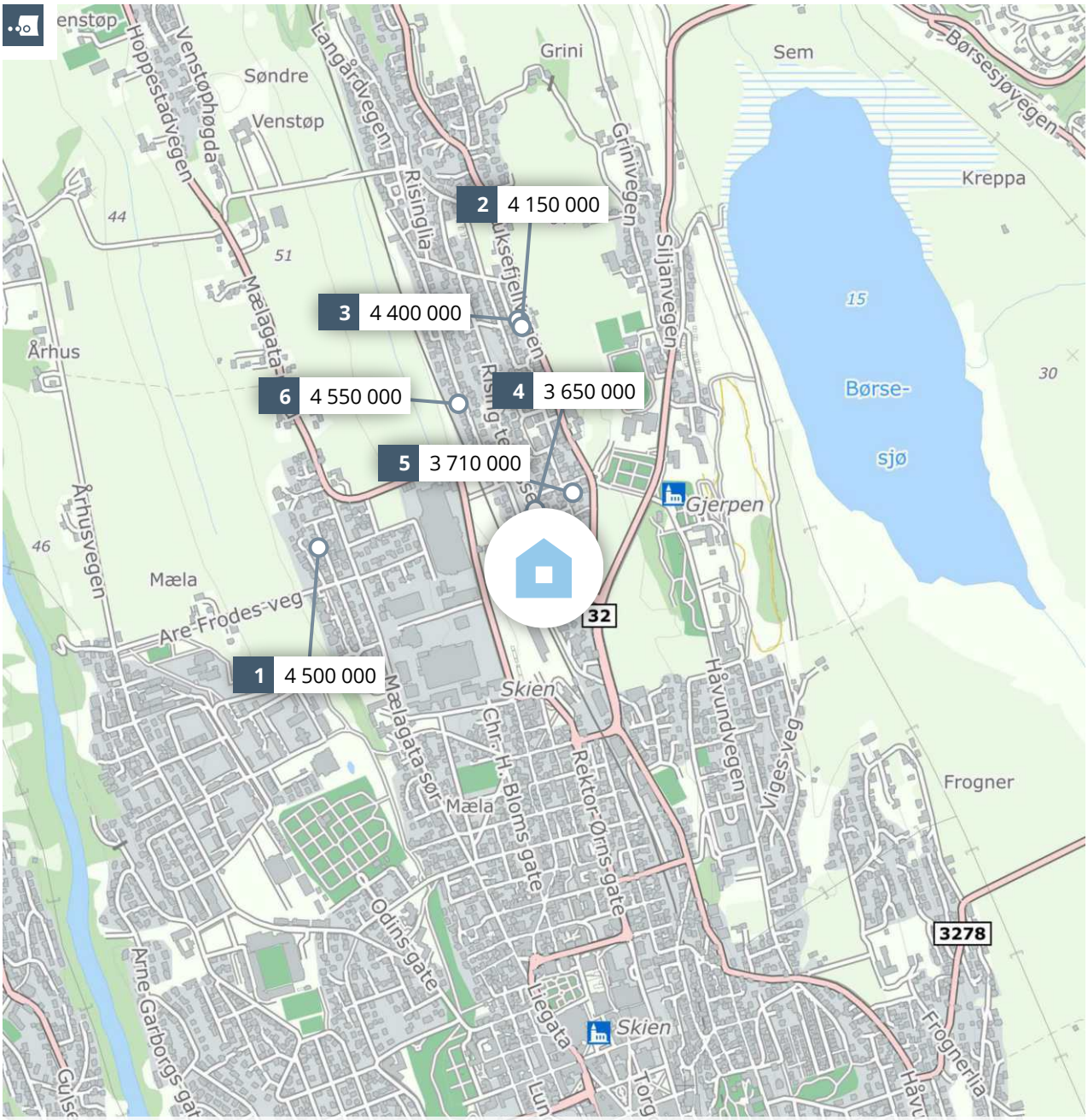
Tiltak 21: Montering tetningslister

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 på varmeanlegg

Tiltak 22: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



Meglers verdivurdering

JERNBANEVEGEN 28

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 11.02.2026

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

Jernbanevegen 28, 3716 SKIEN

Selveier enebolig på festetomt, bygget i 1977

GNR 59 BNR 1 FNR 65 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS RISINGLIA

Verdivurdert til

2 890 000

-	2 890 000	19 931
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	145 m²	13 m²	- m²	26 m²	- m²	- m²
Tomt					690 m²	
Byggeår					1977	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Merdinvegen 31	201 m²	1947	825 m²	4 sov	28.08.2024	4 290 000	**4 500 000**	0	4 500 000	**22 388**
2	Risingløkka 13	132 m²	2000	503 m²	3 sov	12.04.2024	4 190 000	**4 150 000**	0	4 150 000	**31 439**
3	Risingløkka 11	206 m²	2000	499 m²	4 sov	24.05.2024	4 450 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**21 359**
4	Rising terrasse 17 A	225 m²	1957	624 m²	3 sov	08.07.2025	3 650 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**16 222**
5	Kvernbekkvegen 8	199 m²	1950	649 m²	5 sov	26.06.2025	3 800 000	**3 710 000**	0	3 710 000	**18 643**
6	Jernbanevegen 65	255 m²	1962	1 419 m²	4 sov	24.10.2025	4 850 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**17 843**

Jernbanevegen 28 - En innholdsrik og tiltalende familiebolig over to plan i et populært område. Det bys på b.la. flotte uteplasser på flere sider av boligen, opparbeidet hage, gode solforhold, utsikt og asfalter innkjørsel med varmekabler. Beliggenheten er i et godt etablert og barnevennlig område.
Boligen har et nydelig allrom med åpen løsning mellom stue, spisestue og kjøkken. Store vindusflater i flere retninger sørger for rikelig med dagslys. Det er for øvrig dør ut til terrassen og hagen. I stuen er det åpen peis, og montert varmepumpe (2020). God plass til innredning av spisebord og sofagruppe. Videre er det en kjellerstue i u.etg som gir ekstra fleksibilitet for barnefamilien.
Kjøkkenet har velutstyrt innredning i en L-form med mye skap- og benkeplass. Hvitevarer kan medfølge salget.
I 1.etg. er det et romslig eldre bad med dusjkabinett, toalett og dobbel servant. I u.etg. er det et separat og praktisk toalettrom. Samt et vaskerom i u.etg. med skyllekar og varmtvannsbereder fra 2022. Eiendommen har 3 (4) gode soverom fordelt over begge etasjene, og to romslige bodrom som gir godt med lagringsplass.

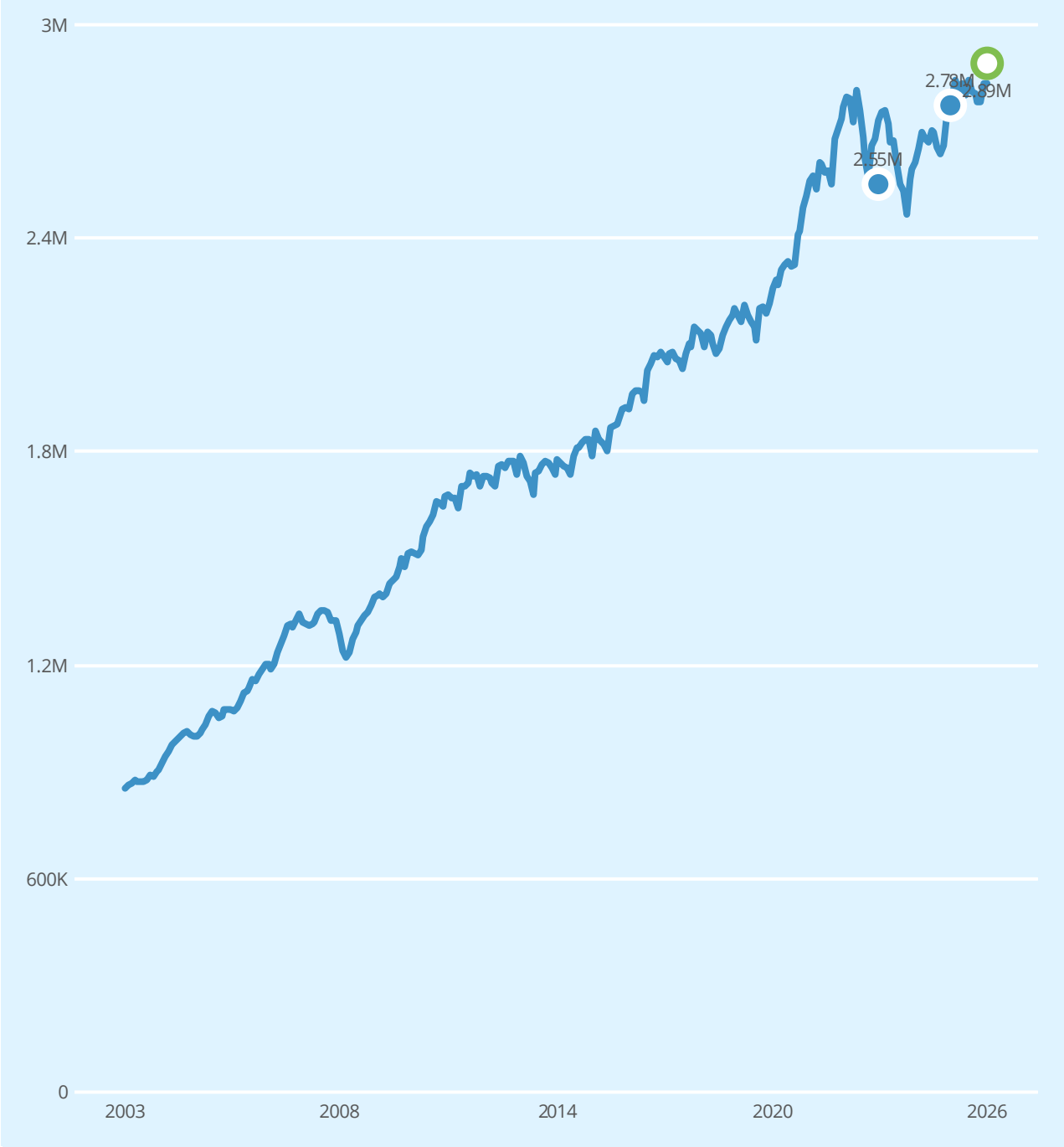
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
18.10.2024	26.02.2025	22.04.2025	2 875 000	2 775 000	0	2 775 000
26.01.2023	06.03.2023	04.04.2023	2 650 000	2 550 000	0	2 550 000

Eneboliger til salgs i RISINGLIA grunnkrets nå

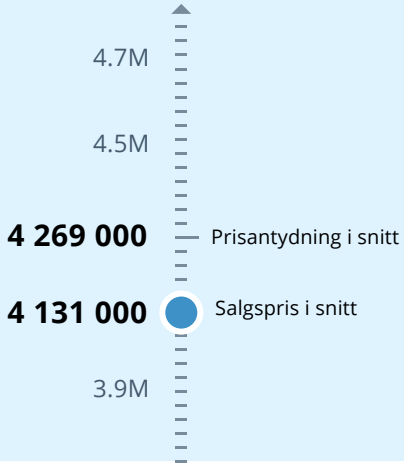
3
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
102
dager

Eneboliger solgt i RISINGLIA grunnkrets siste 12 mnd

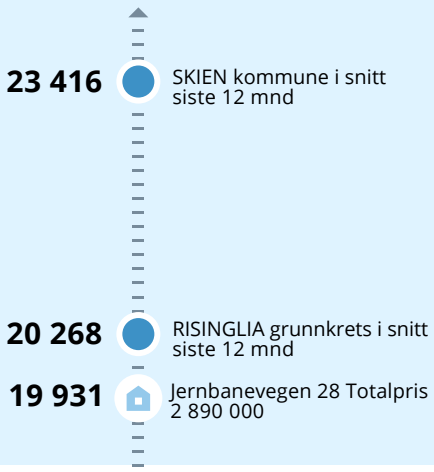
11
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
133
dager

for 2.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



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 (Festegrunn)

Bruksnavn	RISING TERRASSE NR. 5C	Beregnet areal	690.2
Etablert dato	12.04.1977	Historisk oppgitt areal	688
Oppdatert dato	11.11.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
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
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] 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	59/1, 59/1/3, 59/1/5, 59/1/7, 59/1/8, 59/1/9, 59/1/10, 59/1/13, 59/1/14, 59/1/15, 59/1/16, 59/1/19, 59/1/21, 59/1/23, 59/1/24, 59/1/26, 59/1/27, 59/1/28, 59/1/29, 59/1/29/1, 59/1/29/2, 59/1/30, 59/1/31, 59/1/32, 59/1/32/1, 59/1/32/2, 59/1/32/3, 59/1/32/4, 59/1/33, 59/1/37, 59/1/38, 59/1/39, 59/1/40, 59/1/41, 59/1/42, 59/1/43, 59/1/44, 59/1/45, 59/1/46, 59/1/47, 59/1/48, 59/1/49, 59/1/51, 59/1/52, 59/1/53, 59/1/54, 59/1/55, 59/1/56, 59/1/58, 59/1/59, 59/1/60, 59/1/61, 59/1/62, 59/1/63, 59/1/64, 59/1/65, 59/1/66, 59/1/68, 59/1/68/1, 59/1/68/2, 59/1/68/3, 59/1/69, 59/1/70, 59/1/71, 59/1/73, 59/1/74, 59/1/75, 59/1/76, 59/1/77, 59/1/77/1, 59/1/77/2, 59/1/78, 59/1/79, 59/1/80
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	04.11.2020 05.01.2021	20/14283		3807-59/1/17, 3807-59/1/22, 59/1, 59/1/16, 59/1/21, 59/1/65, 59/13
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforr.	04.11.2020 05.01.2021	20/14283	Tinglyst 08.01.2021	59/1 (-1083,9), 59/17 (1083,9), 3807-59/1/17 (Tidligere festegrunn) 3807-59/1/22, 59/1/16, 59/1/21, 59/1/65, 59/13
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	3807-59/1/6, 3807-59/1/12, 3807-59/1/17, 3807-59/1/22, 3807-59/1/25, 3807-59/1/34, 3807-59/1/50, 59/1, 59/1/3, 59/1/5, 59/1/7, 59/1/8, 59/1/9, 59/1/10, 59/1/13, 59/1/14, 59/1/15, 59/1/16, 59/1/19, 59/1/21, 59/1/23, 59/1/24, 59/1/26, 59/1/27, 59/1/28, 59/1/29, 59/1/29/1, 59/1/29/2, 59/1/30, 59/1/31, 59/1/32, 59/1/32/1, 59/1/32/2, 59/1/32/3, 59/1/32/4, 59/1/33, 59/1/37, 59/1/38, 59/1/39, 59/1/40, 59/1/41, 59/1/42, 59/1/43, 59/1/44, 59/1/45, 59/1/46, 59/1/47, 59/1/48, 59/1/49, 59/1/51, 59/1/52, 59/1/53, 59/1/54, 59/1/55, 59/1/56, 59/1/58, 59/1/59, 59/1/60, 59/1/61, 59/1/62, 59/1/63, 59/1/64, 59/1/65, 59/1/66, 59/1/68, 59/1/68/1, 59/1/68/2, 59/1/68/3, 59/1/69, 59/1/70, 59/1/71, 59/1/73, 59/1/74, 59/1/75, 59/1/76, 59/1/77, 59/1/77/1, 59/1/77/2, 59/1/78, 59/1/79, 59/1/80
Etablering av feste Etablering av feste	12.04.1977	80-27		59/1 (-426), 59/1/65 (426)
Grensejustering Grensejustering	12.04.1977	80-27		59/1 (-262), 59/1/65 (262)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6564920.45	534342.04	0	Ja	690.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BUNTING SARA F150488*****	Fester (F) 1/1	Jernbanevegen 28 3716 SKIEN	Bosatt (B)
ALLSTAD GRUNNEIENDOM AS S933730077	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 535 Sentrum 0105 OSLO	

Adresse

Vegadresse: Jernbanevegen 28

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3716 SKIEN	Kirkesogn	05100601 Gjerpen
Grunnkrets	1701 Risinglia	Tettsted	3005 Porsgrunn/Skien
Valgkrets	4 Gjerpen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	164611396		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 164611396: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	158
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	158
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		05.04.2004	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Jernbanevegen 28	H0101	59/1/65	158	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	81	0	81	0	0	0
U01	0	77	0	77	0	0	0

Schweigaardsgt. 12 - Boks 77 - 3701 SKIEN
Sentralbord 21507.

SKIEN KOMMUNE

bygningsvesenet

BF/ms

BRUKSTILLATELSE

ANSVARSHAVENDE

Sverre Vegheim
Prinsessegt. 2

3700 SKIEN

BYGGEMELDING

SONE Gjerpen

Eiendom: Jernbanevn. 28
gnr. 59 bnr. 1

Arbeidets art: Enebolig

Eier:
Jan Pedersen

Godkjent:
24/6-77

Byggearbeidet er utført i samsvar med godkjente tegninger og under lovmessig tilsyn.
Innflytting/bruk tillates.
Gjenstående arbeider:

1. Ventil utvendig fra ventilator.
2. puss grunnmur.
3. Håndlist i trapp.
4. Litt puss boder.
5. Fylling og planering.

Kopi: Jan Pedersen, (Jernbanevn. 28,) 3700 SKIEN. Ove Haihaugen 67.
Kopi: Bykassereren i Skien.
Avgiftspliktig vann og kloakk. Leieareal 99 m^2.

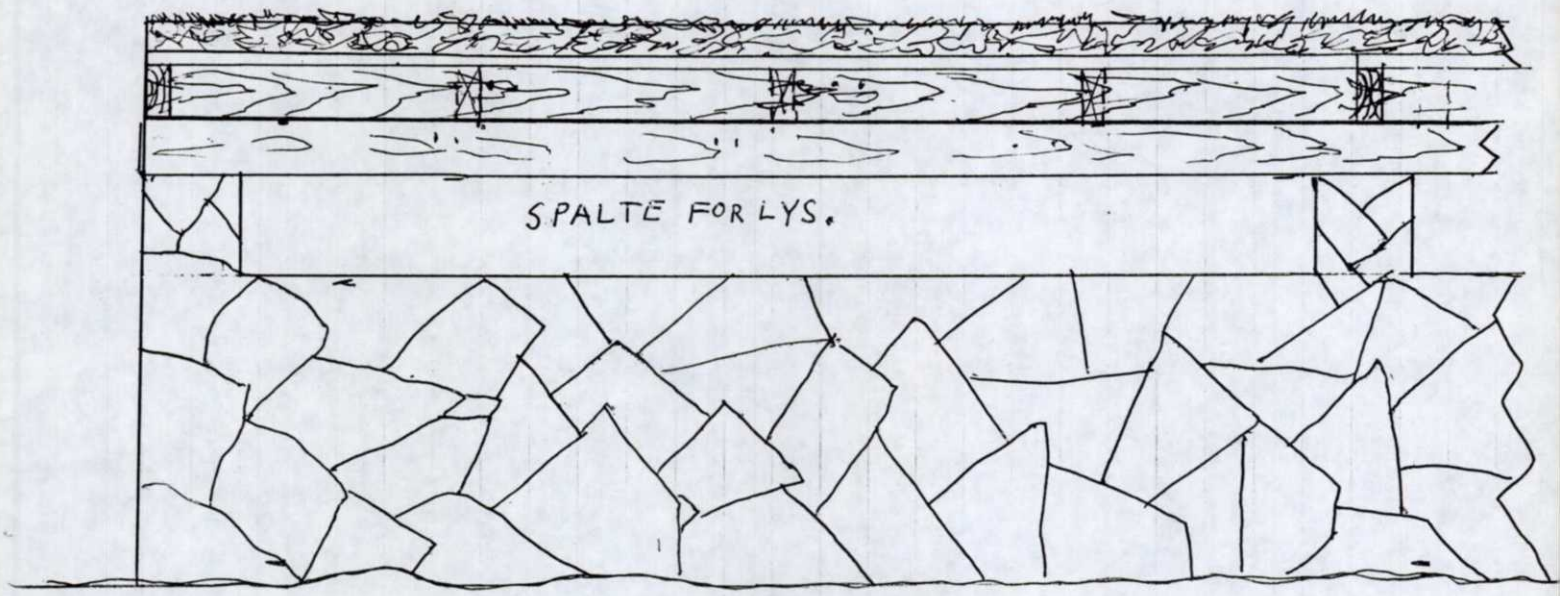
må være utført innen: 1/10-79.

Skien, den 5. mars 1979

Arnt Repposgård
Bygningssjef

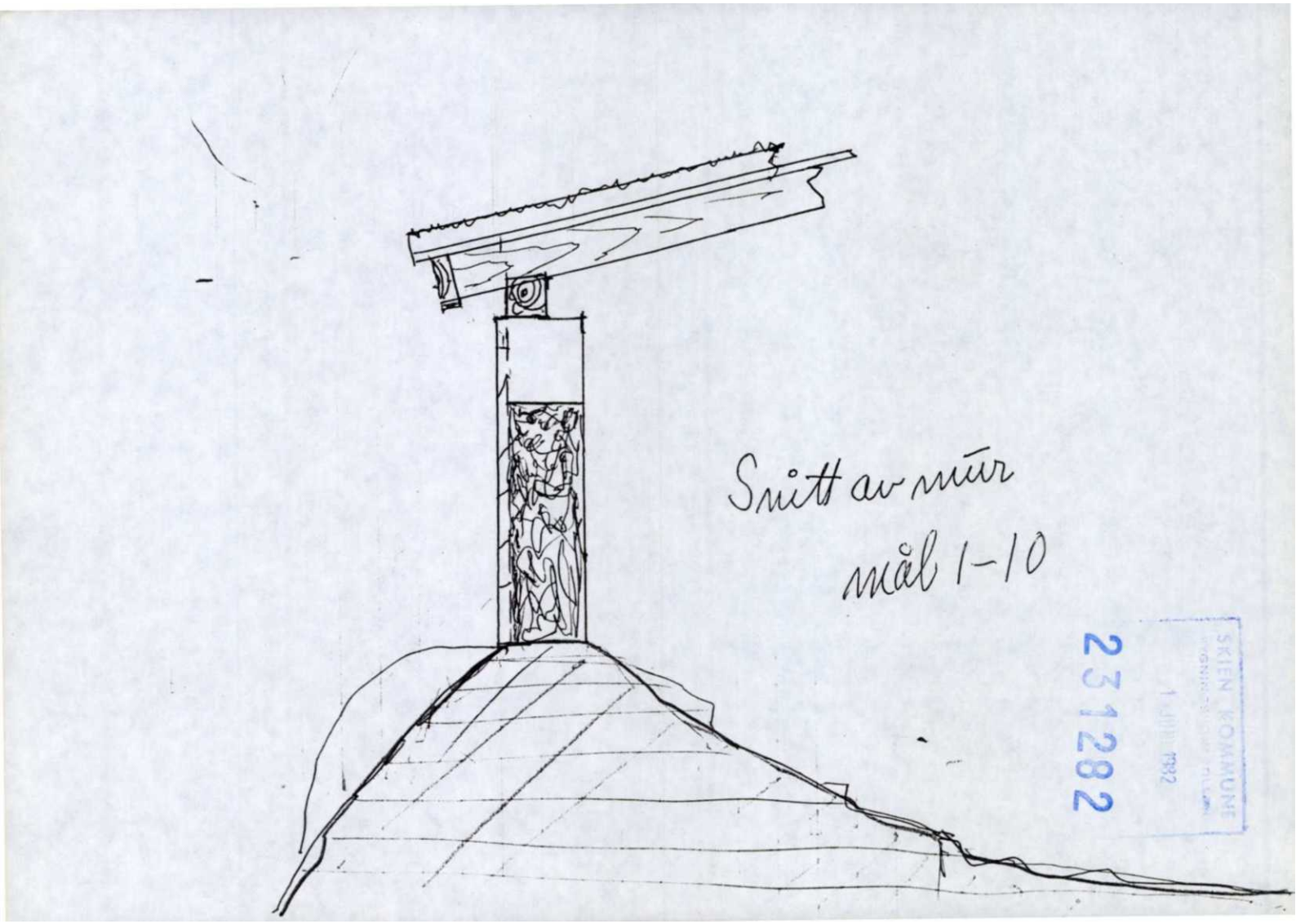
/Bjørn Five

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 vedkommende - i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

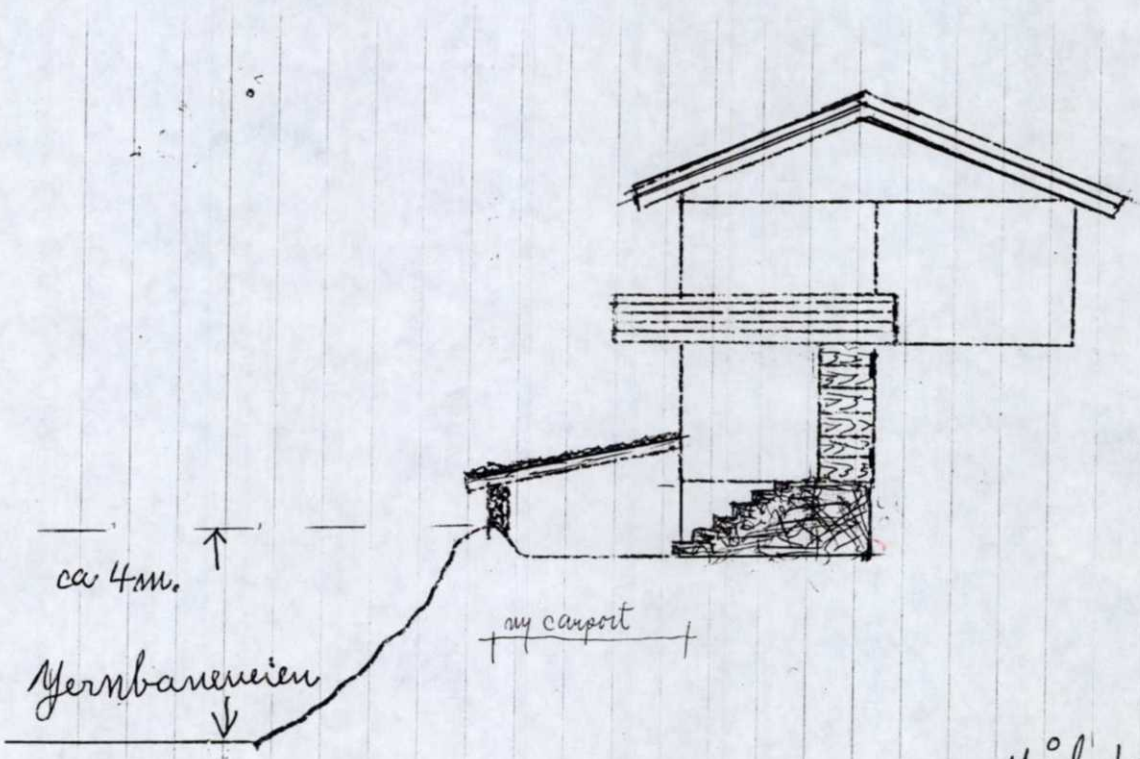


Detalj av mur
Mål 1–10

TIEN KOMMUNE
1 JUNI 1932

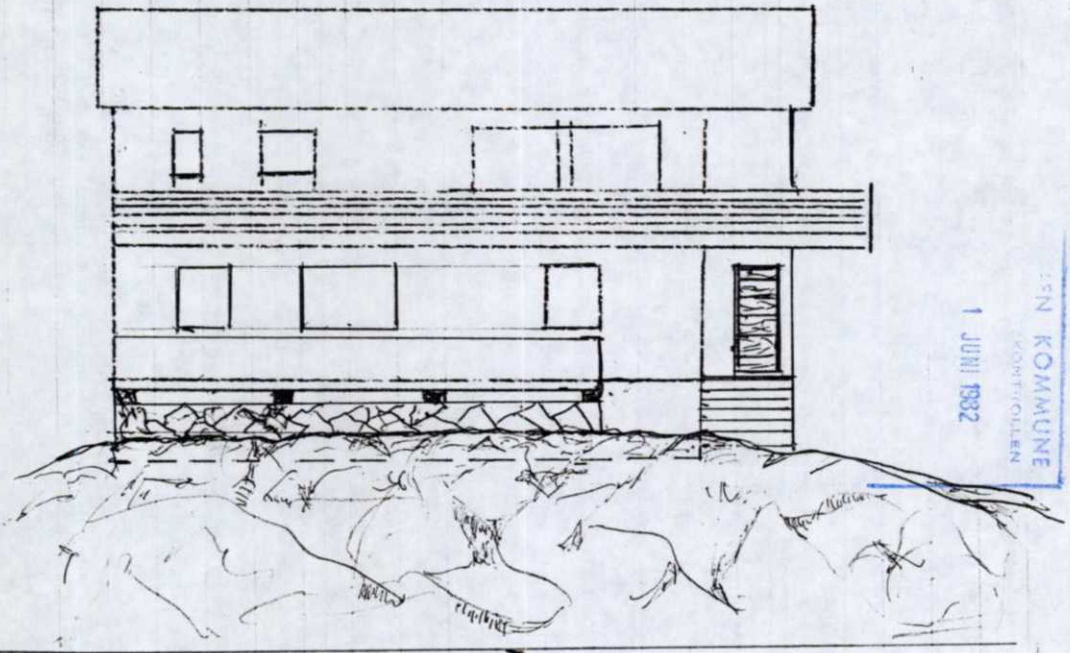


SKIEN KOMMUNE
231282



Mål 1-100

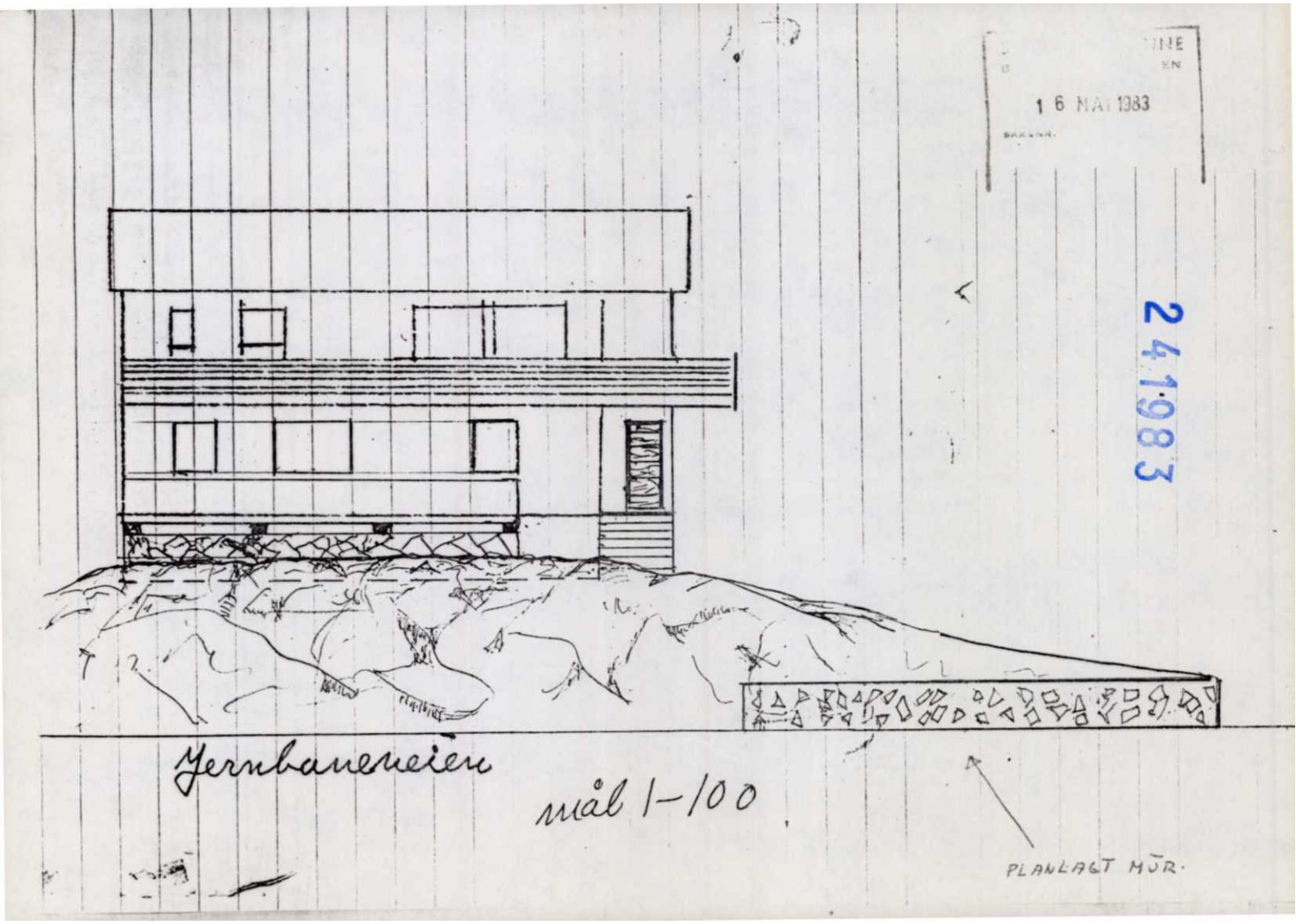
231282
1. JUNI 1982



Jernbanevejen

mål 1-100

ÅRHUS KOMMUNE
KONTROLLEN
1 JUNI 1932

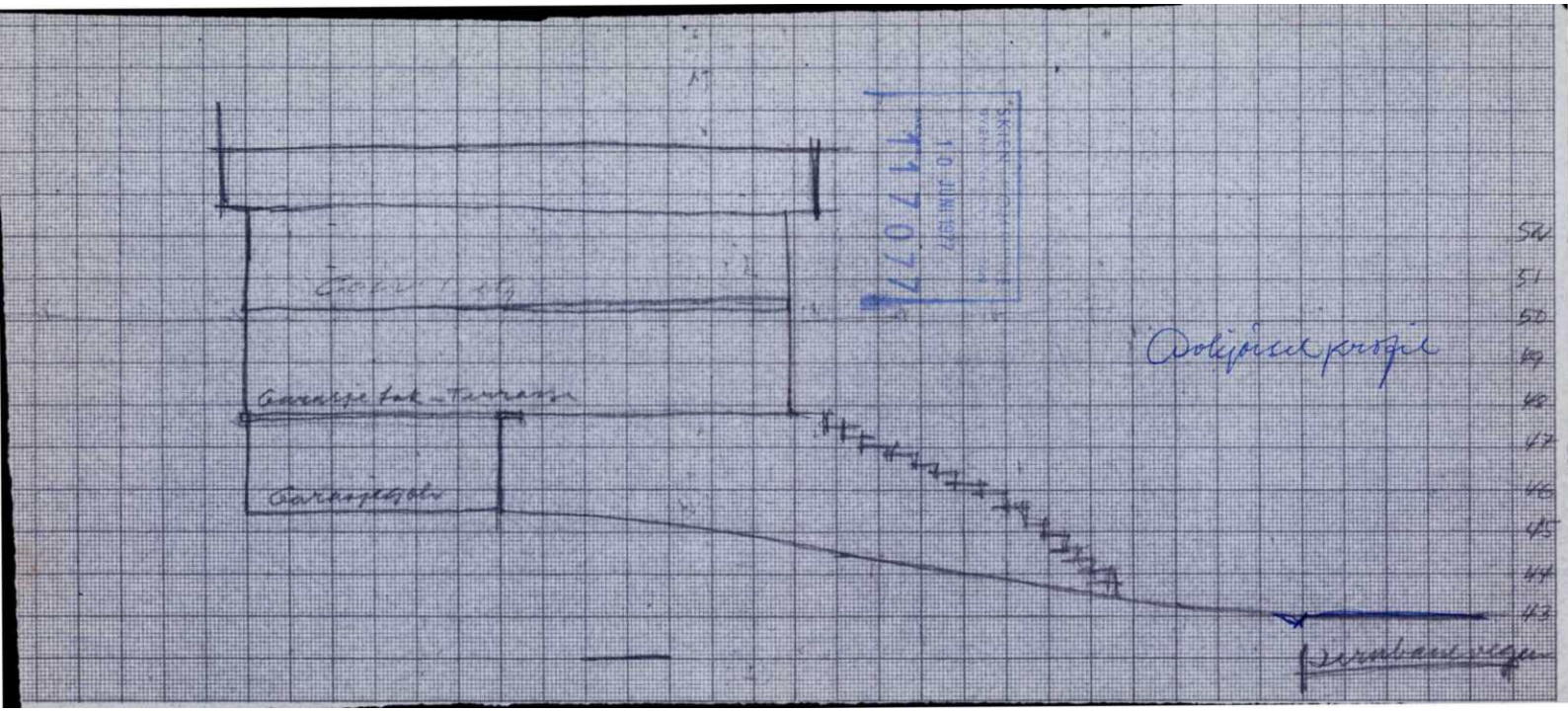


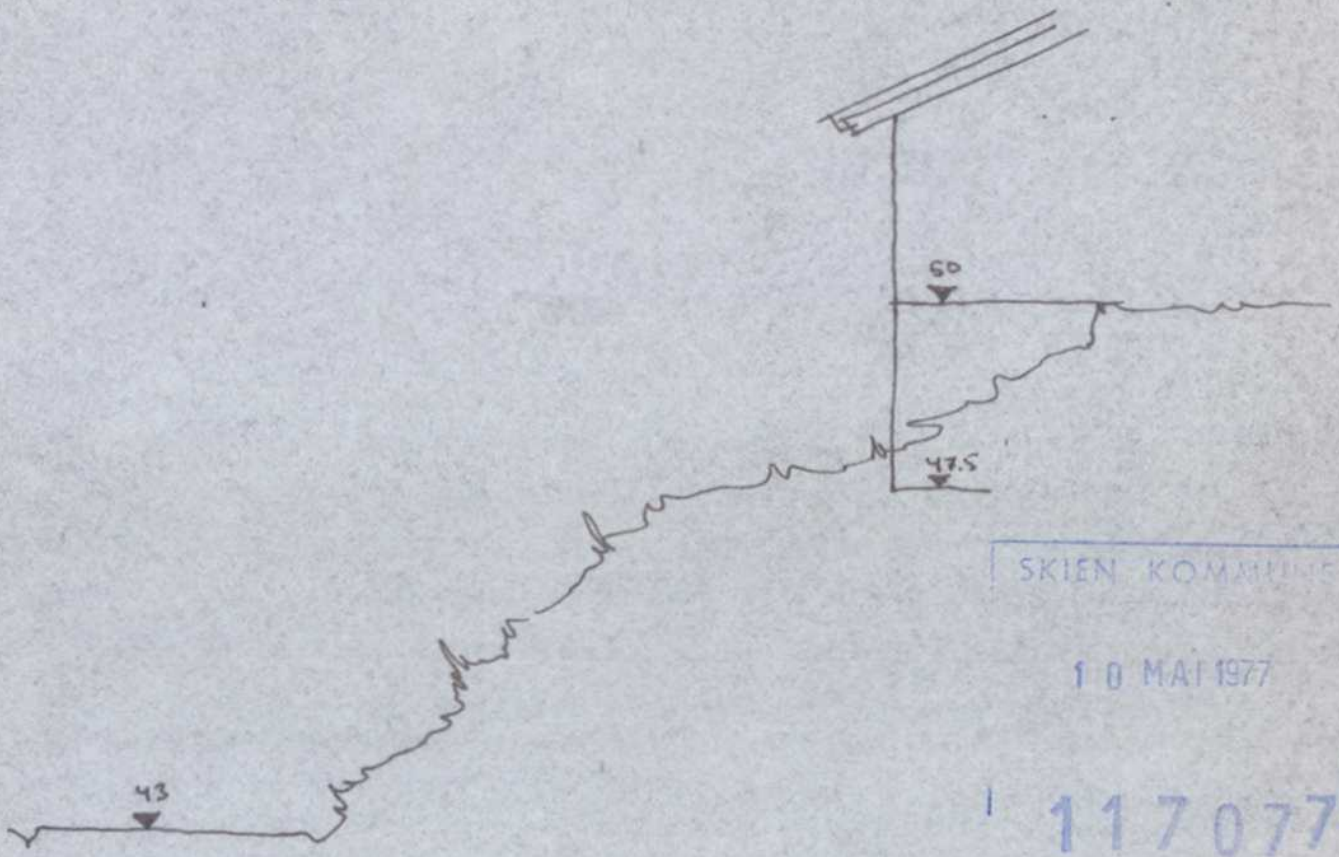
Jernbanemeien

mål 1–100

1 6 MAI 1983

24.1983


Garage flak - Terrass
Garageplan
Dokipiscd projekt



SKIEN KOMMUNE
10 MAI 1977
117077

SNITT AV GAVL I NORD.

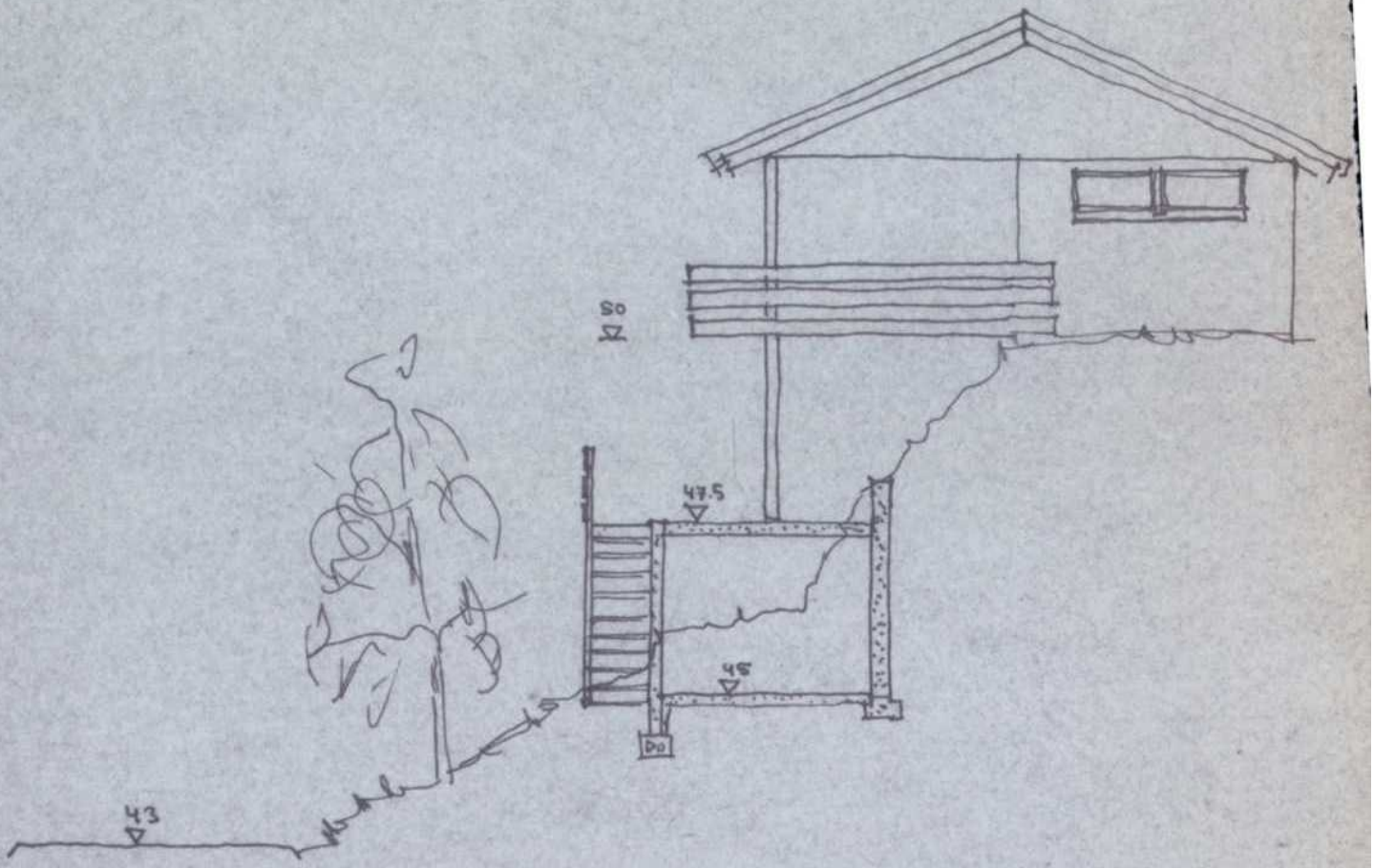
BYGGHERRE: JAN PEDERSEN

BYGGESTED:

KOMMUNE: SKIEN.

Taq og nivellering. Tore Rønningen

SKIEN KOMMUNE
BYGN. NOSKY. [illegible]
10 MAI 1977
SAKSNR.
117077



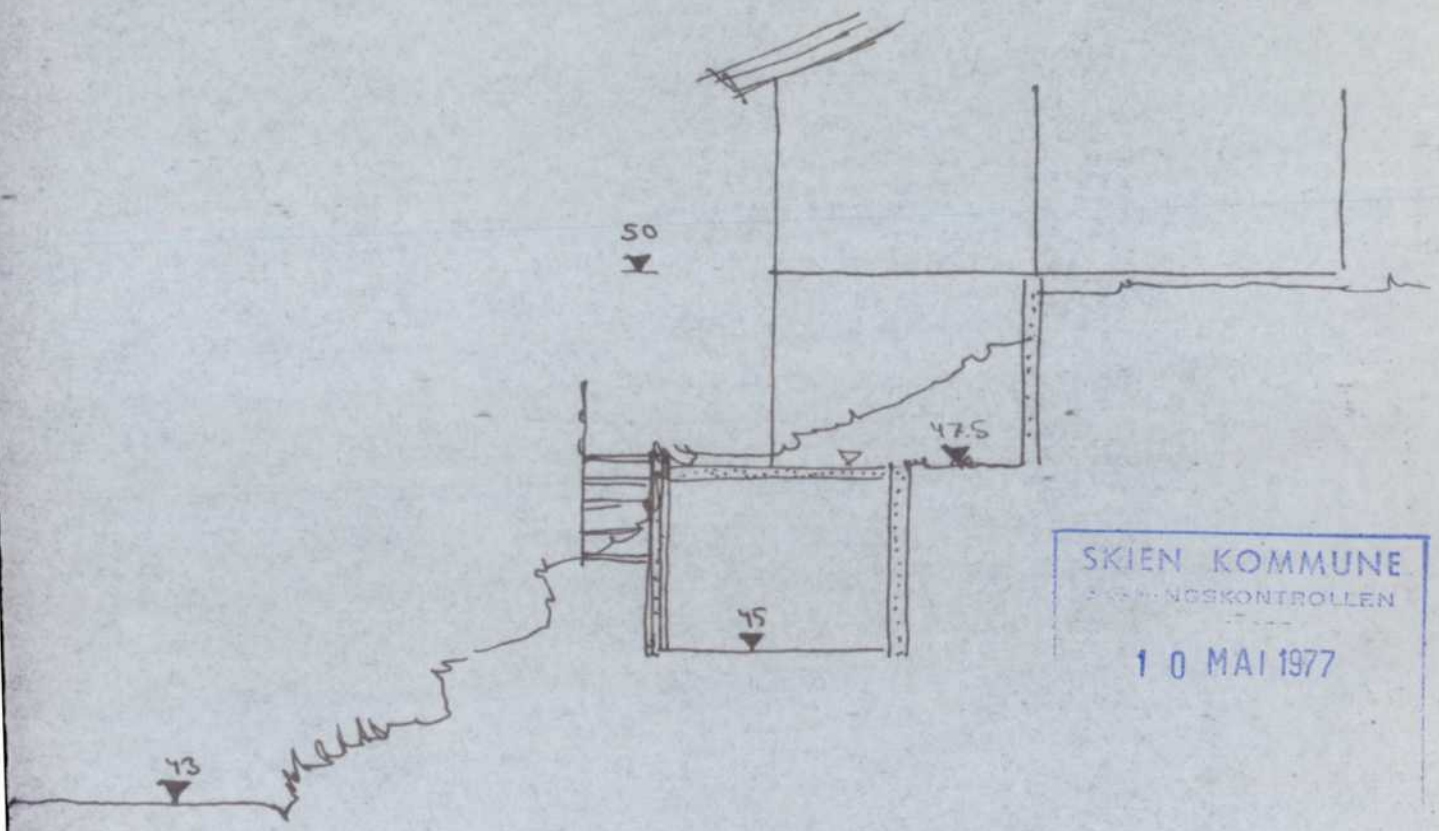
SNITT I FRONT PÅ GARASJE

BYGGHERRE: JAN PEDERSEN.

BYGGESTED:

KOMMUNE: SKIEN

TEG OG NIVELERING: TORE RØNNINGEN.



SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
10 MAI 1977

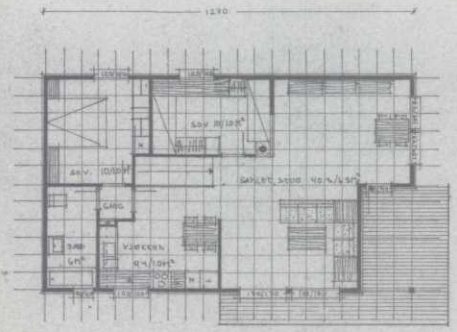
SNITT I HUSGAVL SYD OG I GARASJE NORD.

BYGGHERRE: JAN PEDERSEN

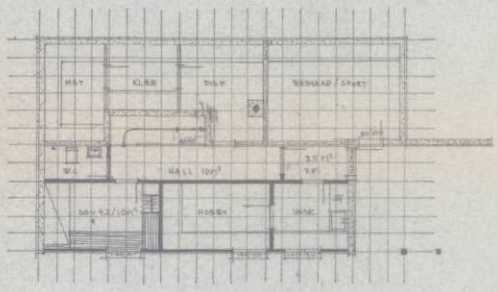
BYGGESTED:

KOMMUNE: SKIEN.

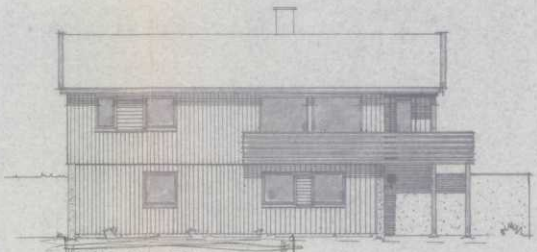
EG. OG NIVELLERING: TORE RØNNINGEN.



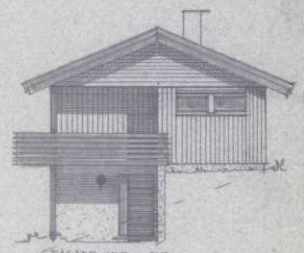
1.ETASJE MÅL 1:100



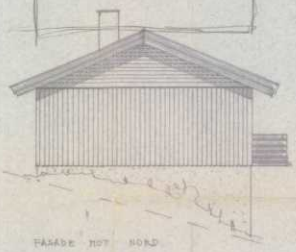
KJELLERETASJE MÅL 1:100



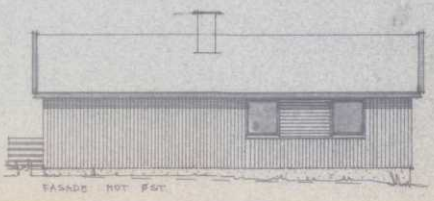
FASADE MOT VEST



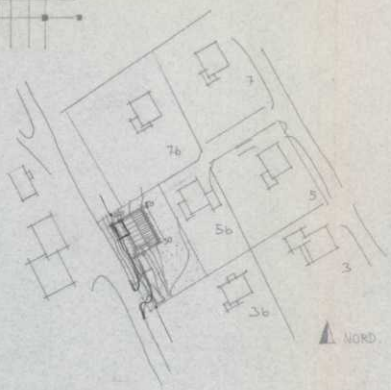
FASADE MOT SYD

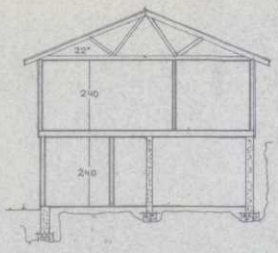


FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST





SNITT

117077

SKIEN KOMMUNE
10 MAI 1977

BYGGHERRE: RAGNHILD m. JAN PEDERSEN
BYGGESTED: RISING Terr. 5c
KOMMUNE: SKIEN

VEGHEIM HUS A.S.
PRINSESSEGT. 2 3700 SKIEN 035/27920

Tegn. 17477 TORE ROLDSGÅRD

Avg nr. 173-81 Depdet.

FESTEKONTRAKT

Undertegnede prestegardstilsyn — skogforvaltning — bortfester herved under forbehold av Kirke- og undervisningsdepartementets godkjenning til

Ragnhild og Jan Pedersen

en parsell på ca. 688 m² av Gjernen Prestegård

prestegard — kapellangard

gnr. 69 bnr. 1 i Skien kommune.

Parsellen skal nyttes til bolig

Parsellen som bortfestes i den stand den for tiden er og med de forpliktelser som måtte påhvile den, har følgende størrelse og grenser som bortfesteren ikke tar noe ansvar for:

Vennligst se vedlagt målebrev.

Festet skjer på slike vilkår:

1. Festetiden er 80 — åtti — år regnet fra 15.10.77

Ved utløpet av festetiden kan festeren kreve festet forlenget for nye 80 år på nærmere avtalte vilkår med mindre det blir tatt opp spørsmål om å nytte festeparsellen til et statlig eller kommunalt formål som ville kunne gjennomføres ved ekspropriasjon mot festeren om denne var eier av parsellen. I så fall skal feste-

forholdet avvikles etter de bestemmelser som er gitt i tomtefesteloven av 30. mai 1975 nr. 20 §§ 19—21.

2. I årlig avgift betaler festeren kr. 339,-
   Avgiften betales forskottsvis på den måte bortfesteren bestemmer. Etter forfall regnes 6 pst. renter.

3. Etter utløpet av hvert 10. år av festetiden kan hver av partene — innen 2 år — kreve festeavgiften regulert.
   Den nye avgift skal fastsettes i samsvar med tomteverdien på reguleringstidspunktet med fradrag av den verdiøkning som festeren har tilført tomten.
   Avgiftsreguleringen kan skje ved overenskomst mellom partene, eller dersom overenskomst ikke kommer i stand, ved lensmannsskjønn.
   Dersom festeparsellen ligger i område hvor det på reguleringstidspunktet gjelder prisforskrifter om regulering av festeavgifter, skal avgiftsreguleringen skje i samsvar med nevnte prisforskrifter.

4. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langs med festeparsellen med mindre vedkommende rett er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.

5. Festeparsellen må være bebygd innen 3 år fra nærværende kontrakts godkjenning.

6. Utgifter i forbindelse med inngjerding av parsellen påhviler i sin helhet festeren.

7. For skyldig festeavgift for de tre siste år har bortfesteren panterett på 1. prioritet i festet og i hus eller anlegg som er eller blir oppført på parsellen. Denne panterett står tilbake for lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper, pensjonsinnretninger eller hypotek- og kredittforeninger med opptrinnsrett etter vedkommende lån eller bidrag. Etter søknad kan bortfesteren også i andre tilfeller samtykke i prioritetsvikning for panteretten for festeavgiften.

8. De rettigheter og plikter som er hjemlet festeren ved denne kontrakt, kan med godkjenning av bortfesteren overføres til andre.
   Fremleie av parsellen eller deler av denne kan ikke foretas uten samtykke av bortfesteren.

9. Festeren utreder alle skatter, avgifter og andre byrder som måtte påhvile festeparsellen eller en etter dennes størrelse forholdsmessig del av de skatter m. v. som påhviler bortfesteren. Festeren bestrider videre mulige utgifter til opparbeiding av veger/gater og anlegg av vann- og kloakkledninger og kraft- og telefonledninger m. v. til festeparsellen. Festeren og andre festere av parseller av prestegarden har en gjensidig rett til, og plikt til å finne seg i, at det føres fram over parsellene slike anlegg som foran nevnt i den utstrekning dette er påkrevet av hensyn til bebyggelsen på parsellene.

10. Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen og med mulige seinere endringer i kontraktsforholdet, slik som dokumentavgift, tinglysingsgebyr og utgifter til oppmåling og pristakst m. v.

11. Festeren må innhente konsesjon dersom festet er konsesjonspliktig.

12. Dersom det blir aktuelt å ta deler av festeparsellen i bruk til anlegg av veger/gater, vann- og kloakkledninger, kraft- og teleledninger eller -kabler m. v. som ikke inngår som ledd i utbygging av parsellen, men gjelder gjennomgangs- eller overføringsanlegg, skal minnelige avtaler om fremføring av slike anlegg over festeparsellen være avhengig av godkjenning både av festeren og bortfesteren. Erstatning som måtte bli tilstått for fremføring av slike anlegg, enten ved minnelig avtale eller ved ekspropriasjon, skal fordeles slik at bortfesteren skal ha erstatning for den medgåtte grunn med fradrag for den verdiøkning som festeren har tilført grunnen, mens festeren skal ha den øvrige del av erstatningen.

    Festeren har krav på reduksjon av festeavgiften i forhold til det areal som fragår festeparsellen som følge av anlegget.

13. Vesentlig mislighold av denne kontrakts bestemmelser fra en av partenes side, gir den annen part rett til å heve festekontrakten.

Erklæring.

Vi undertegnede, Ragnhild og Jan Pedersen gir herved fru Alfhild Grini, personnummer 09050832863 forkjøpsrett til behyggelse på feste nr.65 under gnr.59 br.nr. 1 i Gjerpen.

Jan Pedersen

Ragnhild Pedersen

Adkomst til feste nr.65 er godkjent fra Jernbanevegen.

Vennligst se vedlagt adresseforandring.

Gjerpen Prestegårdtilsyn

Håkon Aamodt

formann

festerens underskrift

Ragnhild Pedersen

Jan Pedersen

G O D K J E N T

Festeavgiften regnes fra 1. oktober 1977.

Festeavgiften forfaller til betaling 1. oktober hvert år.

Tillegg til post 13 i denne kontrakt:

Så lenge det hviler lån av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper, pensjonsinnretninger eller hypotek- og kredittforeninger på hus eller anlegg på parsellen, skal den ikke kunne forlanges ryddet.

Ved festeledighet skal det være anledning for långiveren til å få festet overført til ny fester.

Oslo, den 6. oktober 1977.
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

Oskar Skjærseth

Ført inn i dagboken
for Stein og Porsgrunn
og tydelig 12/10-77
som nr. 14124.

Astrid Thoresen

Fra 1988 er festeavgiften reguelrt opp til kr 701,- pr. år

Ragnhils og Jan Pedersen

G O D K J E N T

Oslo, den 8. april 1988
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

J. Dydland

Tone Århelle

Kirke- og undervisn. deptet
Kirkeavdelingen
Jnr. 03876 KiB03.OKT77
Arkivnenv.

TILLEGG TIL FESTEKONTRAKT

Gjelder festet tomt av Gjerpen pg, knr. 3807, gnr. 59, bnr. 1, fnr. 65, avg.nr. 0173-0081.

Festekontrakten gjelder fra 01.10.1977. Arealet er ca. 688 m².

I samsvar med skjøte, datert 14/3-23, overføres festeretten med retter og plikter fra

Jan Pedersen, fnr. 24.10.38 41918 og Ragnhild Synnøve Pedersen, fnr. 31.05.45 36898 til

IDA TVEITAN, fnr. 250299 39809 og OLA LAUVÅSDAL, fnr. 190799 39709

Ny fester bekrefter med dette å kjenne og akseptere festekontraktens innhold.

Festeavgiften er kr 12 113,-. Festeavgiften reguleres ikke ved denne overføring.

Neste ordinære avgiftsregulering foretas i 2028.

Sted. Skien, dato. 14/3-23

Tidl. fester(e):

Jan Pedersen

Ragnhild Synnøve Pedersen

Sted. OSLO, dato. 07.03.2023

Ny(e) fester(e):

OLA LAUVÅSDAL

IDA TVEITAN

Opplysningsvesenets fond

Oslo, 23.3.2023

~~Kari Milde~~

OPPLYSNINGSVESENETS FOND

TIM V. MIDGAARD

Dok. avg. kr. 100.-
14124 - 12.10.77
PORSGRUNN OG SKIEN
BYFOGDEMBETE

FESTEKONTRAKT

Undertegnede prestegardstilsyn — skogforvaltning — bortfester herved under forbehold av Kirke- og undervisningsdepartementets godkjenning til

en parsell på ca. 688 m^2 av Ragnhild og Jan Pedersen Gjerpen Prestegård

prestegard — kapellangard

gnr. 59 bnr. 1 i Skien kommune.

Parsellen skal nyttes til bolig

Parsellen som bortfestes i den stand den for tiden er og med de forpliktelser som måtte påhvile den, har følgende størrelse og grenser som bortfesteren ikke tar noe ansvar for:

Vennligst se vedlagt målebrev.

Festet skjer på slike vilkår:

1. Festetiden er 80 — åtti — år regnet fra

Ved utløpet av festetiden kan festeren kreve festet forlenget for nye 80 år på nærmere avtalte vilkår med mindre det blir tatt opp spørsmål om å nytte festeparsellen til et statlig eller kommunalt formål som ville kunne gjennomføres ved ekspropriasjon mot festeren om denne var eier av parsellen. I så fall skal feste-

forholdet avvikles etter de bestemmelser som er gitt i tomtefesteloven av 30. mai 1975 nr. 20 §§ 19—21.

2. I årlig avgift betaler festeren kr. 339, –
   Avgiften betales forskottsvis på den måte bortfesteren bestemmer. Etter forfall regnes 6 pst. renter.

3. Etter utløpet av hvert 10. år av festetiden kan hver av partene — innen 2 år — kreve festeavgiften regulert.
   Den nye avgift skal fastsettes i samsvar med tomteverdien på reguleringstidspunktet med fradrag av den verdiøkning som festeren har tilført tomten.
   Avgiftsreguleringen kan skje ved overenskomst mellom partene, eller dersom overenskomst ikke kommer i stand, ved lensmannsskjønn.
   Dersom festeparsellen ligger i område hvor det på reguleringstidspunktet gjelder prisforskrifter om regulering av festeavgifter, skal avgiftsreguleringen skje i samsvar med nevnte prisforskrifter.

4. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langs med festeparsellen med mindre vedkommende rett er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.

5. Festeparsellen må være bebygd innen 3 år fra nærværende kontrakts godkjenning.

6. Utgifter i forbindelse med inngjerding av parsellen påhviler i sin helhet festeren.

7. For skyldig festeavgift for de tre siste år har bortfesteren panterett på 1. prioritet i festet og i hus eller anlegg som er eller blir oppført på parsellen. Denne panterett står tilbake for lån eller bidrag av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper, pensjonsinnretninger eller hypotek- og kredittforeninger med opptrinnsrett etter vedkommende lån eller bidrag. Etter søknad kan bortfesteren også i andre tilfeller samtykke i prioritetsvikning for panteretten for festeavgiften.

8. De rettigheter og plikter som er hjemlet festeren ved denne kontrakt, kan med godkjenning av bortfesteren overføres til andre.
   Fremleie av parsellen eller deler av denne kan ikke foretas uten samtykke av bortfesteren.

9. Festeren utreder alle skatter, avgifter og andre byrder som måtte påhvile festeparsellen eller en etter dennes størrelse forholdsmessig del av de skatter m. v. som påhviler bortfesteren. Festeren bestrider videre mulige utgifter til opparbeiding av veger/gater og anlegg av vann- og kloakkledninger og kraft- og telefonledninger m. v. til festeparsellen. Festeren og andre festere av parseller av prestegarden har en gjensidig rett til, og plikt til å finne seg i, at det føres fram over parsellene slike anlegg som foran nevnt i den utstrekning dette er påkrevet av hensyn til bebyggelsen på parsellene.

10. Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen og med mulige seinere endringer i kontraktsforholdet, slik som dokumentavgift, tinglysingsgebyr og utgifter til oppmåling og pristakst m. v.

11. Festeren må innhente konsesjon dersom festet er konsesjonspliktig.

12. Dersom det blir aktuelt å ta deler av festeparsellen i bruk til anlegg av veger/gater, vann- og kloakkledninger, kraft- og teleledninger eller -kabler m. v. som ikke inngår som ledd i utbygging av parsellen, men gjelder gjennomgangs- eller overføringsanlegg, skal minnelige avtaler om fremføring av slike anlegg over festeparsellen være avhengig av godkjenning både av festeren og bortfesteren. Erstatning som måtte bli tilstått for fremføring av slike anlegg, enten ved minnelig avtale eller ved ekspropriasjon, skal fordeles slik at bortfesteren skal ha erstatning for den medgåtte grunn med fradrag for den verdiøkning som festeren har tilført grunnen, mens festeren skal ha den øvrige del av erstatningen.

Festeren har krav på reduksjon av festeavgiften i forhold til det areal som fragår festeparsellen som følge av anlegget.

13. Vesentlig mislighold av denne kontrakts bestemmelser fra en av partenes side, gir den annen part rett til å heve festekontrakten.

Erklæring.

Vi undertegnede, Ragnhild og Jan Pedersen gir herved fru Alfhild Grini, personnummer 090508[redacted] f forkjøpsrett til bebyggelse på feste nr.65 under gnr.59 br.nr. 1 i Gjerpen.

Jan Pedersen
Jan Pedersen

Ragnhild Pedersen
Ragnhild Pedersen

Adkomst til feste nr.65 er godkjent fra Jernbanevegen.

Vennligst se vedlagt adresseforandring.

Gjerpen Prestegårdstilsyn
Haakon Aamodt
Håkon Aamodt
formann.

festerens underskrift
Ragnhild Pedersen
Ragnhild Pedersen
Jan Pedersen
Jan Pedersen

G O D K J E N T

Festeavgiften regnes fra 1. oktober 1977.

Festeavgiften forfaller til betaling 1. oktober hvert år.

Tillegg til post 13 i denne kontrakt:

Så lenge det hviler lån av det offentlige eller av banker, forsikringsselskaper, pensjonsinnretninger eller hypotek- og kredittforeninger på hus eller anlegg på parsellen, skal den ikke kunne forlanges ryddet.

Ved festeledighet skal det være anledning for långiveren til å få festet overført til ny fester.

Oslo, den 6. oktober 1977.
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt

Oskar Skjærseth

Astrid Thoresen

Det bekreftes at denne tinglysingsgjenpart
er en korrekt gjengivelse av ~~xxxxxxxxxxxxx~~
festekontrakten/~~xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~
~~xxxx~~ med Jan Pedersen
av 1. oktober 1977
og godkjent av departementet i dag.

Oslo, 6. oktober 1977.
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
~~Etter fullmakt~~

Oskar Skjærseth

Astrid Thoresen

Kirkeavdelingen
Jnr.03876 K 03.OKT77
Arkivhenv.

Kirke-og undervisn. deptet
Kirkeavdelingen
Jnr.03876 KiB03.OKT77
Arkivhenv.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00121831	15.12.2025	201250204

Ident
1977/14124/101

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Doknr: 356345 Tinglyst: 04.04.2023
STATENS KARTVERK

TILLEGG TIL FESTEKONTRAKT

Gjelder festet tomt av Gjerpen pg, knr. 3807, gnr. 59, bnr. 1, fnr. 65, avg.nr. 0173-0081.

Festekontrakten gjelder fra 01.10.1977. Arealet er ca. 688 m².

I samsvar med skjøte, datert 14/3-23, overføres festeretten med retter og plikter fra

Jan Pedersen, fnr. 24103241913 og Ragnhild Synnøve Pedersen, fnr. 31055[redacted] til

IDA TVEITAN, fnr. 250299[redacted] og OLA LAUVÅSDAL fnr. 190799[redacted]

Ny fester bekrefter med dette å kjenne og akseptere festekontraktens innhold.

Festeavgiften er kr 12 113,-. Festeavgiften reguleres ikke ved denne overføring.

Neste ordinære avgiftsregulering foretas i 2028.

Sted Skien, dato 14/3-23

Tidl. fester(e):

Jan Pedersen

Ragnhild Synnøve Pedersen

Sted OSLO, dato 07.03.2023

Ny(e) fester(e):

OLA LAUVÅSDAL

IDA TVEITAN

Opplysningsvesenets fond

Oslo, 23.3.2023

~~Kari Milde~~ TIM V. MIDGAARD

OPPLYSNINGSVESENETS FOND

Rett kopi bekreftes
EiendomsMegler 1
Teie Torv 5
Postboks 28, 3106 Nøtterøy
Elene Brekke
Megler

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00121830	15.12.2025	201250204

Ident
2023/356345/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Skien kommune

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 59	Bnr: 1	Fnr: 65	Snr: 0
Adresse:	Jernbanevegen 28 3716 SKIEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Møneline
- Jernbane
- Bygning
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Plattformkant for jernbane
- Sti
- Bolig
- Veg
- KpBestemmelseOmråde
- KpStøyGrense
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Friområde- Nåværende
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- BygningTiltakAreal
- Høydekurve
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Arealbruksgrense
- KpArealFormålOmråde_tooltip
- Flomfare
- Næringsvirksomhet - Nåværende
- Eiendomsteig
- Bygningslinje
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Forsenkningskurve
- Mønelinje
- Taksprang
- Midtlinje bane
- Vegdekkekant
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Jernbane - På bakken - Nåværende
- KpFareGrense
- Gul sone iht T-1442
- Bane (nærmere angitte baneformål) - Nåværende

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

Kvikkleire - risiko

- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

Skien kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 59	Bnr: 1	Fnr: 65	Snr: 0
Adresse:	Jernbanevegen 28 3716 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Hekk
- Skap
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Bygning tiltak - areal
- Bolig
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Veg
- Høydekurve
- MatrikkelnummermedFnr
- Gatelys (belysningspunkt)
- Åk
- Teiggrense fiktiv
- Mønelinje
- Taksprang
- Midtlinje bane
- Vegdekkekant
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Steingjerde
- Trapp
- Forsenkningskurve
- Eiendomsteig
- Kommunalveg gatenavn.
- Mast
- Teiggrense god nøyaktighet
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Plattformkant for jernbane
- Sti
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Annet gjerde
- Svømmebasseng
- Høydekurve 5m
- Matrikkelnummer
- Privatveg gatenavn.

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

Kvikkleire - risiko

- Risikoklasse 5
- Risikoklasse 4
- Risikoklasse 3
- Risikoklasse 2
- Risikoklasse 1

Jernbanevegen 28

Nabolaget Rising/Grini - vurdert av 52 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Gjerpen barneskole (1-10 kl.) 355 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.) 279 elever, 13 klasser	12 min 1 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole S... 93 elever, 6 klasser	21 min 1.8 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 283 elever, 21 klasser	22 min 2 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	21 min 1.8 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	8 min 3.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Jernbanevegen Linje P6, P7	5 min 0.4 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	9 min 0.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	50 min

BARNEHAGER

Gjerpenshavna barnehage (1-5 år) 78 barn	14 min 1.2 km
Lundedalen barnehage (1-5 år) 47 barn	15 min 1.3 km
Duestien barnehage (1-5 år) 139 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Risingveien	5 min
Spar Rising	13 min

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

VARER/TJENESTER

Lietorvet	18 min
Vitusapotek Lietorvet	18 min
Skien Vinmonopol	19 min

SPORT

Bergsland fotballbane	9 min
Fotballbane - banejordet	11 min
SKY Fitness Skien	20 min
Family Sports Club Sprek Fritid	21 min

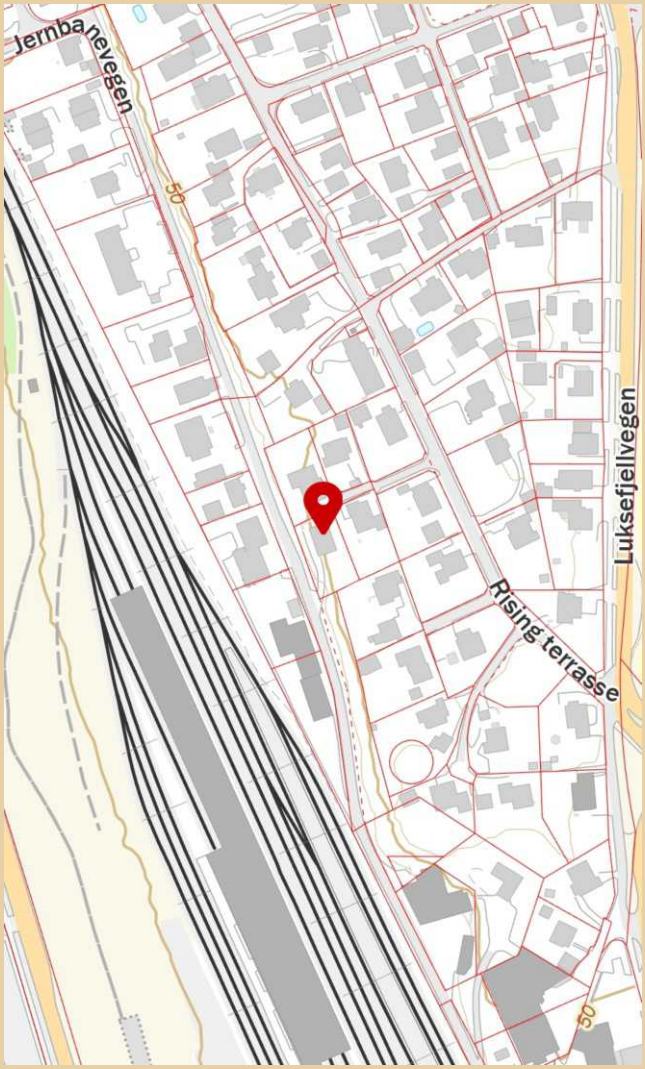
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Jernbanevegen 28

Nabolaget Rising/Grini - vurdert av 52 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Gjerpen barneskole (1-10 kl.) 355 elever, 19 klasser	12 min 1 km
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.) 279 elever, 13 klasser	12 min 1 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole Sk... 93 elever, 6 klasser	21 min 1.8 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 283 elever, 21 klasser	22 min 2 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	21 min 1.8 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	8 min 3.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Nylende	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Jernbanevegen Linje P6, P7	5 min 0.4 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	9 min 0.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	50 min

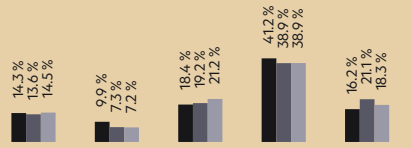
BARNEHAGER

Gjerpenshavna barnehage (1-5 år) 78 barn	14 min 1.2 km
Lundedalen barnehage (1-5 år) 47 barn	15 min 1.3 km
Duestien barnehage (1-5 år) 139 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Risingveien	5 min
Spar Rising	13 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Rising/Grini	1 824	811
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Bergsland fotballbane	9 min
Fotballbane - banejordet	11 min
SKY Fitness Skien	20 min
Family Sports Club Sprek Fritid	21 min

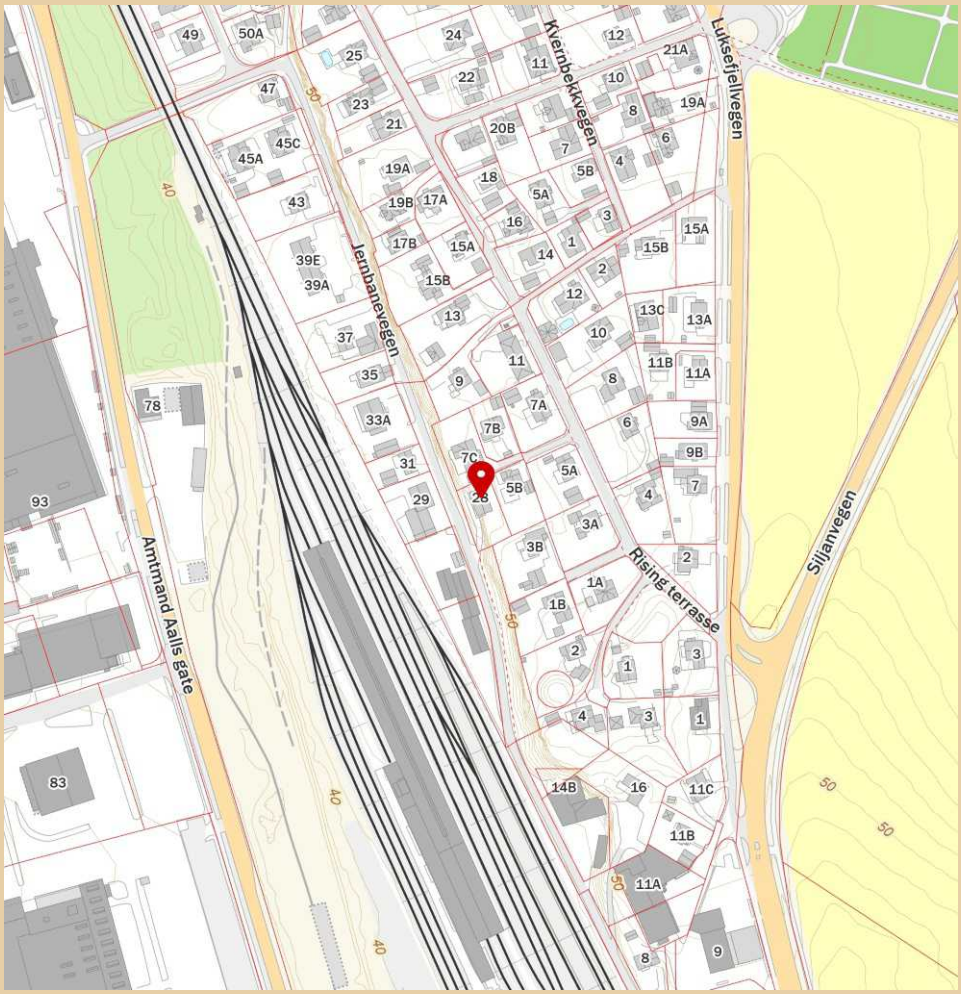
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

Støynivået
Lite støynivå 86/100



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

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:
Jernbanevegen 28, 3716 Skien
Gnr. 59, Bnr. 1, Fnr. 65, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
201250204

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.
