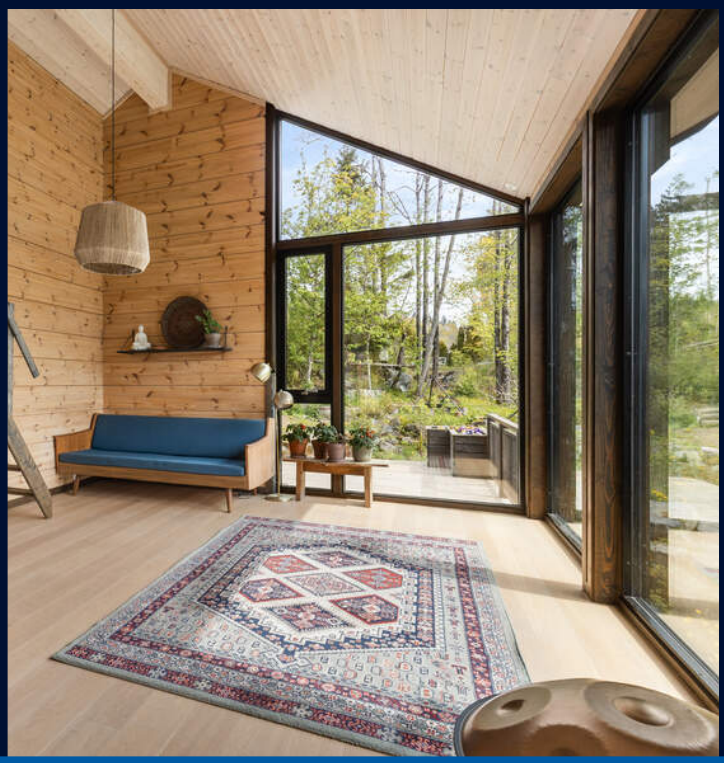
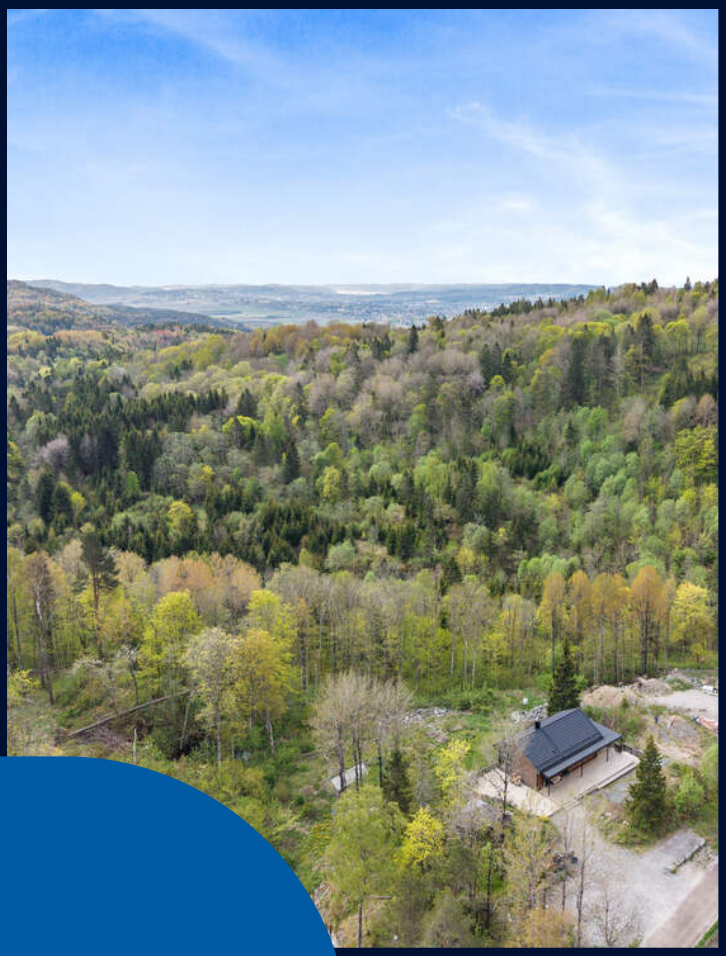






Velkommen til

Haugerødvegen 77
3719 Skien

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Haugerødvegen 77
3719 Skien

Sunt arkitekttegnet tømmerhus nybygget i 2021 - 4 sov - 2 bad - Vannbåren gulvvarme (nominert til byggeskikkprisen)

Boligen er tegnet av Ario arkitekter, oppført i 2021 (nominert til byggeskikkprisen av Skien kommune samme år) med store vindusflater og gjennomtenkte løsninger hvor verdier som ro og nærhet til naturen har stått i fokus. Boligen er oppført i laftet tømmer fra finske Honka, som gir en lun atmosfære og sunt miljø! Isolasjon innvendig er trefiber.
NB: Nabotomt regulert til bolig kan kjøpes etter egen avtale, ta kontakt.
Luftig, åpen løsning mellom stue og kjøkken med vedovn for ekstra hygge. Boligen har en praktisk planløsning med fire soverom og to bad, hvorav ett med badekar. Oppvarming skjer via luft-til-vann varmepumpe med vannbåren gulvvarme i store deler av boligen.
Bod, hønsehus og drivhus. Elbillader montert.

Lenker:
honka.com/no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 950 000
Omkostninger*	kr	157 340
Totalpris inkl. omk.	kr	6 107 340
BRA/BRA-I		151/136 m²
Ant. sov.		4
Tomteareal		ca. 1 427 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		2021
Energimerking		C

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Espen Thoresen
Eiendomsmegler MNEF

47 44 33 33
espen.thoresen@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**5 950 000**
Omkostninger*	kr	**157 340**
Totalpris inkl. omk.	kr	**6 107 340**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 156 250
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 157 340

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 9 337 pr. år for 2025
Kommunale avgifter for eiendommen omfatter renovasjon, slam og feie- og tilsynsgebyr. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen var kr 9 336,20 i 2025.

Årsprognose for 2026 er kr 8 789,55.
Avvik kan forekomme.

Registerbetegnelse
Gnr. 141, bnr. 33 i Skien kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 136 m2
BRA-e: 8 m2
BRA total: 144 m2

1. etasje
BRA-i: 70 m2.
TBA: 128 m2.

Sokkeletasje
BRA-i: 66 m2.
BRA-e: 8 m2.
TBA: 25 m2.

Hønsehus:

BRA-e: 7 m2
BRA total: 7 m2

1. etasje
BRA-e: 7 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Enebolig
Utvendig bod i forbindelse med huset med utvendig tilkomst er regnet med i boligens BRA-e.
TBA i sokkeletasje er en terrasse. TBA i 1. etasje er en terrasse og veranda med tak på ca 38 kvm.

Hønsehus
Bygget er målt utenfra og det tas høyde for mindre avvik.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på egen tomt. Det er montert elbillader.

Tomt
Tomteareal er 1 427 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Tomten er eiet og er en kupert og skrånende naturtomt med gressplen og beplantning, samt fjellknauser. På eiendommen er det opparbeidet flere flotte uteplasser. Gårdsplass er gruslagt.

Byggeår
Ca. 2021

Innhold
Enebolig over to plan med tilhørende frittstående hønsehus. Boligen består av følgende rom:

Enebolig:
Sokkeletasje BRA-i: Allrom/gang, innredet rom (ikke godkjent som vaskerom), bad og fire soverom.
Sokkeletasje BRA-e: Teknisk rom/bod på 8 m².
1. etasje BRA-i: Entré, bad, grovrom/garderobe og stue/kjøkken.

Hønsehus:
1. etasje BRA-e: Hønsehus på 7 m².

Eiendommen har flere terrasser og uteplasser:
- Markterrasse på 25 m² med tilkomst fra allrommet i sokkeletasjen.
- Veranda på boligens nordøstside oppført i 2023, samt terrasse og veranda med tak på totalt 128 m² med utgang fra stue/kjøkken i 1. etasje (hvorav veranda med tak utgjør ca. 38 m²).

Det er i forbindelse med salget innhentet bygningstegninger for boligen fra Skien kommune, datert 04.11.2019 og 20.01.2020.

Det er utført endringer i planløsningen når det gjelder teknisk rom/ bod som er omgjort til vaskerom. Videre er det tillaget hems med trappeadkomst fra stue.
Vaskerom er innredet og omgjort, og hems er tillaget uten at dette er søkt om og uten at nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen. Arealet på vaskerommet er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

Deler av boligens fasade avviker fra bygningstegninger. Dette gjelder i hovedsak uteplasser som er tilbygget; mot nordøst, ved inngangsparti og fra boligens sokkeletasje.
På eiendommen er det i tillegg til eneboligen oppført et hønsehus og et drivhus.
Uteplasser er tilbygget uten at dette er søkt om og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen. I en del tilfeller er slike tiltak unntatt søknadsplikt, men det er ikke avklart om dette gjelder disse tiltakene.

Standard
Eneboligen er oppført i 2021 med yttervegger av laftede Honka-tømmerstokker fra Finland.
Planløsningen fordeler seg over to etasjer: hovedoppholdsrommene med stue, kjøkken og bad ligger i 1. etasje, mens fire soverom, bad og vaskerom/bod er samlet i sokkeletasjen. Vannbåren gulvvarme fra en luft-til-vann varmepumpe dekker alle rom unntatt entré og våtrom, og vedovnen i stuen supplerer med vedfyring. Entré og våtrom har varmekabler.
Uteplassene er sjenerøse, med en overbygd veranda og en åpen uteplass på til sammen over 100 m² fra 1. etasje, samt en markterrasse med tilkomst fra sokkeletasjen.

Eneboligen er et flott, arkitekttegnet tømmerhus fra Ario Arkitekter nominert til byggeskikkprisen i Skien kommune i 2021.
Boligen har smarte løsninger og god utnyttelse av plassen. Her er det lyst, luftig og høyt under taket, og de store vindusflatene slipper naturen og lyset inn i boligen.
Tømmerolje fra Møretyri utvendig, tømmeret innvendig er behandlet med Osmo hardvoksolje og Møretyri interiørolje. Tømmer er ikke kledd hverken utvendig eller innvendig, slik at det puster.
Flotte tapeter med naturmotiver/ mønster.

1. etasje:

Entré:
Enrteen har flislagt gulv med varmekabler og pene tømmervegger som går igjen i store deler av boligen. Her er det en praktisk garderobeløsning.

Grovrom/garderobe:
Via entréen og badet har boligen et praktisk grovrom/ garderoberom med et gjennomarbeidet oppbevaringssystem med hyller, stenger og kurver fra gulv til tak. Her er det også benkeplate

med benkeskap og innfelt stålkum.

Til dette rommet er det også egen inngangsdør fra inngangspartiet. Perfekt for å ta av seg sølete sko og yttertøy.

Bad 1. etasje:
Badet i 1. etasje har flislagte vegger i dusjen og malte plater/ tømmer på resterende vegger. Gulvet har flis med varmekabler. Rommet er utstyrt med dusjvegger med glassdører, vegghengt toalett og innredning med heldekkende vask, underskuffer med slette fronter og overskap med speildører. Ventilasjon skjer via elektrisk vifte i yttervegg med tilluft ved flat terskel.

Stue:
Stuen er boligens mest særpregede rom - høyt under taket og i hjørnet mot hagen er det gulv-til-tak vindusflater som slipper naturen rett inn i boligen. UV-filter på enkelte vinduer gjør at det ikke blir så varmt når solen står på. Dagsengen med bokhylle i stua er plassbygget av møbelsnekker. Vedovnen med pipe av isolerte stålrør er plassert sentralt i rommet.

Hems:
Oppe på hemsen, nådd via tretrappen fra stuen, er det et åpent rom med skrå tak og spilerekkverk mot stuen. Rommet har parkett i gulvet og panel i taket, og er godt egnet som lese- eller lekekrok.

Kjøkken:
Kjøkkenet er åpent mot stuen og har IKEA-innredning fra 2021 med profilerte fronter og benkeplate av laminat med dobbel oppvaskkum av stål med ett-greps blandebatteri. Innredningen har integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn og nedfelt induksjonstopp. Det er montert komfyrvakt i forbindelse med koketoppen, og vannstoppersystem i benkeskap med føler under sokkel.
Ventilator over koketoppen har utlufting via yttervegg.

På kjøkkenet er det også god plass til et romslig spisebord beliggende ved de store og flotte vindusflatene.

Fra kjøkkendelen er det direkte utgang til verandaen.

Veranda og terrasse:
Fra stue og kjøkken er det utgang til en overbygd veranda med tak, med tømmer i himlingen og spaltegulv av tre.
Verandaen har god plass til spisebord og sittemøbler, og er skjermet for vær. Den åpne terrassen strekker seg videre rundt hushjørnet og gir plass til solstoler hvor utsikten ut over nærområdet kan nytes.

En ytterligere veranda på boligens nordøstside ble oppført i 2023 med bjelkelag og spaltegulv.

Samlet uteareal fra 1. etasje er på ca. 128 m², hvorav verandaen med tak utgjør ca. 38 m².

Sokkeletasje:

Gang/allrom:
Trappen ned til sokkeletasjen er en malt tretrapp med rekkverk på én side. Nede møter en romslig gang som fint kan benyttes til et allrom/ ekstra stue. Fra allrommet er det utgang til markterrassen på 25 m².

Markterrasse sokkeletasje:
Markterrassen er 25 m² stor og strekker seg rundt to av boligens yttervegger. Her er det direkte adkomst til hagen og tillaget et innebygget badekar.

Soverom:
Fire soverom er samlet i sokkeletasjen. Rommene har tømmervegger og panel på vegger og parkett på gulvet.
Hovedsoverommet har skyvedørsgarderobe og plass til dobbeltseng med nattbord. Skuffene kan ikke trekkes helt ut fordi dørene er litt for brede, eier har brukt dem som hyller. De øvrige soverommene er godt egnet som barnerom eller gjesterom, med plass til seng og skrivebord.

Bad sokkeletasje:
Badet i sokkeletasjen har baderomsplater i våtsonen og gulvet har flis med varmekabler. Rommet er utstyrt med dusjvegger med glassdører, badekar, vegghengt toalett og innredning med heldekkende hvit vask, underskuffer med slette fronter og speil. Høyskap med ekstra oppbevaringsplass.
Ventilasjon skjer via elektrisk vifte i yttervegg med tilluft ved flat terskel.

Vaskerom/bod:
Vaskerommet er utstyrt med innredning og benkeplate med nedfelt utslagskum og ett-greps blandebatteri, samt opplegg for vaskemaskin. Gulvet har belegg med varmekabler og veggene er kledd med panel.
Ventilasjon skjer via elektrisk vifte i yttervegg med tilluft ved flat terskel.
Rommet er på godkjente tegninger betegnet som bod/teknisk rom, og bruksendringen til vaskerom er ikke avklart med kommunen.

Overflater:

Gulv: Parkett i de fleste rom. Flis i entré og våtrom. Belegg i vaskerom/bod.
Vegger: Panel, tømmer og malte plater. Baderomsplater i våtsone på bad i sokkeletasje. Flislagte vegger i dusj på bad i 1. etasje, malte plater og tømmer på resterende vegger.
Himling: Panel i alle rom.

Lagring:
Skyvedørsgarderobe på ett soverom i sokkeletasjen. Grovrom/garderobe i 1. etasje med innredning med hyller, stenger og kurver. Vaskerom/bod i sokkeletasjen med innredning, benkeplate med utslagskum og opplegg for vaskemaskin.
Hems har inngang til en praktisk loftsbod for oppbevaring.
Utvendig bod i forbindelse med huset med utvendig tilkomst.
God lagringsplass utendørs under terrassene. Til sykler, gressklipper, bildekk, hageredskaper m.m.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Sokkeletasje Bad - Overflater vegger og himling | Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader. Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er målt fukt på baderomsplatene i våtsonen. Overgangen ved bunnskinnen er ikke tilstrekkelig fuget i våtsonen, og det er mindre svekkelser i bunnen av platene. Avstanden fra endene av platene ned til flisene er noe kort.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Markterrasse mot nord øst | Opplagring er via gråstein på masser av jord, fundamentering er ikke frostfri og oppleves som svak. Det er ikke påvist store skjevheter i dag, men på grunn av utførelse kan ikke dette utelukkes i fremtiden.

- Innvendig - Fliser i entré | Det er sprekker i flis og flisfuger ved ytterdør.

- Sokkeletasje Vaskerom/bod - Overflater Gulv | Gulvet er relativt flatt, og sluket er montert skjevt. Dette medfører at det enkelte steder er flatt gulv. Det er målt 10 mm høydeforskjell fra overflatebelegg ved dør til sluk, samt en oppkant på 15 mm.

- Sokkeletasje Bad - Overflater Gulv | Gulvet er relativt flatt uten oppkant av membran ved dørterskelen. Dusjsonen er nedsenket og har tilfredsstillende fall. Det er registrert bom/hulromslyd i flisene, og det er sprekker i flisfugene på hovedgulvet.

- Sokkeletasje Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Servantskap har normal slitasje. Det er fare for skader ved en eventuell lekkasje.

- Sokkeletasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Det er tatt hull i tilstøtende vegg ved dusjsonen og målt med protimeter. Målingen ga utslag på fukt i kontrollert område. Målt fukt stammer høyst sannsynlig fra utett dusjsone.

- 1. Etasje Bad - Overflater vegger og himling | Dører og malte plater er plassert i våtsone, noe som ikke er egnet for fuktutsatte områder.

- 1. Etasje Bad - Overflater Gulv | Totalt fall på 40 mm fra topp flis ved dør til entré til sluk. Hovedgulvet på badet har 1:100 i fallforhold, 10 mm nedsenket dusjsone og 1:50 i dusj. Det er noe motfall på garderoberommet på 5 mm, og vann vil kunne samle seg under servantskapet. Det er hulromslyd under enkelte fliser, men ingen påviste sprekker i flisfuger.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Sokkeletasje Vaskerom/bod - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke aktuelt da vaskerommet ikke har vanninstallasjon med betydelig vannsøl. Det er utført overflatesøk med protimeter på tilgjengelige overflater uten å avdekke unormal fukt.

Helse, miljø og sikkerhet

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt,

vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen ligger usjenert og fritt til ved Haugerødvegen på Kleven i Gravli, omgitt av skog og åpent landskap. Området er regulert som LNF-område, noe som sikrer at de naturskjønne omgivelsene bevares.

Dette er et sted for deg som verdsetter rolige omgivelser og nærhet til naturen. Rett utenfor døren har du et flott turterreng som kan benyttes året rundt, enten du foretrekker fotturer i skogen eller skiturer på vinterstid. Et turmål kan for eksempel være topptur til Blåfjell.
Like i nærheten ligger også Gunborgdalen naturreservat med skog av edelløvtrær.

Selv med denne flotte beliggenheten "midt i skogen" er det kun en kort kjøretur for å nå det meste av hverdagens nødvendigheter.
Innenfor en kjøretur på rundt ti minutter finner du dagligvarebutikker, Gjerpen barne- og ungdomsskole, og flere barnehager. Gjerpen idrettsanlegg med fotballbaner og friidrett er også i samme avstand. For et utvidet servicetilbud er Skien sentrum og togstasjonen lett tilgjengelig med bil.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport. Enebolig oppført i 2021. Yttervegger er bygget opp av laftede laminerte stokker fra Finland, som på grunn av lamineringen ikke krymper eller synker som vanlige laftebygg. Etasjeskiller i tre for 1. etasje. Taket er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein over en takkonstruksjon av I-bjelker med limtredrager i møne og pustende undertak. Boligen har vinduer med trekarmer og 3-lags energiglass, hvorav vinduene i overetasjen mot øst og sør har ekstra UV-filter. Ytterdørene er fra 2021 med 3-lags energiglass og inkluderer en utgangsdør i malt tre med glassfelt, en tett boddør, en terrassedør og en skyvedør.

Hønsehus:
Frittstående hønsehus oppført i 2021 med tregulv og enkle vegger av tre. Saltak av tre er tekket med papp.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for nybygg enebolig datert 16.02.2021. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg tillatelse til arealoverføring fra gbnr. 141/1 til gbnr. 141/33 datert 20.05.2026. For mer informasjon se punktet Tomt.

Det er i forbindelse med salget innhentet bygningstegninger for boligen fra Skien kommune, datert 04.11.2019 og 20.01.2020.

Det er utført endringer i planløsningen når det gjelder teknisk rom/ bod som er omgjort til vaskerom. Videre er det tillaget hems med trappeadkomst fra stue.
Vaskerom er innredet og omgjort, og hems er tillaget uten at dette er søkt om og uten at nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen. Arealet på vaskerommet er målbart selv om de ikke er godkjent til varig opphold.

Deler av boligens fasade avviker fra bygningstegninger. Dette gjelder i hovedsak uteplasser som

er tilbygget; mot nordøst, ved inngangsparti og fra boligens sokkeletasje.
På eiendommen er det i tillegg oppført et hønsehus og et drivhus.
Uteplasser er tilbygget og hønsehus og drivhus oppført uten at dette er søkt om og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen. I en del tilfeller er slike tiltak unntatt søknadsplikt, men det er ikke avklart om dette gjelder disse tiltakene.

Eiendommen selges slik og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om riving, tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik som opplyst om.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Huset oppvarmes primært med en luft-til-vann varmepumpe som har integrert varmtvannstank i innedelen.
Det er vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt entré og våtrom.
Elektriske varmekabler er installert i gulvene på begge bad, på vaskerom/bod og i entré.
I stuen er det montert vedovn som fungerer som supplerende oppvarming.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 06.04.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen 'Norgespris' for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se

www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen er uregulert. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel (plan-ID 2021007), vedtatt 14.11.2024 er avsatt til
Hensyn landskap
LNF-B spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

Eiendommen berøres av hensynssone H550_1 Hensyn landskap.
I kulturlandskapsområdene skal landskapsverdiene legges til grunn for behandling av enkeltsaker. Konsekvensene av varige fysiske inngrep skal dokumenteres. Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på og istandsettes som bruksressurser. Kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, rekreasjon og friluftsliv. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trerekker, veifar, broer, steingjerder, landskapsrom, vegetasjon, siktlinjer og gårdstun bør ivaretas.

Videre omfattes eiendommen av bestemmelsesområde LNF-B.
I Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2023-2035 står det blant annet: "Eksisterende boligbebyggelse i LNFR-områder utenfor 100-metersbeltet fra sjø og vassdrag er vist med sirkler i kommuneplankartet (bestemmelsesområder «LNF-B»)."
I tilknytning til boligen tillates tilbygg og påbygg av eksisterende godkjent boligbebyggelse med inntil 50 m² nytt bruksareal eller bebygd areal, samt frittliggende bod, garasje og lignende mindre tiltak inntil 50 m² bruksareal eller bebygd areal, uten krav til dispensasjon fra arealformålet.

En mindre del av eiendommen ligger i område avsatt til LNRF-område.
I LNFR-områder gjelder strenge restriksjoner for utbygging og bruksendring. Det kan bety at det ikke er tillatt å gjenoppbygge eiendommen ved total skade, og kan innebære begrensninger for utvikling og påbygging. I LNFR-område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av nye bygninger i strid med hovedregelen. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan brukes i tråd med gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning av bygning, for eksempel etter brann.

Nabotomt med gnr. 141 bnr. 32 er ubebygget, og det må påregnes at det kan bli satt i gang byggearbeider her.

Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Vei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Vann
Privat borrevann med naboeiendom som eies av selger av denne eiendommen, Hilde. Filter på teknisk rom som må byttes innimellom.

Vannkvalitet og eventuell vannpumpe er ikke kontrollert og det kan være begrenset kapasitet i slike borrehull. Eier opplyser at nærmeste nabo Jon Inge ønsker en løsning der han kan få tilgang på vann til hestene.

Avløp
Privat med naboeiendom som eies av selger av denne eiendommen, Hilde. Det er service/ettersyn på kloakkanlegget hvor selve tanken ligger på naboeiendom, to ganger i året fra et firma som heter Biovac. Faktura sist var på 3895 kr, dette er per nå to ganger i året.

Borrehull for vann og kloakkanlegg deles med nabotomt, se vedlagte kart hvor eier har beskrevet/krysset ut hvor dette befinner seg på nabotomtene.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 099 984 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 399 934 for 2024.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.





Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Hilde Mesics Kleven
Sindre Thoresen Lønnes

Heftelser
4003/141/33:

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

30.01.1965 - Dokumentnr: 400309 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: SKIENSFJORDENS KOM KRAFTSELSKAP
BESTEMMELSE OM STOLPER/TRANSFORMATORKIOSK/LEDNINGER
Overført fra: KNR: 4003 GNR: 141 BNR: 1
Eier av gnr. 141 bnr. 1 og 2 gir Skiensfjordens kommunale kraftselskap tillatelse til å plassere stolper med ledninger og jordkabler for en 10 kV linje, samt adgang for montasje, reparasjoner og ettersyn. Skog og busker kan fjernes i en bredde på inntil 8 meter. Bygninger kan ikke oppføres nærmere enn 10 meter fra kraftledningen.

19.07.1978 - Dokumentnr: 7857 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om naturreservat
Overført fra: KNR: 4003 GNR: 141 BNR: 1
Eiendommen er en del av Gunnborgdalen Naturreservat, fredet for å bevare en forekomst av alm-lindeskog. Alle inngrep som endrer eller påvirker de naturlige vekstvilkårene er forbudt, inkludert bygging av veier, framføring av luftledninger, jordkabler og oppføring av bebyggelse. Motorisert ferdsel er forbudt, med unntak for ambulanse, politi, brannvern og skjøtselsformål.

07.04.1981 - Dokumentnr: 4808 - Jordskifte
Grensegangssak 13/1979
Overført fra: KNR: 4003 GNR: 141 BNR: 1
Servitutten er en eldre grensegangsak.

29.06.1983 - Dokumentnr: 10073 - Erklæring/avtale
Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv
Overført fra: KNR: 4003 GNR: 141 BNR: 1
Avtalen forplikter eierne til å gjennomføre senking og igjenlegging av bekker på sine eiendommer. Partene skal dele anleggskostnader og vedlikehold, og bærer ansvaret for eventuelle skader tiltaket måtte medføre.

03.09.1984 - Dokumentnr: 14859 - Erklæring/avtale
RETTIGHETSHAVER: SKIENSFJORDENS KOM KRAFTSELSKAP
BESTEMMELSE OM STOLPER/TRANSFORMATORKIOSK/LEDNINGER
Overført fra: KNR: 4003 GNR: 141 BNR: 1
Eieren av gnr. 141 bnr. 1 gir Skiensfjordens kommunale kraftselskap tillatelse til å plassere stolper med ledninger og jordkabler, samt adgang for montasje, reparasjoner og ettersyn. Skog og busker kan fjernes i en bredde på inntil 10 meter. Bygninger kan ikke oppføres nærmere enn 6 meter horisontalt fra kraftledningen.

12.11.1984 - Dokumentnr: 20340 - Erklæring/avtale
Rett for Skien kommune til nødvendig grunn for utbedring av veg.
Overført fra: KNR: 4003 GNR: 141 BNR: 1
Eieren av gnr. 141 bnr. 2 gir Skien kommune tillatelse til å ta i besittelse nødvendig grunn for utbedring av en sving. Som erstatning vil kommunen transportere sprengte masser fra anlegget til en privat vei på eierens eiendom.

27.03.1985 - Dokumentnr: 5625 - Jordskifte

Grensegangssak 17/1983 v/Grenland jordskifterett
Overført fra: KNR: 4003 GNR: 141 BNR: 1
Servitutten er en eldre grensegangsak.

19.06.1990 - Dokumentnr: 9286 - Bestemmelse iflg. skjøte
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4003 GNR: 141 BNR: 30
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: KNR: 4003 GNR: 141 BNR: 1
Eieren av hovedeiendommen gnr. 141 bnr. 1 har forkjøpsrett til tomteparsellen gnr. 141 bnr. 30. Hovedeiendommen har også rett til felles vann fra brønnen på bnr. 30, mens bnr. 30 har rett til kloakkutslipp til infiltrasjonsgrøft på bnr. 1.

17.01.2007 - Dokumentnr: 134337 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: LEDE AS
ORG.NR: 979 422 679
Standardavtale om bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger
Med flere bestemmelser
Overført fra: KNR: 4003 GNR: 141 BNR: 1
Avtalen gir Skagerak Nett AS (nå Lede AS) permanent rett til å bygge, drive, vedlikeholde og ombygge en 12/24 kV høyspenningsluftledning. Dette inkluderer et 7,5 meter bredt ryddebelte på hver side av ledningen hvor vegetasjon kan fjernes. Det er byggeforbud nærmere enn 8 meter fra ledningen. Nettselskapet har veirett og adgang til eiendommen.

06.03.2013 - Dokumentnr: 189114 - Jordskifte
0800-2010-0022 Doksrød
Overført fra: KNR: 4003 GNR: 141 BNR: 1
Servitutten er en grensesak og sammenføying av bruksnummer.

21.05.2013 - Dokumentnr: 399319 - Jordskifte
0800-2012-0025 KLEIVA
Overført fra: KNR: 4003 GNR: 141 BNR: 1
31.05.2013 ** DIVERSE PÅTEGNING
DEL IIav jordskiftesak 0800-23012-0025 KLEIVA
Servitutten er en grensesak og sammenføying av bruksnummer.

Ovennevnte servitutter er overført fra gnr.141 bnr. 1, og omhandler i hovedsak forhold vedrørende gnr.141 bnr. 1. Disse servituttene kan fås ved henvendelse til megler.

14.06.2018 - Dokumentnr: 886956 - Bestemmelse om vann/kloakk
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4003 GNR: 141 BNR: 32
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: SKIEN KOMMUNE
Eiendommen gnr. 141 bnr. 32 gis rett til etablering, tilknytning og vedlikehold av vann- og avløpsanlegg over denne eiendommen (gnr. 141 bnr. 33) og gnr. 141 bnr. 1. Heftelsen kan ikke slettes uten samtykke fra Skien kommune.

14.06.2018 - Dokumentnr: 886987 - Bestemmelse om vann/kloakk
RETTIGHETSHAVER: KNR: 4003 GNR: 141 BNR: 1
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: SKIEN KOMMUNE
ORG.NR: 938 759 839
Eiendommen gnr. 141 bnr. 1 gis rett til etablering, tilknytning og vedlikehold av vann- og avløpsanlegg over denne eiendommen (gnr. 141 bnr. 33) og gnr. 141 bnr. 32. Heftelsen kan ikke slettes uten samtykke fra Skien kommune.

Eiendommens rettigheter:

14.06.2018 - Dokumentnr: 887045 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: KNR: 4003 GNR: 141 BNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 4003 GNR: 141 BNR: 32
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: SKIEN KOMMUNE
ORG.NR: 938 759 839
Denne eiendommen (gnr. 141 bnr. 33) gis rett til etablering, tilknytning og vedlikehold av vann- og avløpsanlegg over eiendommene gnr. 141 bnr. 1 og gnr. 141 bnr. 32. Rettigheten kan ikke slettes

uten samtykke fra Skien kommune.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Elektrisk anlegg
Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstalleringer el-bil lader.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
Leverandører:
- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge
- Dun & Bradstreet
- Ambita

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon 1,50% (forutsatt salgssum kr. 6 250 000,-), kr 93 375,-
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 2 500
Markedspakke, kr 24 200
Oppgjørshonorar, kr 7 900
Tilretteleggingshonorar, kr 16 900
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 272,-

Totalt, kr 148 692,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Bjørnar Krogh den 13.05.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Espen Thoresen
Eiendomsmegler
Telefon: 47 44 33 33
E-post: espen.thoresen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Skien
Postboks 184
3701 SKIEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

















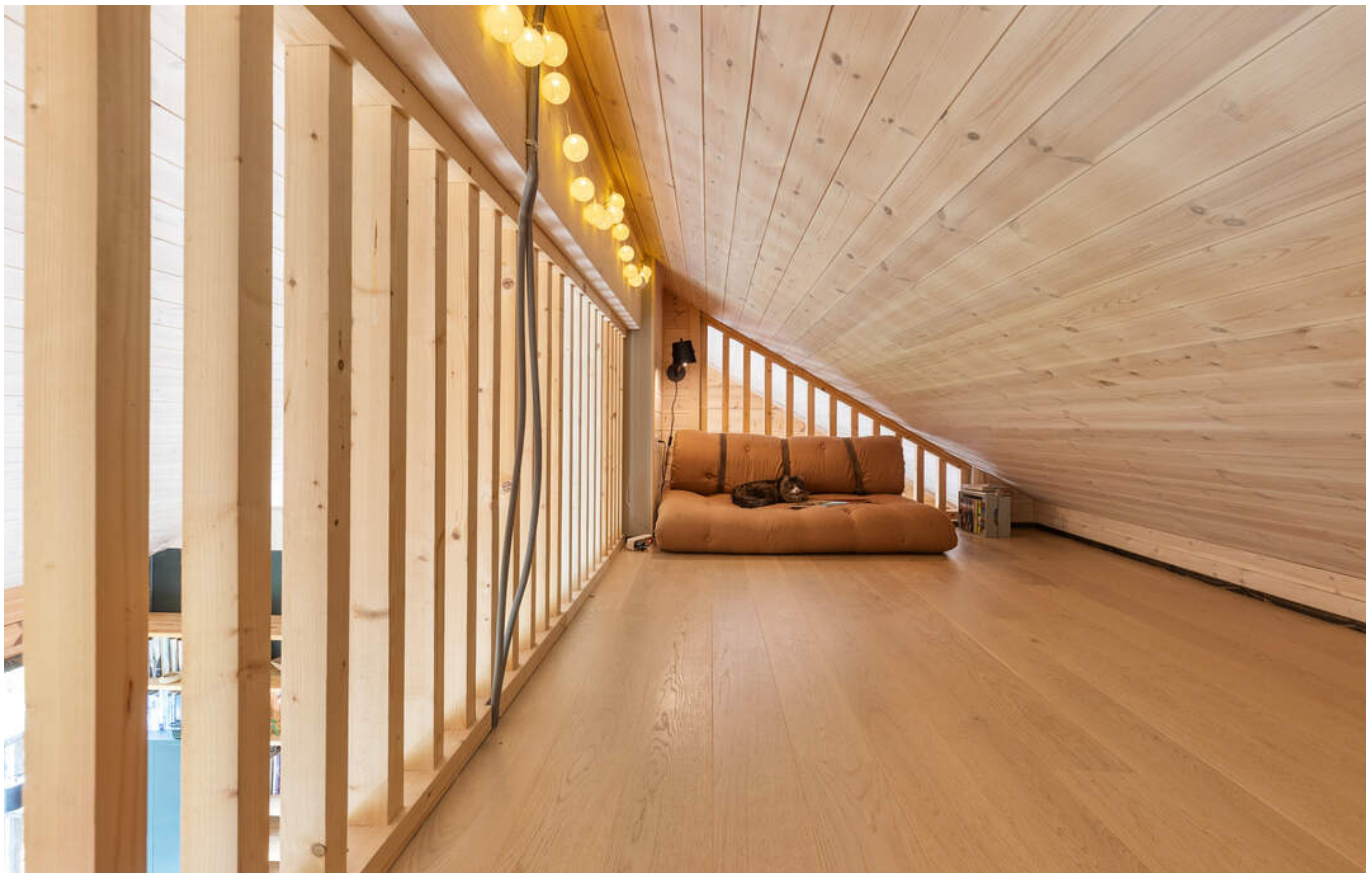










































































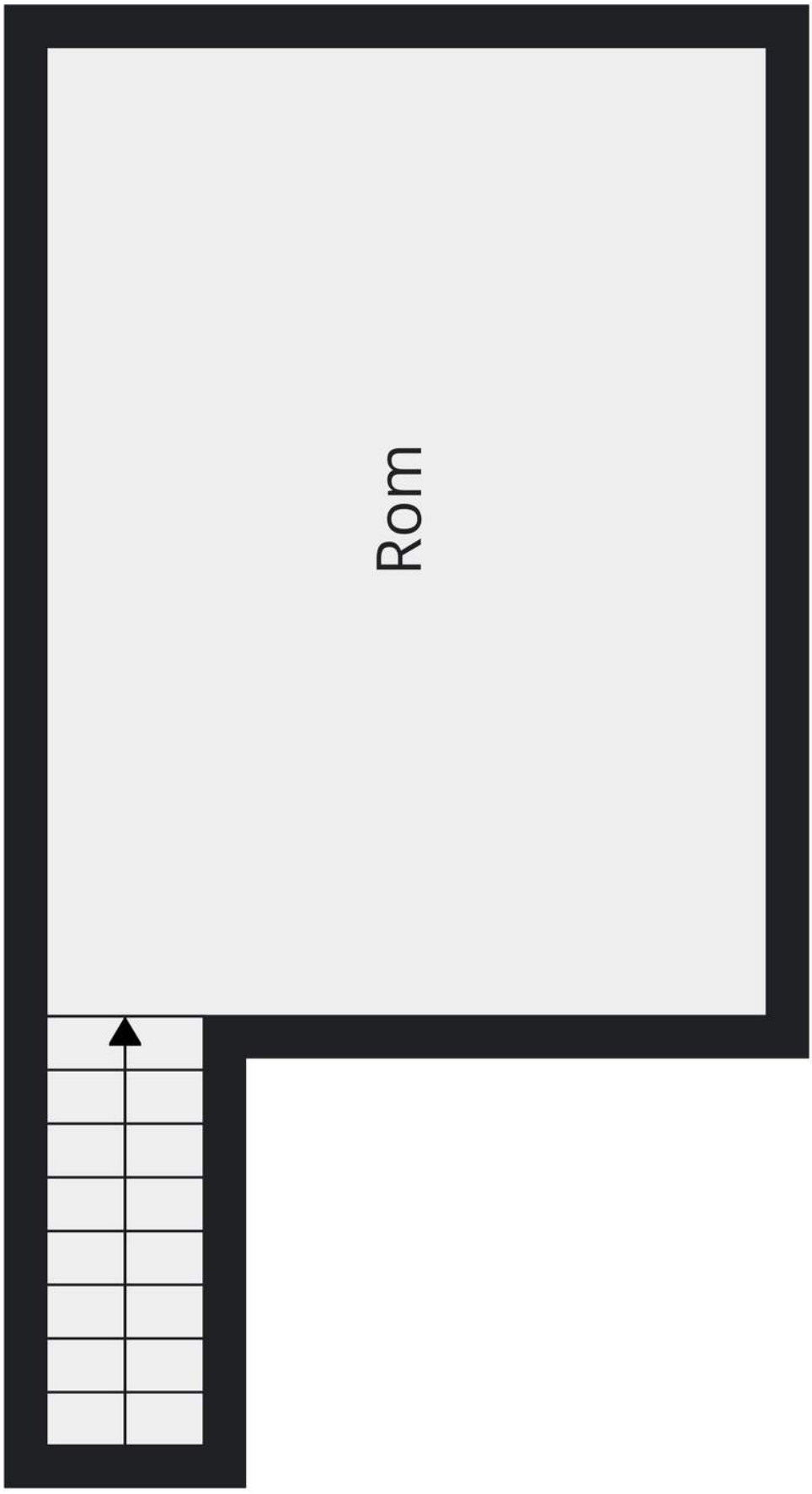


Plantegning



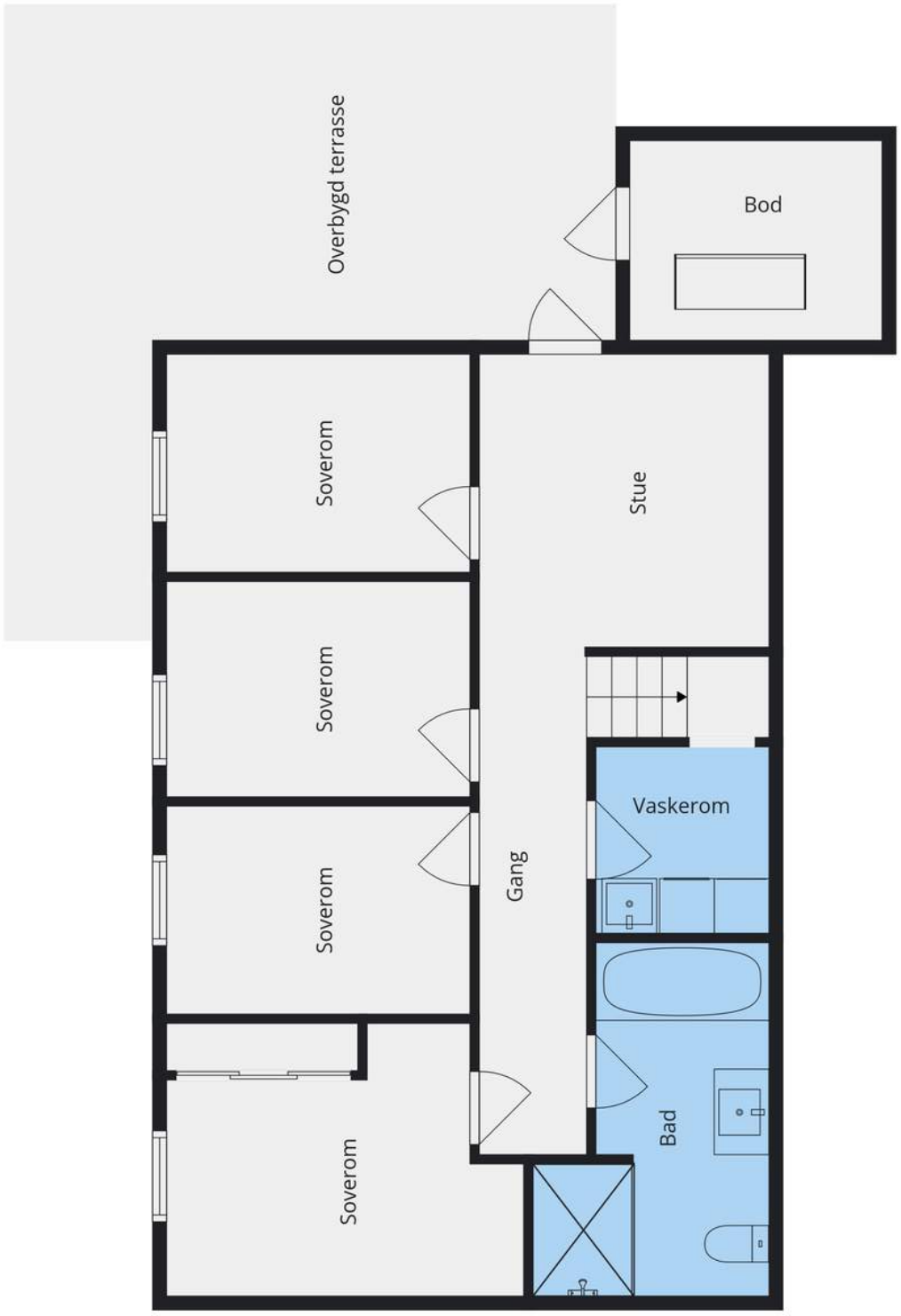
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

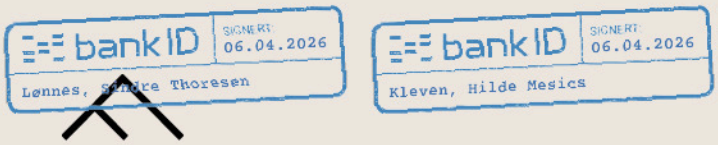
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Hilde Mesics Kleven

Sindre Thoresen Lønnes

Boligen

Haugerødvegen 77
3719 Skien

4003-141/33/0/0

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Mistenker at baderomsplatene i dusjhjørnet på badet i underetasjen ble montert feil av fagmann under byggingen av huset. Skjøtene buler litt ut nederst og fagperson fra Recover målte noe fukt våren 2025. Vi har ikke utført noen tiltak foreløpig.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Ytterdørene har «lekket» ut varmluft om vinteren som har ført til frost og ising i dørsprekken/-karmen. Justering av dørene er blitt gjort av snekker fra Recover før vinteren 2025/26.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Recover

   Beskrivelse av arbeidet: Demonterte ytterdørene og skrudde de fast på nytt.

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Recover

Beskrivelse av arbeidet: Byttet «pipe» til kloakkluftingen på taket. Den tidligere pipa var uten «hatt». Byttet til en pipe med hatt.

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Under stormen Amy høsten 2025 kom det litt vann inn i vinduskarmen ved vinduet ved «dagsengen» i stua. Det har ikke skjedd før eller siden. Vi har ikke utført noe tiltak mot dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Beskrivelse av arbeidet: Vi har satt opp hønsehus og bygget hønsegård selv.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Beskrivelse av arbeidet: Bygget platting på østside av huset og ved underetasjen.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Ja**

Det ble oppdaget svertesopp på nederste bjelkelag over thermomur. Dette var grunnet at bjelkelaget lå oppå trespiler og at det ikke var tettet skikkelig slik at varm luft innenfra seg ut og det dannet svertesopp. Takstmann fra Sandefjord Taksering var på befaring og kom med forslag til utbedring. Utbedring utført av Recover i 2025.

Tilløp av svertesopp i overtak over terrasse grunnet at treverket stod ubehandlet i lengere tid. Tiltak utført i 2025 da taket ble vasket og beiset med MøreTyri terrassebeis som inneholder sopphemmere.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Recover

Beskrivelse av arbeidet: Tettet og lukket sprekk mellom thermomur og bjelkelag. Monterte beslag over platting på østside.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Taher Flis og Maling

   Beskrivelse av arbeidet: Vasket undertak med kraftvask og høytrykkspyler og beiset med møretyri.

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Ja**

Har vært mus i etasjeskille helt mot vest. Eier har hørt krafsing og rasling.

Mus har også gnagd på isolasjon til metallrør til varmepumpe som står under platting.

Om våren har det hendt at det har kommet små svarte maur inn i boligen. Vi har satt ut maurgift og problemet har gått bort etter kort tid.

Vi har sett noen sølvkre på badet nede. Vi har ikke utført tiltak mot dette annet enn å holde det tørt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Recover

   Beskrivelse av arbeidet: Funnet sted hvor mus kom seg inn i etasjeskillet og tettet igjen.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Vi har kjøpt inn og byttet isolasjon på metallrør på varmepumpe. Vi har selv kjøpt inn og satt ut maurgift.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Ja**

Viftemotor på varmepumpe gikk i stykker i 2025. Garantisak. Fagperson kom og byttet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Gaia energiteknikk, v Ole Brøtmet
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet viftemotor.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: CMC Varme
   Beskrivelse av arbeidet: Service luft-vann varmepumpe.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Ja**

Det var kondensproblemer med utestikkontaktene oppe. Dette førte til at sikringene slo ut ofte. Begge kontaktpunktene ble fjernet og erstattet med utvendige ledninger. Problemet har ikke oppstått siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: SPB Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet kontaktpunkter og ledninger inne i veggen. Erstattet med utvendige ledninger og nye kontaktpunkter.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: SPB Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montert 32 A utendørs kontakt. Montert Easee Elbil-lader. Montert kontaktpunkt under platting.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Vi har satt opp hønsehus/hønsegård. Vi har satt opp drivhus. Vi har laget platting som nevnt i et tidligere punkt. Platting mot øst har en støttemur som vi har bygget selv ved hjelp av forskalingssnekker i familien.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Ettårsbefaring og svertesopp-befaring av Sandefjord Taksering.

Rapport fra skadedyrfirma Rentokil i forbindelse med mus i etasjeskille. 08.01.2026.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Drivhuset har flere gamle plater. Hønsehuset er ikke 100% tett når det striregner.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet flere plater på drivhuset.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Ja**

Oppvaskamskinen sluttet å virke. Garantisak. Deler ble byttet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Ikea/Electrolux

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet deler. Oppvaskmaskinen fungerer som den skal.

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Ja**

Vi skal utvide tomta med ca 500 m2 for å innlemme biloppstillingsplass, hønsehus og drivhus. Siden nabo er vår familie har vi breiet oss litt ut over tomtegrensa. Prosess for å utvide er i gang.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Enebolig
Haugerødvegen 77 , 3719 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 141, bnr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 25.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21168-1518 **Referansenummer:** GD3881

Autorisert foretak: SKIEN TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjørnar Krogh

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Skien Takst AS

Rapportansvarlig

Bjørnar Krogh

Bjornar@skientakst.no
476 55 088

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Haugerødvegen 77 , 3719 SKIEN
Gnr 141 - Bnr 33
4003 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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Haugerødvegen 77 , 3719 SKIEN
Gnr 141 - Bnr 33
4003 SKIEN

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

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Haugerødvegen 77 , 3719 SKIEN
Gnr 141 - Bnr 33
4003 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Huset er oppført i 2021 og er oppført med yttervegger av laftet, Honka tømmer fra Finland. Takverket er utført med I-bjelker og taket er tekket med betongtakstein. Grunnkonstruksjonen består av termomur, betong og isolerte ringmurselementer med støpt plate på mark. Vinduer og dører har trelags isolerglass.
Innvendig er boligen innredet med parkettgulv, panel og malte platekledde vegger, samt utstrakt bruk av panel i himlinger.
Kjøkken og øvrige overflater fremstår i god stand med normal bruksslitasje. Boligen har tre våtrom hvor det er registrert bemerkninger knyttet til utførelse og fallforhold.
Eiendommen har vannforsyning fra privat boret brønn, og avløp er tilknyttet renseanlegg. For øvrig henvises det til de gitte tilstandsgrader til bygningsdelene i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det er arkitekttegninger fra 2019 som er lagt til grunn for undersøkelsen.

Vaskerom er i tilgjengelige tegninger betegnet som bod/teknisk rom, men benyttes i dag som vaskerom. Det er etablert opplegg for vaskemaskin.
Det er ikke avklart om dagens bruk er omsøkt eller godkjent av kommunen.

Ferdigattest for boligen er fremlagt og datert 16.02.2021.

Hønsehus

• Det foreligger ikke tegninger

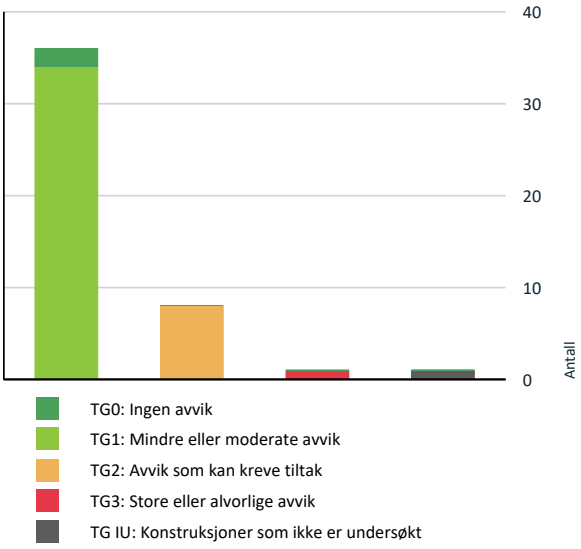
Konstruksjonen er ikke søknadspliktig, det foreligger ikke tegninger.

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Haugerødvegen 77 , 3719 SKIEN
Gnr 141 - Bnr 33
4003 SKIEN

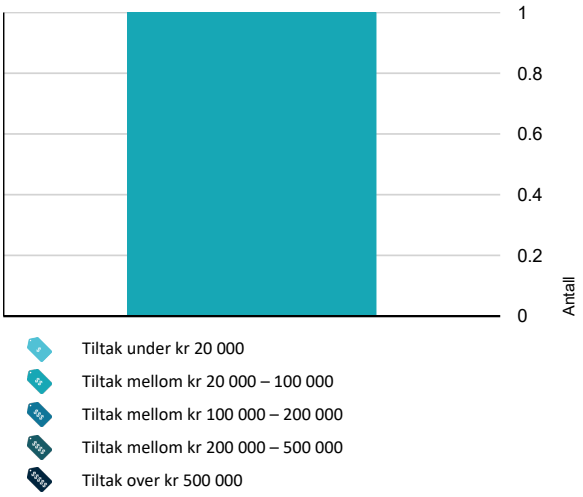
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig takstmann, som følger gjeldende regelverk og de etiske regler for sertifiserte bygningsingeniører utdannet gjennom NEAK (Norges Eiendomsakademi). NEAK er eid av Norsk Takst og NITO.
Takstmann har ikke fysisk målt opp tomtearealet, men er oppgitt via
kommunen sin kartbase og Eiendomsverdi.
I vurderingen er ikke medtatt skader som takstingeniøren anser å ha mindre betydning for bygningens verdi.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom/bod > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Markterrasse mot nord øst** Gå til side
- **Innvendig > Fliser i entré** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom/bod > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Haugerødvegen 77 , 3719 SKIEN
Gnr 141 - Bnr 33
4003 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Haugerødvegen 77 , 3719 SKIEN
Gnr 141 - Bnr 33
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2021

Kommentar
Byggeår er hentet fra opplysninger i Eiendomsverdi.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeår og med normal slitasje.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er fra 2021, og er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein. Taksteinen er montert over sløyfer, lekter, og undertaksmembran.

Uttrukket tak over terrasse er tekket med sveiset papp, det er avrenning via sluk og nedløpsrør.
Papp har litt vabler uten at dette har vesentlig betydning, sluk er uten løvrist, dette bør monteres.

Det er ikke avdekket avvik utover behov for normalt vedlikehold og ettersyn.







Papp har mindre vabler.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Boligen har takrenner, nedløp og beslag av metall. Takvann er ledet vekk fra bolig via rør i grunn og utkast montert på taknedløp.

Det er ikke avdekket betydelige mangler eller skader.
Det minnes om at systemet trenger jevnlig oppfølging med rens og vedlikehold.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger er bygget opp av laftede laminerte stokker. Tømmeret er prefabrikkerte og produsert i Finland, på grunn av laminering med treverk i horisontal og vertikal retning krymper ikke stokkene og bygget synker ikke som vanlige laftebygg.

Haugerødvegen 77 , 3719 SKIEN
Gnr 141 - Bnr 33
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport







TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takverket er bygget opp av limtredrager i møne og sperrer av I bjelker.
Konstruksjonen har pustende undertak og lufting under takstein.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer med trekarmer og 3- lags energiglass.
Eier opplyser:
Vinduene i overetasje mot øst og sør har ekstra UV-filter for at det ikke skal bli for varmt.

Det er ikke avdekket avvik utover behov for normalt ettersyn.
Gjennomsnittlig brukstid for trevinduer med 2 lags isolerglass er 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av trevinduer er 4 år.

Vinduer er montert i yttervegger av laftet tømmer. Beslag over vinduer er slisset inn i tømmerkonstruksjonen, noe som er en vanlig løsning på denne type bygg. Løsningen gir imidlertid ikke like god beskyttelse mot fuktinntrengning som ved vinduer montert i bindingsverksvegger med kledning, hvor beslag føres bak kledningen. Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold av beslag og tilslutninger for å sikre tilfredsstillende tetthet over tid.

Selger har opplyst om mindre inntrenging av vann i et stuevindu under stormen Amy, det er ikke utført tiltak på avviket, men dette har ikke intrfuffet siden.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Dører fra 2021 med 3-lags energiglass.

Utgangsdør i malt tre med glassfelt, tett boddør, terrassedør malt tre med glassfelt og skyvedør fra stue/kjøkken.

Gjennomsnittlig brukstid for tredører med 2 lags isolerglass er 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 4 år.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse av impregnert tre, med spaltegulv, rekkverk av tre. Terrassen er dels under tak.
Konstruksjonen er opplaget på bærevegg av blokker og tresøyler fundamentert på betong og fjell.

Markterrasse med tilkomst fra allrom i sokkel.

Haugerødvegen 77 , 3719 SKIEN
Gnr 141 - Bnr 33
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport









TG 2 **Markterrasse mot nord øst**

Beskrivelse

Markterrasse på boligens nordøst side, med bjelkelag og spaltegulv.
Konstruksjonen er oppført av selger i 2023.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Opplagring er via gråstein på masser av jord, fundamentering er ikke frostfri og oppleves som svak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke påvist store skjevheter i dag, men på grunn av utførelse kan ikke dette utelukkes i fremtiden.







TG 1 **Utvendige trapper**

Beskrivelse

Det er en trapp i impregnert trevirke med rekkkverk i mellom nivåer av terrasser.
Rekkverk oppleves noe løst og bør utbedres/stives av.

Trapp av gråstein i terreng, grovt oppbygget og følger ikke normal trappeformel. Trappen anses til å fungere som tiltenkt.

Haugerødvegen 77 , 3719 SKIEN
Gnr 141 - Bnr 33
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport











INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

SokkelEtasje:
Gulvet er av parkett.
Vegger av panel/tømmer og malte plater og tapet.
Panel i himling

Skyvedørsgarderobe på et soverom med brede dører slik at skuffer ikke kan trekkes ut.

1. Etasje:
Gulvet er av parkett.
Tømmer, panel, malte plater og noe tapet på vegg.
Panel i himling.

Hele overflater uten nevneverdig avvik. Stedvis normal slitasje, og bruksmerker.

TG 2 Fliser i entré

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler i entré.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på overflater.

Det er sprekker i flis og flisfuger ved ytterdør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

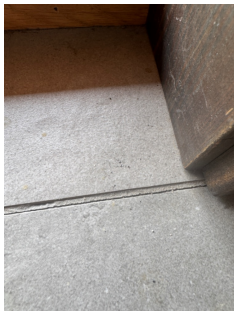
Avviket bør utbedres.



Haugerødvegen 77 , 3719 SKIEN
Gnr 141 - Bnr 33
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betongdekke på grunn, trolig isolert etter byggetidens krav.
Etasjeskiller i tre for 1. etasje.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.
Det er målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig.

Lokalt avvik er målt til under 10 mm over en avstand på 2m. Totalt avvik er målt over hele rom og er mindre enn 15 mm.
Det er målt med streklaser over to rom i hver etasje.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe er satt opp av isolerte stålrør. Det er montert vedovn i stue. Pipa er helbeslått over tak.
Det er ikke registrert vesentlige avvik, eller avvik på avstander til brennbart materiale.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har sokkeletasje. Det er støpt betonggulv hovedsakelig med parkett i overflaten, yttervegger er innforet, isolert og etablert med panel/plater og med panel i taket.

Etasjen er luftet med klaffventiler i yttervegg og det er ikke avdekket fukt i innforet konstruksjon.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp i 180 grader vinkel, med rekkverk på en side.

Trappen har enkelte bruksmerker.



TG 1 Trapp til hems

Beskrivelse

Rett tretrapp til hems, med åpne opptrinn og rekkverk på en side.
Trappen følger ikke forskriftskrav men fungerer til sitt formål.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har furudører. Det er 2 dører som bør justeres i sokkeletasje.

Videre har boligen 2 skyvedører, hvor en er med glass.

Haugerødvegen 77 , 3719 SKIEN
Gnr 141 - Bnr 33
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport

VÅTROM

SOKKELETASJE > VASKEROM/BOD

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggetid og er utført av fagfolk.



SOKKELETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Rommet har panel på vegger og i himlingen.
Fungerer med dagens tilstand da det ikke er skader.

SOKKELETASJE > VASKEROM/BOD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har varmekabler og belegg i overflaten.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulvet er relativt flatt, og sluket er montert skjevt. Dette medfører at det enkelte steder er flatt gulv. Det er målt 10 mm høydeforskjell fra overflatebelegg ved dør til sluk, samt en oppkant på 15 mm.

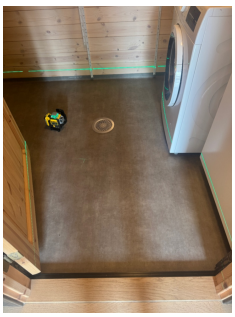
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

På grunn av gode oppkanter vil vannsøl eller vann fra lekkasjer ledes til sluk, og det anses ikke nødvendig med større tiltak.

Det anbefales likevel å kontrollere hvorfor sluket er montert skjevt, samt undersøke om belegget er tilstrekkelig klemt i sluket for å unngå risiko for utettheter og påfølgende fuktskader.







SOKKELETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har belegg som er klemt med slukring på plastsluk.
Overliggende slukrist av metall som etter produsentens anvisninger er selvrensende.

Som omtalt i punktet overflater gulv er sluket montert noe skjevt.

SOKKELETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Haugerødvegen 77 , 3719 SKIEN
Gnr 141 - Bnr 33
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport

Vaskerommet er utstyrt med innredning og benkeplate med nedfelt utslagskum med et greps blandebatteri.
Det er opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke fuget i bakkant benkeplate, avviket bør lukkes.





Bakkant av benkeplate er ikke fuget.

SOKKELETASJE > VASKEROM/BOD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk vifte i yttervegg med tilluft ved flat terskel.

SOKKELETASJE > VASKEROM/BOD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke aktuelt da vaskerommet ikke har vanninnstallasjon med betydelig vannsøl.
Det er utført overflatesøk med protimeter på tilgjengelige overflater uten å avdekke unormal fukt.



SOKKELETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggetid og er utført av fagfolk.





SOKKELETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med baderomsplater og himling av panel.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert synlige tegn på fukt-/råteskader.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er målt fukt på baderomsplatene i våtsonen.
Overgangen ved bunnskinnen er ikke tilstrekkelig fuget i våtsonen, og det er mindre svekkelser i bunnen av platene.
Avstanden fra endene av platene ned til flisene er noe kort, og skal være 60–80 mm.

Haugerødvegen 77 , 3719 SKIEN
Gnr 141 - Bnr 33
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport

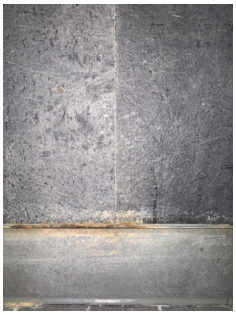
Konsekvens/tiltak
• Påviste fuktskader kan føre til muggvekst over tid, noe som kan påvirke inneklimaet. Dersom skadene utvikler seg, kan dette svekke bygningens konstruksjon og medføre større skader på tilstøtende konstruksjoner.
• Det må foretas lokal utbedring.
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

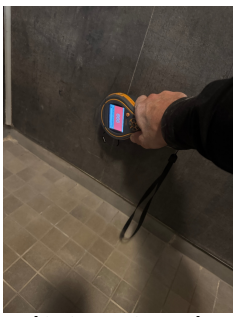
Det bør gjennomføres utbedring av baderomsplatene og tilstrekkelig fuging ved bunnskinnen i våtsonen for å hindre videre fuktinntrengning og råteskader.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

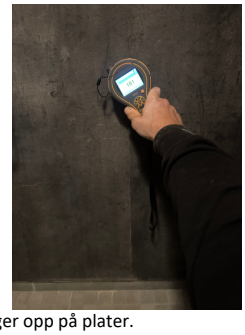
Kostnadstimat er satt på bakgrunn av lokale tiltak i dusj, videre må platene fuges hele veien i bunn.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

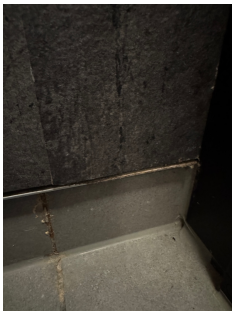




Det er målt fukt nederst på baderomsplater i våtsone.



Målingene avtar lenger opp på plater.



Utenfor dusjdør er det ikke fug og platene har svelling.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet har varmekabler med flis i overflaten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulvet er relativt flatt uten oppkant av membran ved dørterskelen. Dusjsonen er nedsenket og har tilfredsstillende fall, ca. 15 mm på 800 mm. Det er lokalt fall rundt sluket til badekaret.

Det er registrert bom/hulromslyd i flisene, og det er sprekker i flisfugene på hovedgulvet.

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

Det bør etableres tilfredsstillende oppkant av membran ved dørterskelen for å hindre vannlekkasje til tilstøtende rom.

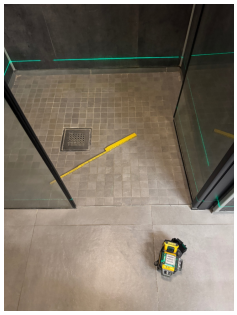
Fliser med bom og sprekker i flisfuger bør utbedres for å unngå videre skade på fliser og underliggende konstruksjon, samt redusere risiko for fuktskader.



Haugerødvegen 77 , 3719 SKIEN
Gnr 141 - Bnr 33
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport





Bom og riss i flisfuger.



SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i dusjhjørne, det er synlig tettesjikt under klemring.

Sluk/avløp under badekar er ikke inspisert.
Videre er det registrert at sluket i dusj er montert skjevt, det er ikke ikke registrert avvik som går utover funksjonen.



SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har dusjvegger med glassdører, vegghengt toalett med skjult sisterne og innredning med servant og badekar.

Vurdering av avvik:

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

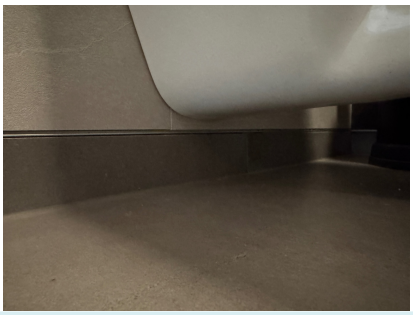
Servantskap har normal slitasje. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende drenering fra skjult sisterne.
Det er fare for skader ved en eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.
Om dette ikke lar seg fremskaffe, bør det vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Om lekkasje fra innebygget sisterne ikke oppdages hurtig, vil skadeomfanget øke.



SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk vifte i yttervegg med tilluft ved flat terskel.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Haugerødvegen 77 , 3719 SKIEN
Gnr 141 - Bnr 33
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Jeg har tatt hull i tilstøtende vegg ved dusjsonen og målt med protimeter (fuktighetsmåler). Målingen ga utslag på fukt i kontrollert område. Målt fukt stammer høyst sannsynlig fra utett dusjsone.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Badet er fra byggetid og er utført av fagfolk.



Bad.



Tilliggende grovrom med vanninnstallasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Badet har flislagte vegger i dusj, og malte plater samt tømmer på resterende vegger.
Det er panel i himlingen.

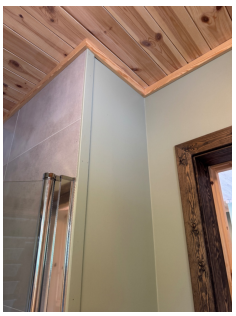
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dører og malte plater er plassert i våtsone, noe som ikke er egnet for fuktutsatte områder.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

For å få tilstandsgrad 0-1 må vegger etableres med tilstrekkelig tettesjikt egnet for våtsone. Glassdører skåner vegger for direkte vannpåkjenninger, men damp, vannsøl og eventuelle lekkasjer fra f.eks rør kan føre til skader i omliggende konstruksjoner. Ved økt og mer hyppig bruk av badet stiger også faren for vannlekkasjer og skader.

Det er ingen påviste skader i dag, men det anbefales jevnlig kontroll av overflater på vegg og i dør.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet har varmekabler med flis i overflaten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Haugerødvegen 77 , 3719 SKIEN
Gnr 141 - Bnr 33
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport

Totalt fall på 40 mm fra topp flis ved dør til entré til sluk. Hovedgulvet på badet har 1:100 i fallforhold, 10 mm nedsenket dusjsone og 1:50 i dusj. Det er noe motfall på garderoberommet på 5 mm, og vann vil kunne samle seg under servantskapet.

Det er hulromslyd under enkelte fliser, men ingen påviste sprekker i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

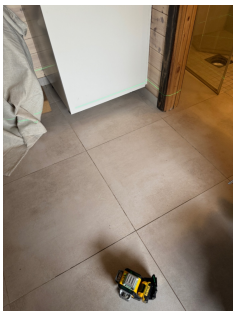
• Det må foretas utbedring av avviket.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør foretas utbedring av fallforholdene, spesielt i området med motfall ved garderoberommet, for å unngå vannansamling under servantskapet og redusere risiko for fuktskader.

Fliser med hulromslyd bør overvåkes, da dette kan føre til at fliser løsner eller sprekker over tid, noe som kan svekke gulvets vanntetthet og øke risikoen for vanninntrengning i underliggende konstruksjoner.



Greit fall på bad.



Noe motfall på grovrom.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Det er plastsluk i dusjhjørne, det er synlig tettesjikt under klemring.





1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet har dusjvegger med glassdører, vegghengt toalett med skjult sisterne og innredning med servant.

I grovrom er det benkeskap med benkeplate og innfelt stålkum med et greps blandebatteri

Det er et hull i benkeplate, avviket anses for å være av synsmessig karakter.



Hull i benkeplate.

Haugerødvegen 77 , 3719 SKIEN
Gnr 141 - Bnr 33
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport



Innredning på grovrom.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har elektrisk vifte i yttervegg med tilluft ved flat terskel.

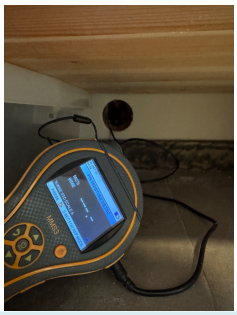
Ingen ventilasjon i grovrom.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Jeg har tatt hull i tilstøtende vegg ved dusjsonen og målt med protimeter (fuktighetsmåler). Målingen ga ingen utslag på fukt i kontrollert område. Jeg registrerte heller ingen eldre fuktmerker.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

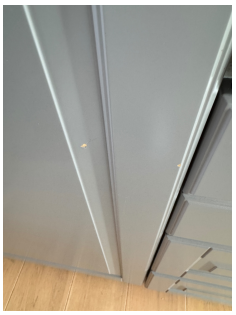
Gulvet er av parkett, vegger av panel/tømmer.
Panel i taket.

Kjøkkeninnredning fra IKEA montert i 2021. Benkeplate av laminat med nedfelt induksjonstopp, og dobbel oppvaskkum av stål med ett-greps blandebatteri. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Det er montert komfyrvakt i forbindelse med koketopp, og vannstoppersystem i benkeskap og føler under sokkel.

Innredningen har begrenset slitasje, det er registrert mindre svelling i skjøt til benkeplate.





Enkelte bruksmerker.



Mindre svelling i skjøt til benkeplate.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over koketopp, med utlufting via yttervegg.
Viften fungerer med enkel utført test med papir.

Haugerødvegen 77 , 3719 SKIEN
Gnr 141 - Bnr 33
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør i rør system, og tilhørende montert vannlåsskap i bod.
Det er påkoblet rør for synliggjøring av lekkasjevann.
Inntaks kabel av plast med vannpumpe, trykktank og fungerende stoppekran.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Røropplegg i grunn fra byggetiden som er av plast, det er synlig plast på påkoblet utstyr inne i boligen.
Stakeluke er ikke tilgjengelig i leiligheten, men staking kan høyst sannsynlig utføres fra sluk eller annet påkoblet utstyr.
Det er påvist lufting av kloakksystem over tak.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er oppført i 2021 som moderne laftehus og er utstyrt med ventilasjon via veggmonterte tilluftsventiler (klaffventiler) i oppholdsrom, samt mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Løsningen fremstår som et mekanisk avtrekkssystem med naturlig tilluft, hvilket er en ventilasjonsløsning som kan tilfredsstille kravene i TEK17 når prosjektert og utført korrekt. Det er ved befaring ikke registrert forhold som tilsier vesentlige avvik ved ventilasjonsprinsippet, og det legges til grunn at kravene i TEK17 er ivaretatt ved oppføringstidspunktet.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Huset har oppvarming med varmepumpe. Det er gulvvarme i alle rom utenom entre og våtrom.

Åpne blandestokker og system på tekninsk rom, servicer er opplyst fulgt.
Integrert varmtvannstank i vamepumpens innedel.

Selger opplyser at gulvvarmen styres manuelt ved å skru på de ulike kursene på blandestokken, men at det er mulig å installere trådløs styring om man skulle ønske det.

Det er ikke opplyst eller oppdaget om noen vesentlige mangler.

Undertegnede har ikke fagkunnskap på område. Det anbefales å høre med selger om utdypende informasjon vedrørende drift og vedlikehold.



Haugerødvegen 77 , 3719 SKIEN
Gnr 141 - Bnr 33
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har sikringsskap plassert på teknisk rom.
Anlegget har automatsikringer med jordfeilbryter og overbelastningsvern.

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.
   2021

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Til opplysning er det en liten feil i samsvarserklæring, det er huket av for at boligen ikke har opplegg for elbil lader.

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?
    Nei

Generell kommentar

Takstmann sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.

Det er ikke oppdaget noe synlige feil på anlegget, eier innehar tilstrekkelig dokumentasjon.
Det anbefales å kontrollere og inkludere opplegg for elbillader i samsvarserklæring.



TOMTEFORHOLD

Haugerødvegen 77 , 3719 SKIEN
Gnr 141 - Bnr 33
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er fjell som er utsprengt og tilbakefylt med komprimerte steinmasser.

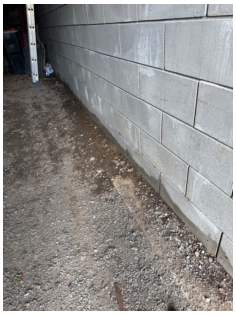
TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Konstruksjonen av isolerte ringmurselementer, thermomur og støpt dekke på drenerende masser har begrenset mulighet for fuktopptak.
Det ble ikke registrert tegn til fuktmerker, kalk eller saltutslag ved befaringen, men det opplyses om at kun mindre deler av muroverflater var synlig for inspeksjon.

Vegg av blokker som bærer terrasse er noe fuktpåvirket fra overliggende terreng, muren er våt nederst.
Det er ikke påvist skader på grunn av fuktopptrekk og frostspreng, følg med på forholdet og fuktsikre veggen om nødvendig.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Oppført av isolert ringmur, thermomur og støpt betong, samt støpt og isolert plate på mark.
Det er ingen vesentlige oppsprekkinger eller andre symptomer på unormale bevegelser i grunn.

Det er mindre skade på betongplate til ringmur, avviket bør utbedres.



Thermomur.



Støpt betong.



Mindre skade.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånet tomt bestående av stein og grus.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen har vann fra privat boret brønn.
Avløp er av plast og er tilkoblet renseanlegg med septiktank og slamavskiller med overløp til grøft.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Eiendommen har avløpsløsning med septiktank av ukjent materiale tilknyttet renseanlegg.
Overløp fra anlegget ledes videre til spredning i terreng.

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

Haugerødvegen 77 , 3719 SKIEN
Gnr 141 - Bnr 33
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Selger opplyser at håndløper til innvendig trapp stående i boden. Den kan monteres av ny eier om ønskelig.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Haugerødvegen 77 , 3719 SKIEN
Gnr 141 - Bnr 33
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

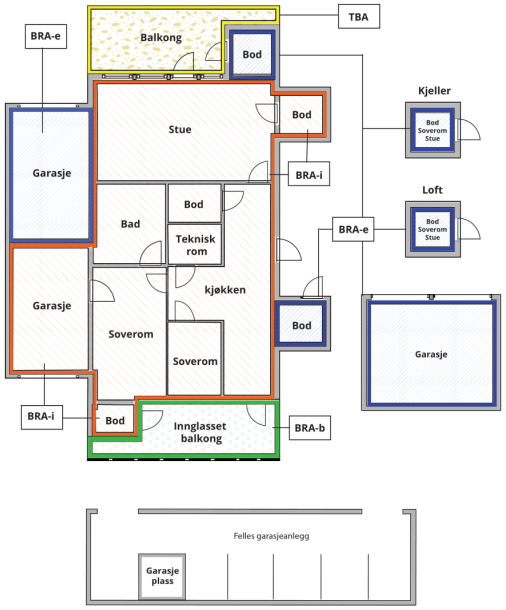
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Haugerødvegen 77 , 3719 SKIEN
Gnr 141 - Bnr 33
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Sokkeletasje	66	8		74	25
1. Etasje	70			70	128
SUM	**136**	**8**			**153**
SUM BRA	**144**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Sokkeletasje	Allrom/gang, vaskerom/bod, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4	Teknisk rom/bod	
1. Etasje	Entré, bad, grovrom/garderobe, stue/kjøkken		

Kommentar

Utvendig bod i forbindelse med huset med utvendig tilkomst er regnet med i boligens BRA-e.

TBA i sokkeletasje er en terrasse.
TBA i 1. etasje er en terrasse og veranda med tak på ca 38 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er arkitekttegninger fra 2019 som er lagt til grunn for undersøkelsen.

Vaskerom er i tilgjengelige tegninger betegnet som bod/teknisk rom, men benyttes i dag som vaskerom. Det er etablert opplegg for vaskemaskin.
Det er ikke avklart om dagens bruk er omsøkt eller godkjent av kommunen.

Ferdigattest for boligen er fremlagt og datert 16.02.2021.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er bygget i 2020 og har ferdigattest fra 2021. Det medfølger FDV dokumentasjon på boligen.

Videre opplyser eier om følgende tiltak:
- Ytterdører er demontert og montert inn på ny i 2025, beslag/løsning på tak for lufterør til kloakk ble byttet til en luftehatt.
- Utettheter mellom grunnmur og bjelkelag er utbedret av Recover i 2025. Tilløp til svertesopp i underkant av tak over terrasse er utbedret.
- Viftemotor på varmepumpe gikk i stykker i 2025 og denne ble byttet på garantisak.
- Det bel utført service på luft til vann varmepumpe i 2024.
- Utskiftinger på det elektriske anlegget samt montering av utendørskontakt og opplegg for elbil lader i 2024.
- Oppvaskmaskin på kjøkken sluttet å virke og ble utbedret på garantisak i 2025.

Det henvises til egenerklæring for utfyllende informasjon.

Hønsehus

Haugerødvegen 77 , 3719 SKIEN
Gnr 141 - Bnr 33
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bygget er målt utenfra og det tas høyde for mindre avvik.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Konstruksjonen er ikke søknadspliktig, det foreligger ikke tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Haugerødvegen 77 , 3719 SKIEN
Gnr 141 - Bnr 33
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Bjørnar Krogh	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	141	33		0	997.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Haugerødvegen 77

Hjemmelshaver
Kleven Hilde Mesics, Lønnes Sindre Thoresen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Gravli i Skien kommune.

Adkomstvei

Det er ikke fremkommet opplysninger på om adkomstvei er kommunal eller privat i kommunale opplysninger, nærmere undersøkelser anbefales.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen boret brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via privat septikanlegg.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område m/spredt boligbygging.

Om tomten

Kupert naturtomt med synlig fjell i dagen, løsmasser observert rundt grunnmur.

Tinglyste/andre forhold

Til opplysning deles borrehull for vann og kloakkanlegg med nabotomt.

Haugerødvegen 77 , 3719 SKIEN
Gnr 141 - Bnr 33
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Bygninger på eiendommen

Hønsehus

Anvendelse

Byggeår
2021

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående hønsehus oppført av eier i 2021. Med tregulv og enkle vegger av tre. Saltak av tre tekket med papp.
Utedel med delvis tak av plastplater og hønsenetting på restererende tak og vegger.

Selger opplyser om at taktekking er utett ved mye regn. Ny eier bør påregne vedlikehold og oppgraderinger.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	24.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.04.2026		Gjennomgått		Nei

Haugerødvegen 77 , 3719 SKIEN
Gnr 141 - Bnr 33
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Haugerødvegen 77 , 3719 SKIEN
Gnr 141 - Bnr 33
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse	
Haugerødvegen 77, 3719 SKIEN	
Dato for energimerking **20.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-298763**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300789240**
Gårdsnummer **141**	Bruksnummer **33**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2021**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **144,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **136,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
112,25 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
117,68 kWh/m²	**16 004 kWh**

Vedlegg: Energiattest



Haugerødvegen 77, 3719 SKIEN

Detaljering

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



Haugerødvegen 77, 3719 SKIEN



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: 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 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

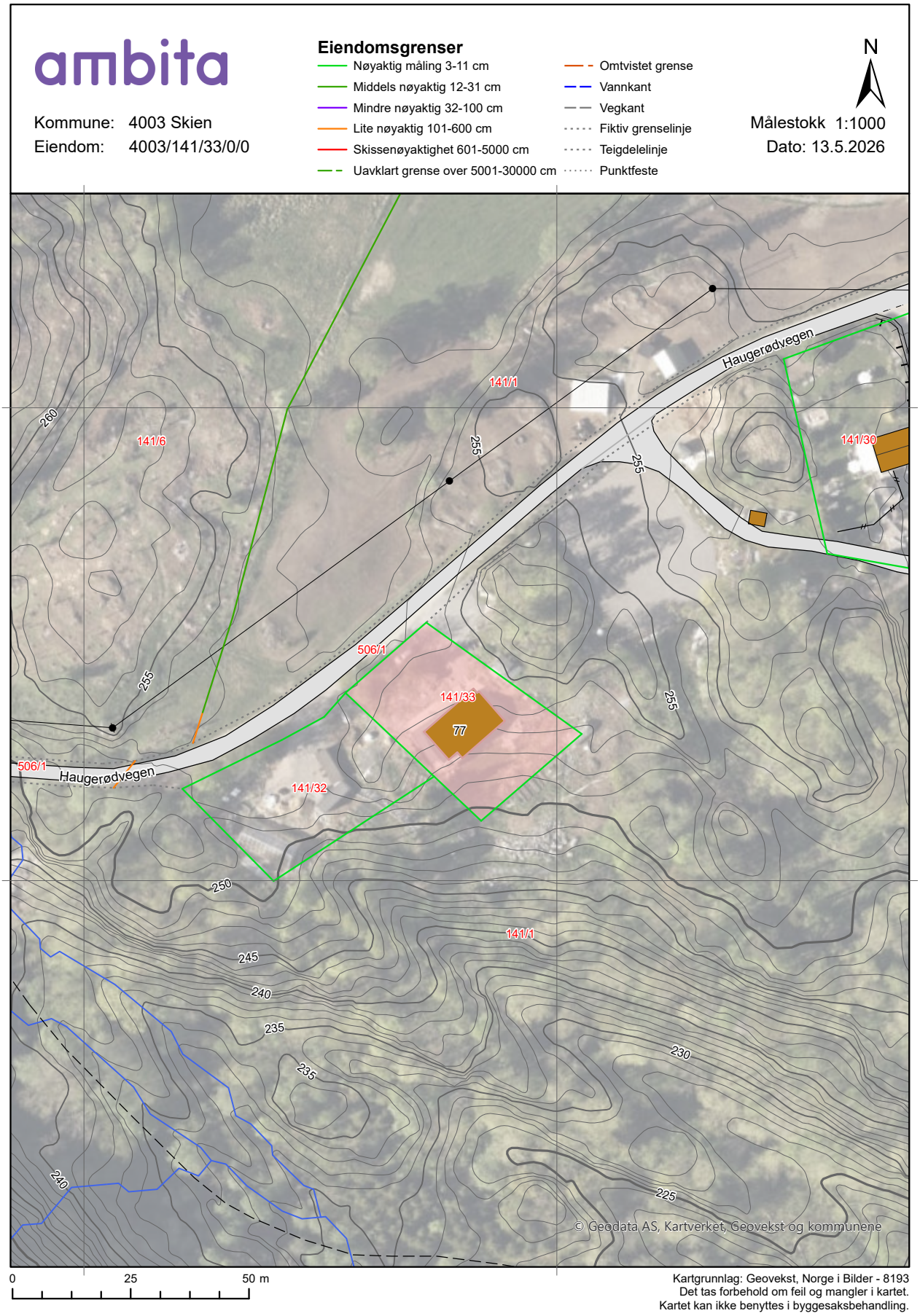
Spørsmål om energiattesten

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

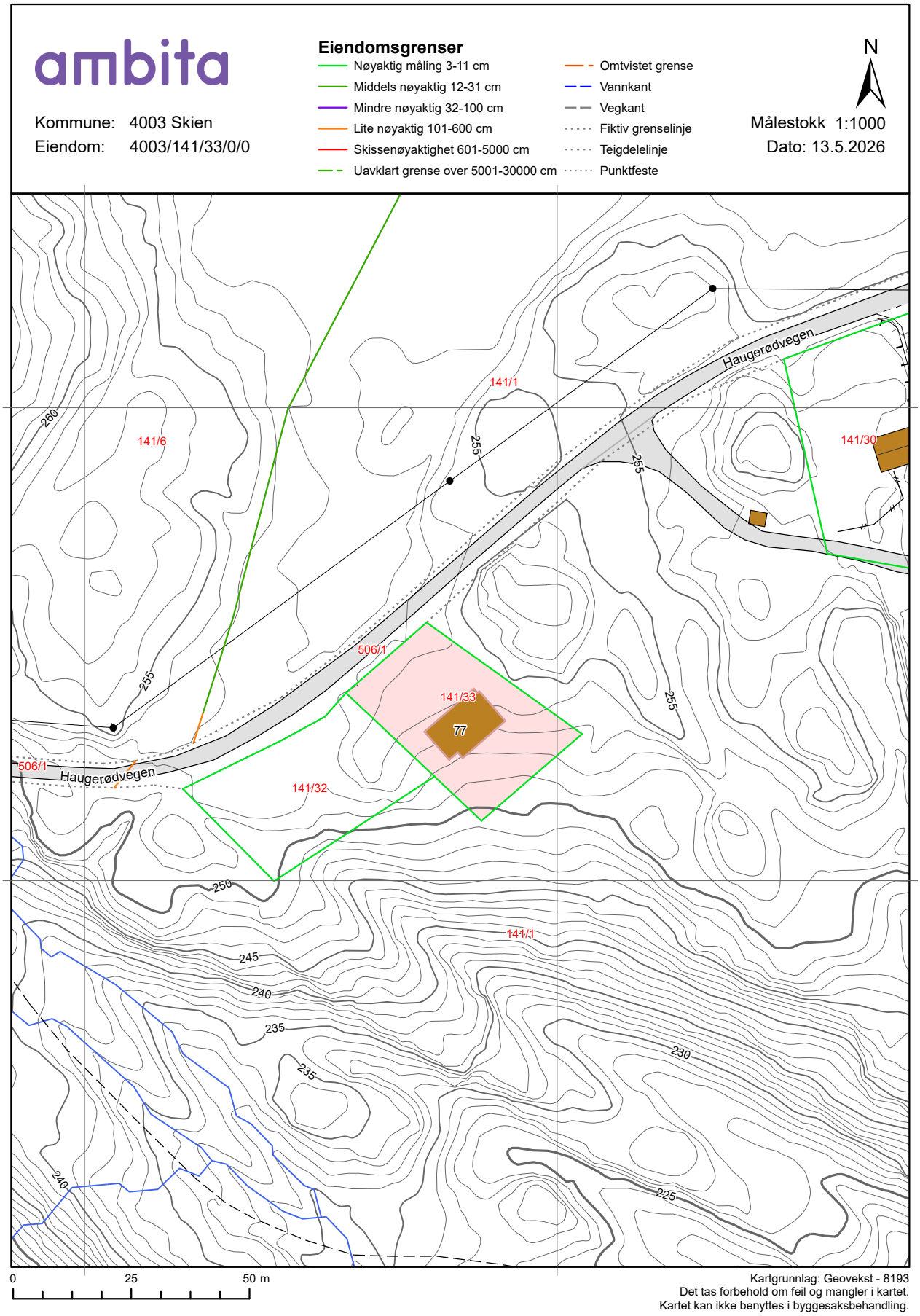
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

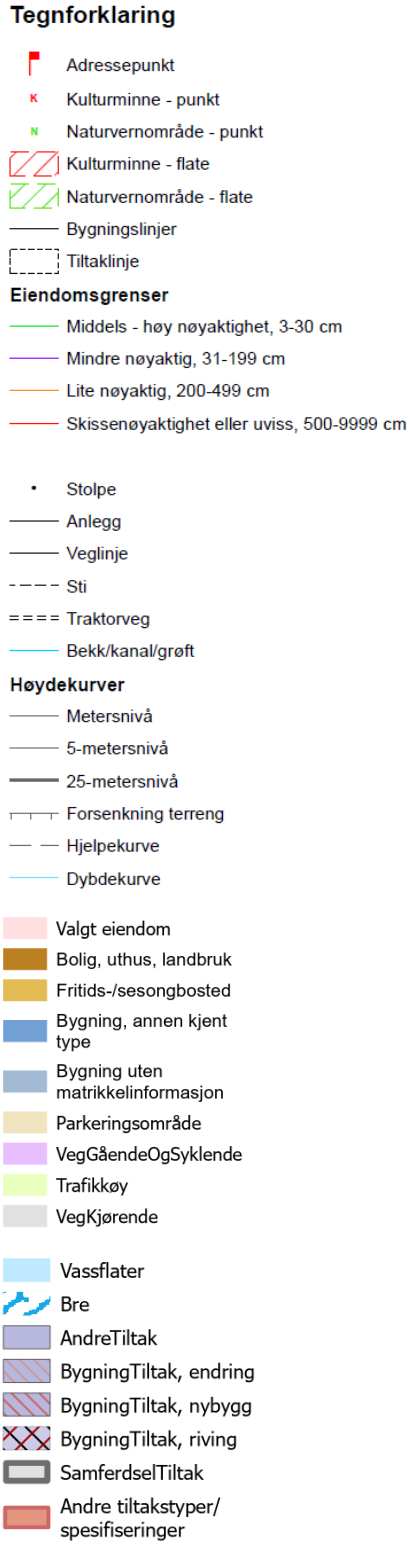
Vedlegg: Kommunalinformasjon

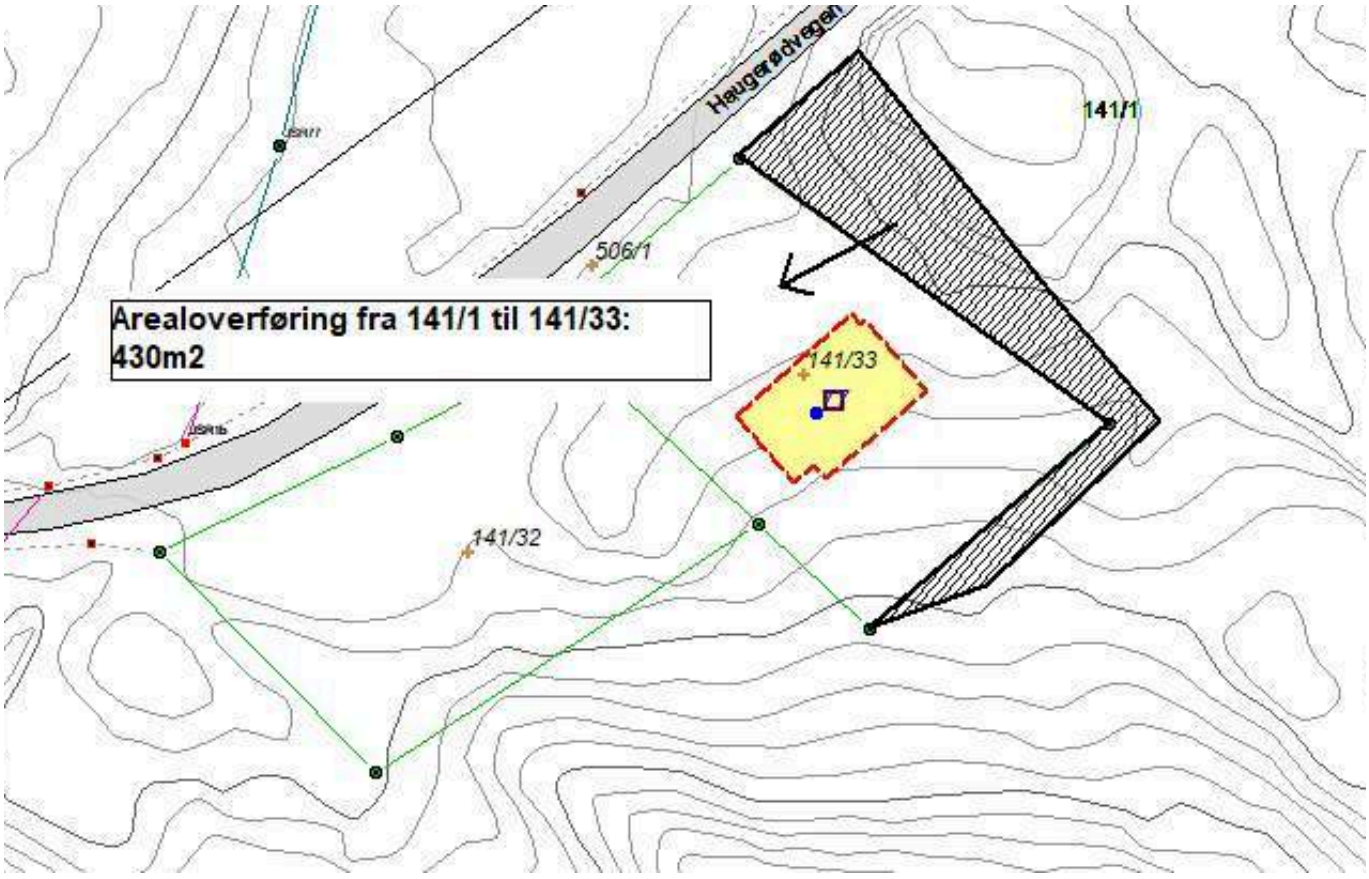


Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon





Totalt areal etter overføring er 1 427 kvm

SKIEN KOMMUNE

Ario AS v/Arild Sannes
Storgata 136
3915 PORSGRUNN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	19/07139-10	16.02.2021

Gbnr 141/33 - Haugerødvegen 77 - enebolig - Ferdigattest

Tillatelse til tiltaket er gitt:	03.02.2020 i sak 66/20
Tiltakstype:	Nybygg
Bygningstype:	Enebolig
Bygningsnummer:	300789240
Bruksareal (BRA)	135 m^2
Tilknyttet off. vann og avløp:	Nei

Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt 11.02.2021.

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

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

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

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

VEDTAK:

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

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

Med hilsen

Hallstein Bast
Byggesakssjef

Sondre Bekken
byggesaksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.



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

www.skien.kommune.no

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

Klagerett:
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

eller til
skien.postmottak@skien.kommune.no

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

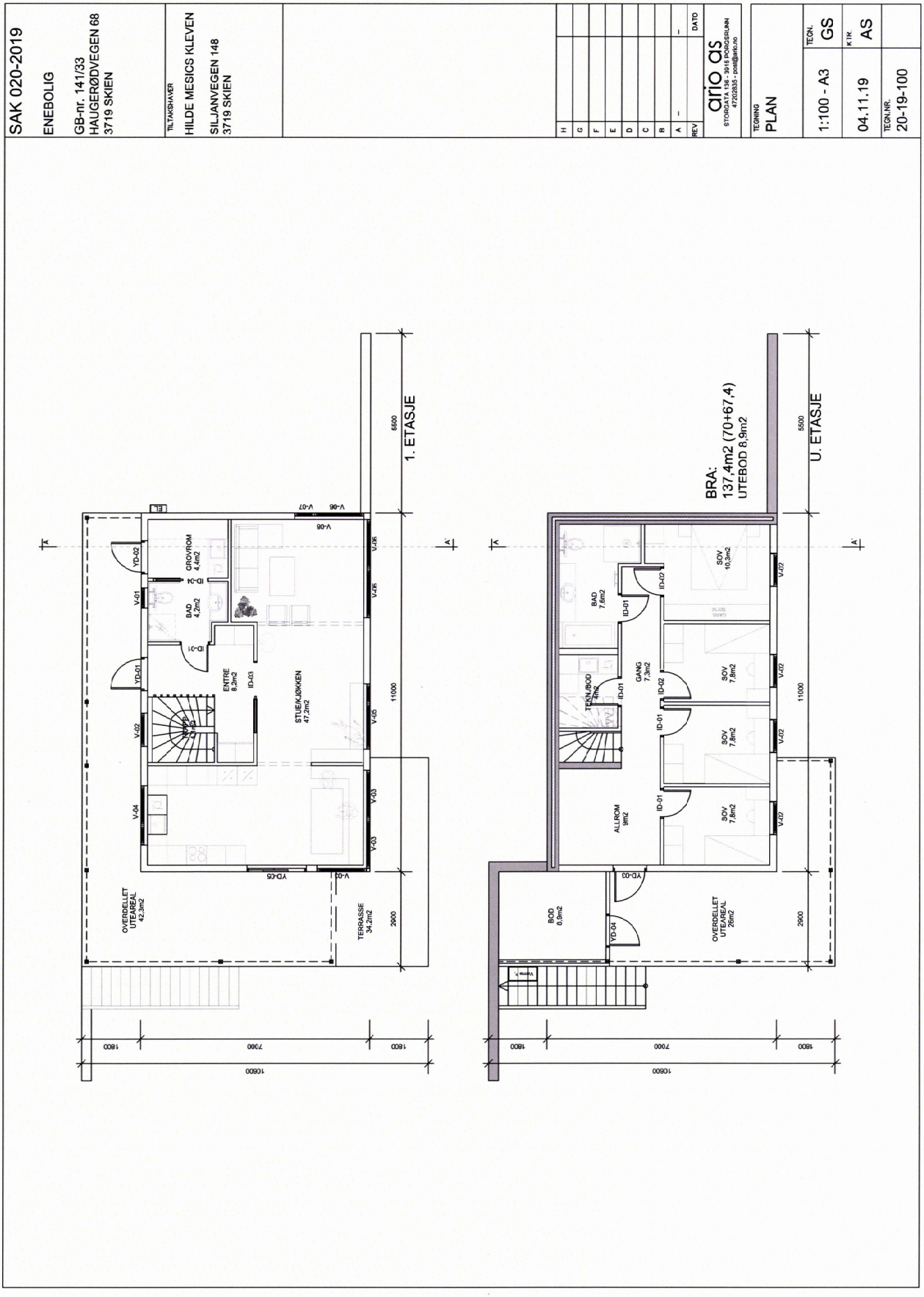
Utsettelse
Selv om det er klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

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

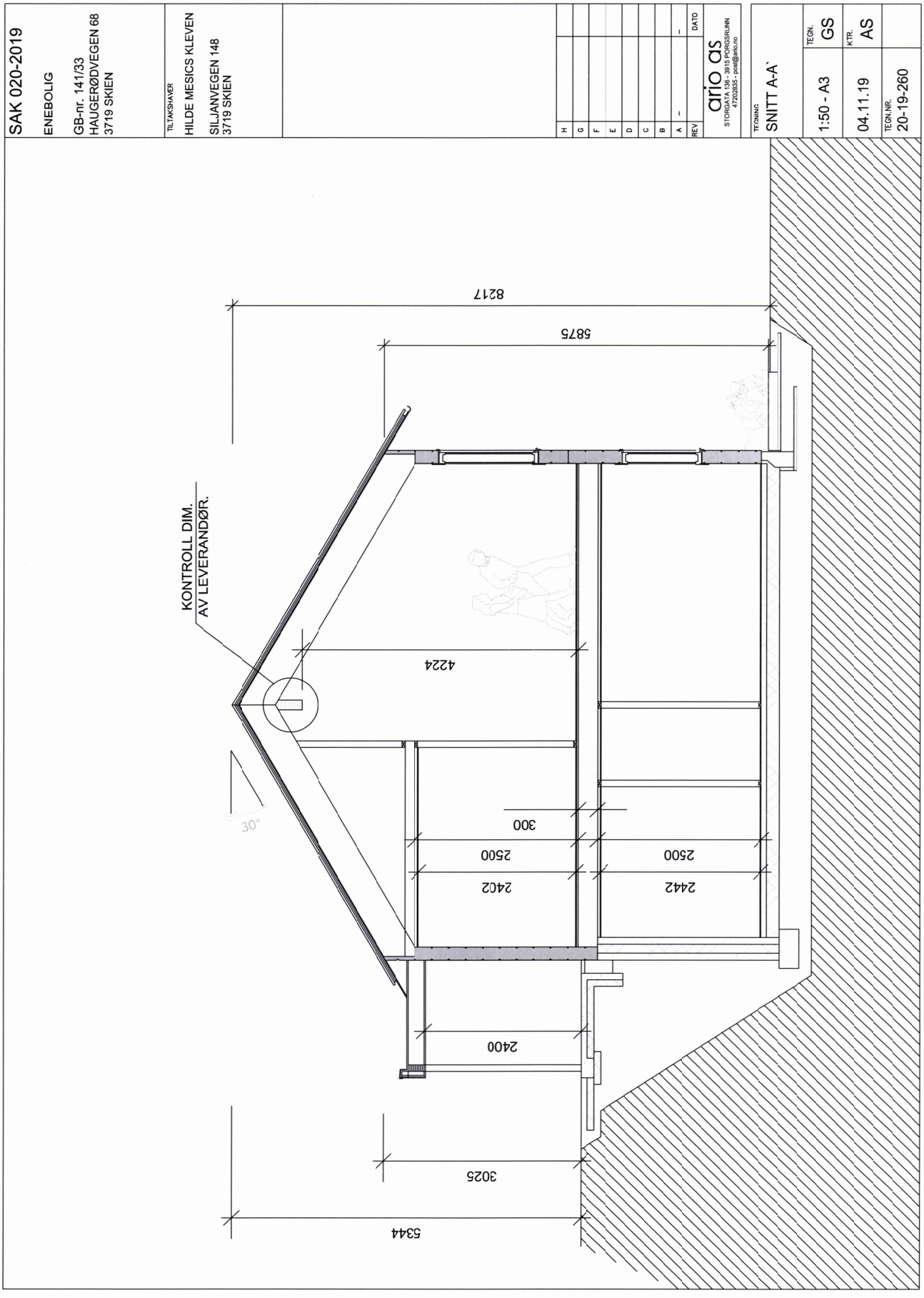
Kostnader ved klagesaken
Dere har mulighet til å få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36.

Kopi til: Administrasjonsavdelingen /v Lise Lotte Svanberg
Skien brann- og feievesen /v Katrine Ånestad
Byggesak og eiendomsskatt /v Kirsten G Halvorsen
Byggesak og eiendomsskatt /v Barbro Aasland
Hilde Mesics Kleven

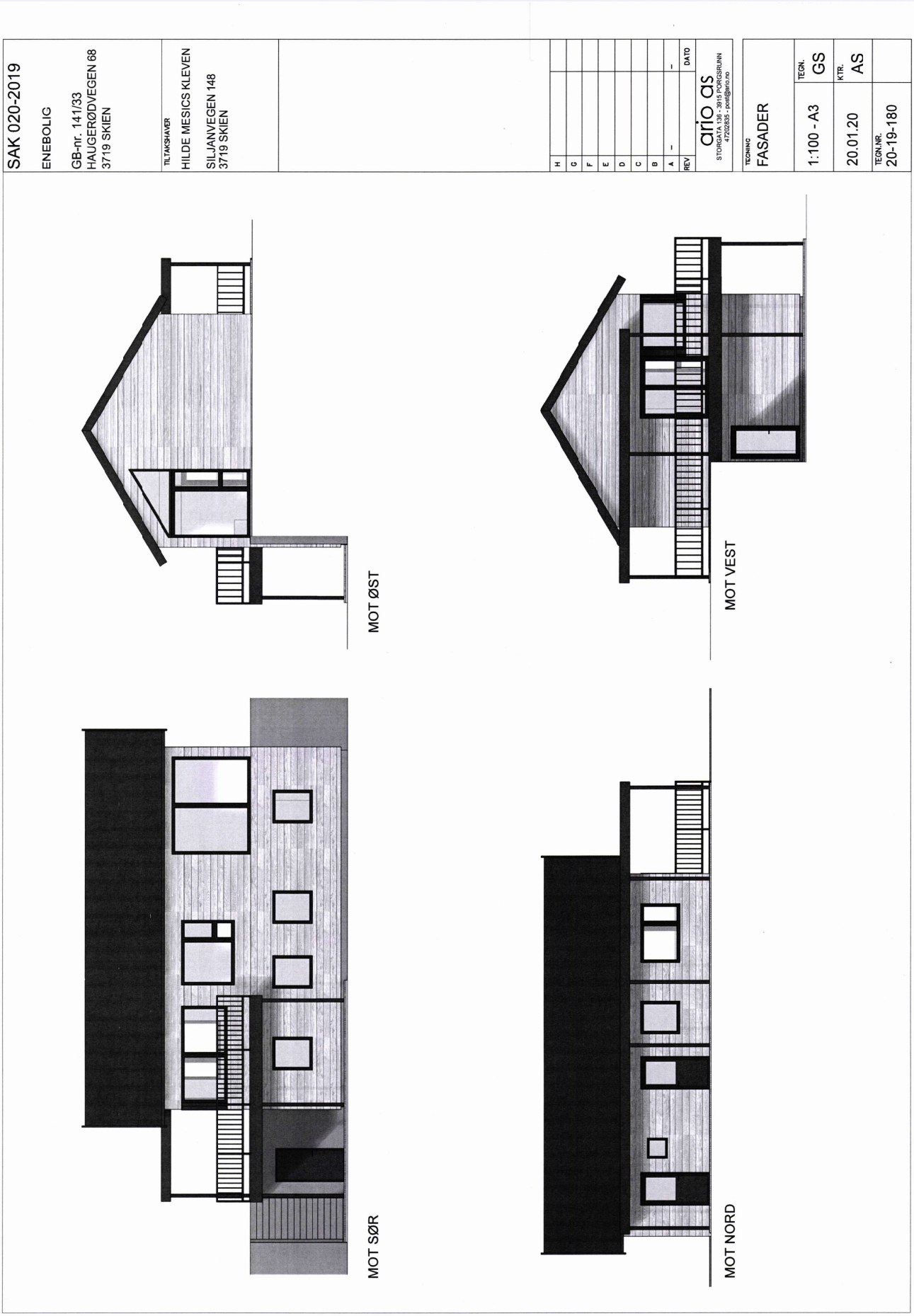
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



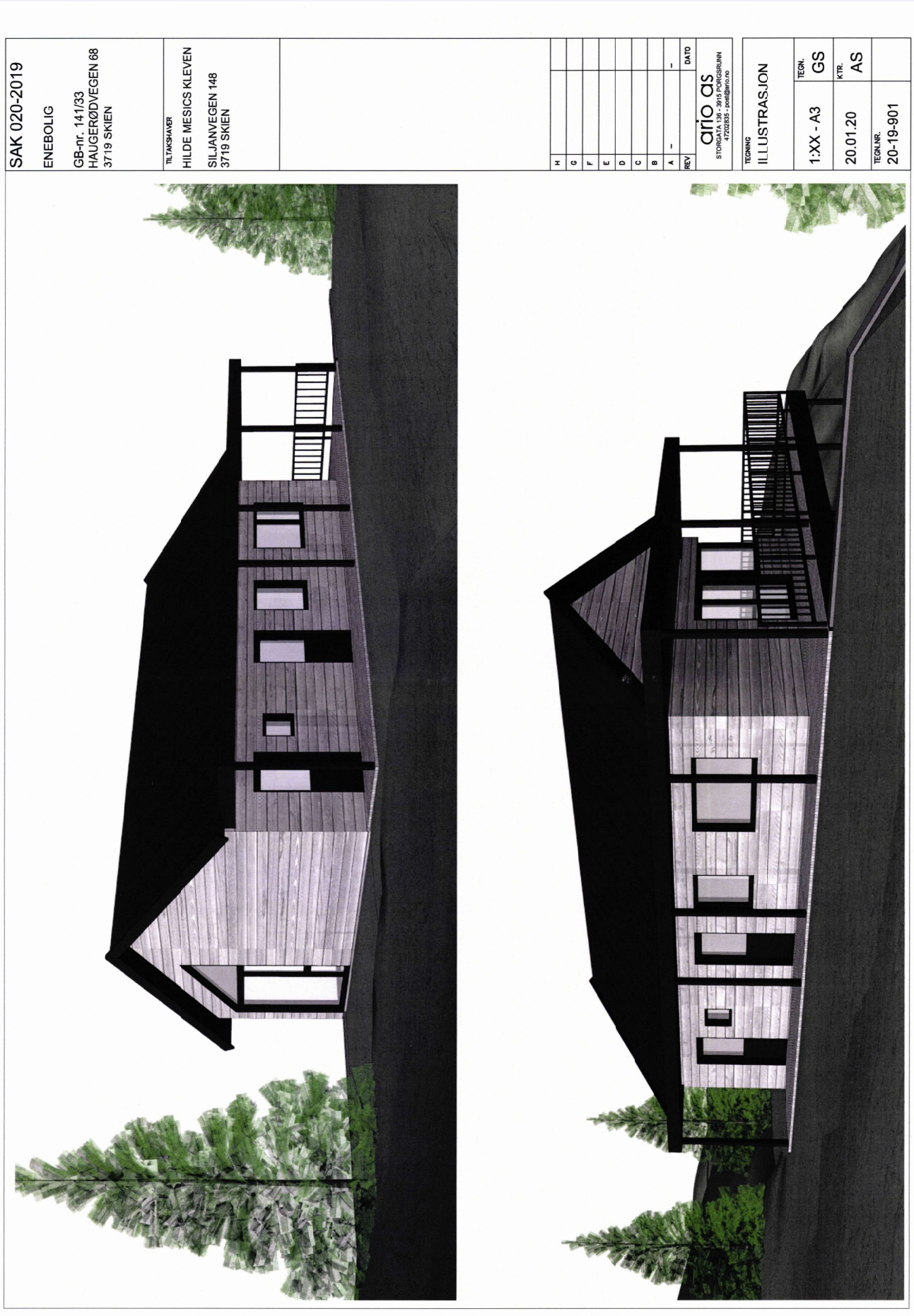
Vedlegg: Kommunalinformasjon



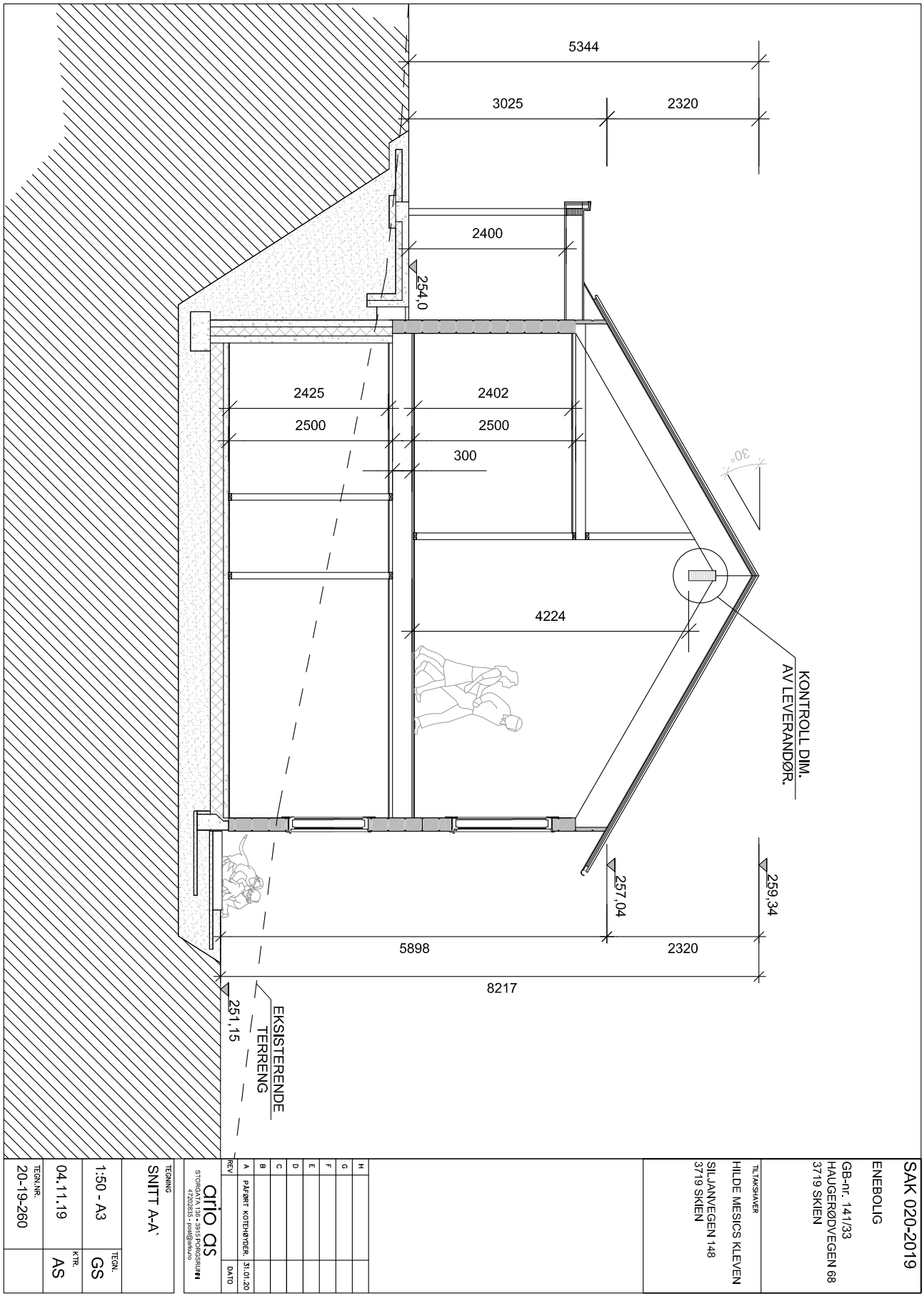
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

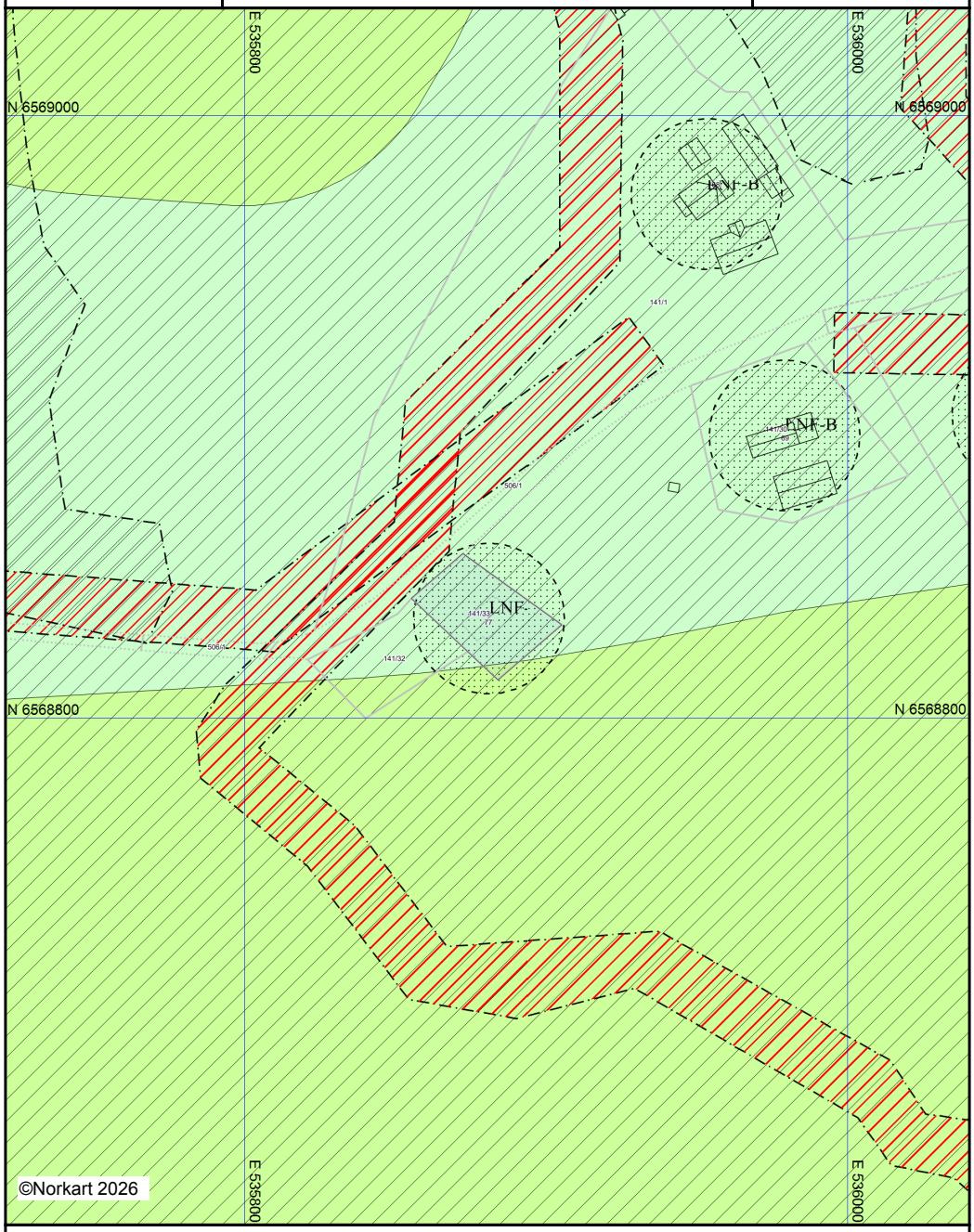
Skien kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 141/33
Adresse: Haugerødvegen 77
Utskriftsdato: 13.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

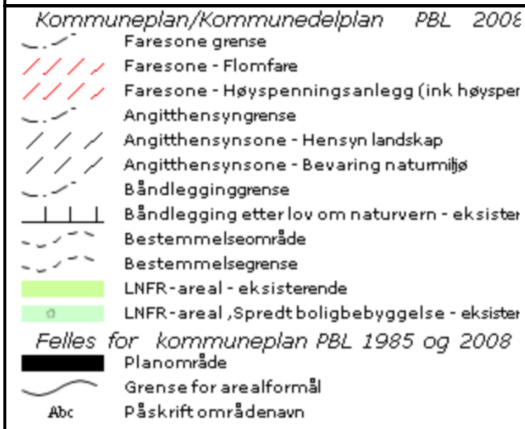
UTM-32



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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 13.05.2026

Skien kommune

Adresse: Postboks 158, 3701 Skien
Telefon: 35581161

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Skien kommune

Kommunenr.	4003	**Gårdsnr.**	141	**Bruksnr.**	33	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Haugerødvegen 77, 3719 SKIEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

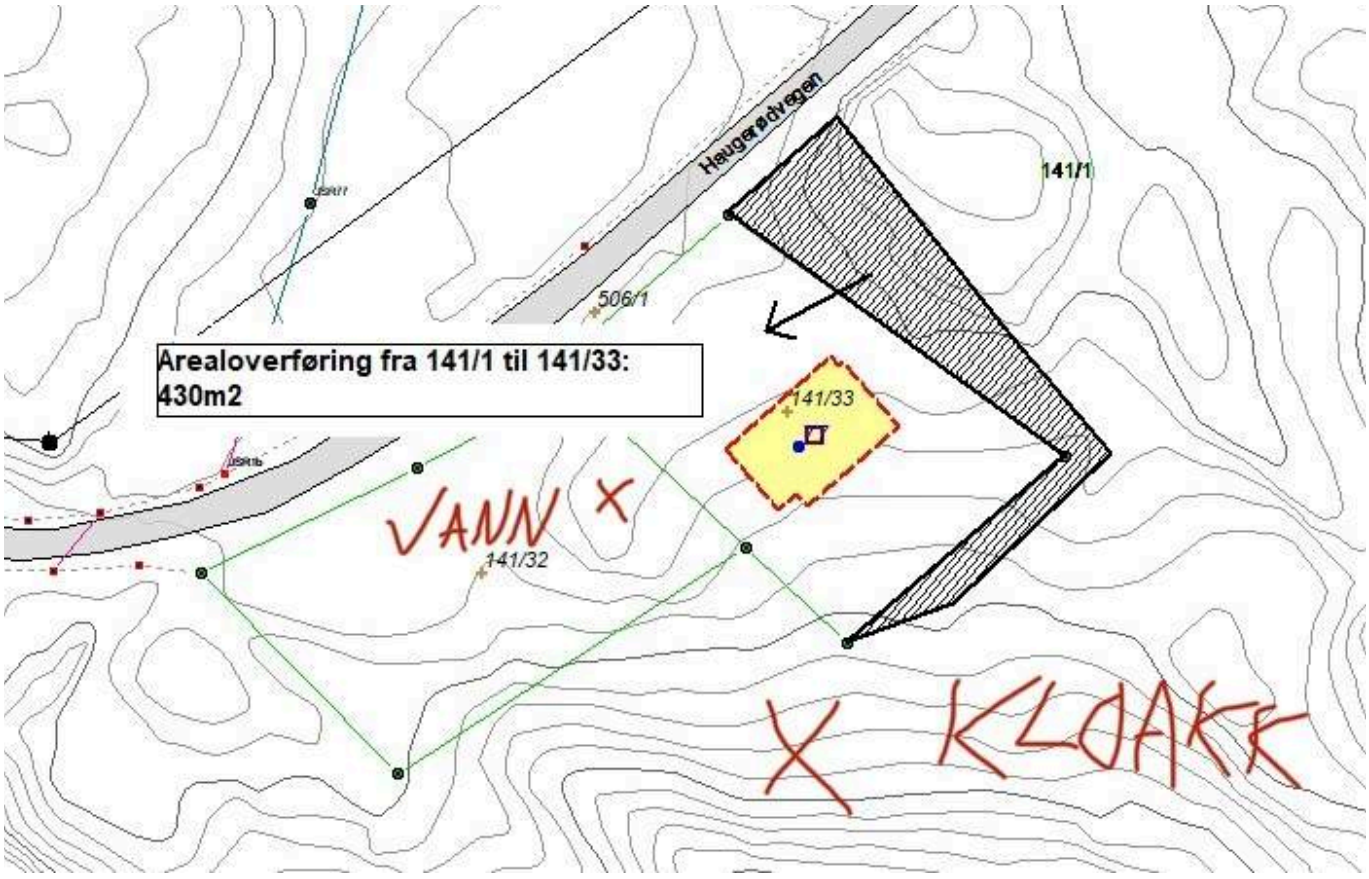
- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021007
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.11.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4003/dokumenter/546/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20datert%2009.10.24%20(1).pdf
Delarealer	**Delareal** 997 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550_1
	Delareal 995 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** LNF-B **KPBestemmelseHjemmel** spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse
	Delareal 33 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Delareal	965 m^2
Arealbruk	Spredt boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn	Sone B4


Arealoverføring fra 141/1 til 141/33:
430m2
Haugerødvegen
141/1
506/1
141/33
141/32
VANN
KLOAKK

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

17/29009

Returadresse:
Skien kommune Byutviklingsavdelingen
Org.: 938 759 839
Postboks 158
3701 SKIEN
Faktura merkes med: **bestillernr 62101**

Erklæring om rett til vann- og avløpsanlegg

Eiendom gnr. 141, bnr. 32 i Skien kommune, gis med dette rett til etablering/tilknytning og vedlikehold av vann- og avløpsanlegg over gnr. 141, bnr. 1 og 33.

Erklæringen tinglyses som en heftelse på gnr. 141, bnr. 1 og 33 og kan ikke slettes uten samtykke fra byggesaksenheten i Skien kommune, organisasjonsnummer 938 759 839.

Sted/dato: Skien 06.06.18

hjemmelshaver/fester:

Jon Kleven
(signatur)

JON KLEVEN
(gjentas med blokkbokstaver)

181258 [redacted]
(person- eller foretaksnr.)

Doknr: 886956 Tinglyst: 14.06.2018
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Skien kommune
Teknisk sekr.
12/6-18
Jan D. Gundersen

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/886987/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-13 14:08

17/29009

Returadresse:
Skien kommune Byutviklingsavdelingen
Org.: 938 759 839
Postboks 158
3701 SKIEN
Faktura merkes med: **bestillernr 62101**

Erklæring om rett til vann- og avløpsanlegg

Eiendom gnr. 141, bnr. 1 i Skien kommune, gis med dette rett til etablering/tilknytning og vedlikehold av vann- og avløpsanlegg over gnr. 141, bnr. 32 og 33.

Erklæringen tinglyses som en heftelse på gnr. 141, bnr. bnr. 32 og 33 og kan ikke slettes uten samtykke fra byggesaksenheten i Skien kommune, organisasjonsnummer 938 759 839.

Sted/dato: Skien, 06.06.18

hjemmelshaver/fester:

Jon Kleven
(signatur)

JON KLEVEN
(gjentas med blokkbokstaver)

181258 [redacted]
(person- eller foretaksnr.)

Doknr: 886987 Tinglyst: 14.06.2018
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Skien kommune
Teknisk sektor
13/6-18

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

17/29009

Returadresse:
Skien kommune Byutviklingsavdelingen
Org.: 938 759 839
Postboks 158
3701 SKIEN
Faktura merkes med: **bestillernr 62101**

Erklæring om rett til vann- og avløpsanlegg

Eiendom gnr. 141, bnr. 33 i Skien kommune, gis med dette rett til etablering/tilknytning og vedlikehold av vann- og avløpsanlegg over gnr. 141, bnr. 1 og 32.

Erklæringen tinglyses som en heftelse på gnr. 141, bnr. 1 og 32 og kan ikke slettes uten samtykke fra byggesaksenheten i Skien kommune, organisasjonsnummer 938 759 839.

Sted/dato: Skien, 06.06.18

hjemmelshaver/fester:

Jon Kleven
(signatur)

JON KLEVEN
(gjentas med blokkbokstaver)

181258 [redacted]
(person- eller foretaksnr.)

Doknr: 887045 Tinglyst: 14.06.2018
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
Skien kommune
Teknisk sektor
12/6-18
Kjersti D. Gundersen

HAUGERØDVEGEN 77

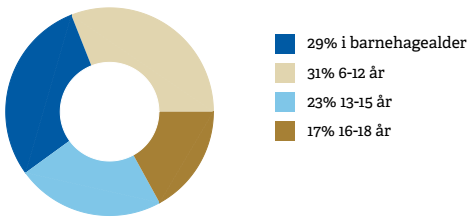
OFFENTLIG TRANSPORT

Gravlisvingen Linje P7	**6 min** 2.7 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	**10 min** 6.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	**56 min**

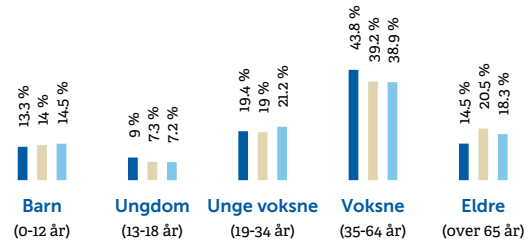
SKOLER

Gjerpen barneskole (1-7 kl.) 312 elever, 17 klasser	**9 min** 6 km
Bratsbergkleiva skole (1-7 kl.) 345 elever, 21 klasser	**13 min** 7.7 km
Venstøp skole (1-7 kl.) 244 elever, 13 klasser	**13 min** 8.3 km
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.) 282 elever, 16 klasser	**9 min** 6 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole Skie.. 91 elever, 6 klasser	**14 min** 8.2 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	**14 min** 8.2 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	**17 min** 9.7 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kikut	467	209
Kommune: Skien	55 513	26 568
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Gjerpenshavna barnehage (1-6 år) 80 barn	**10 min** 6.5 km
Tufte barnehage (1-6 år) 21 barn	**11 min** 7.1 km
Brekke barnehage (1-5 år) 37 barn	**11 min** 7.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Risingveien	**10 min**
Kiwi Frogner Skien PostNord	**11 min** 6.8 km

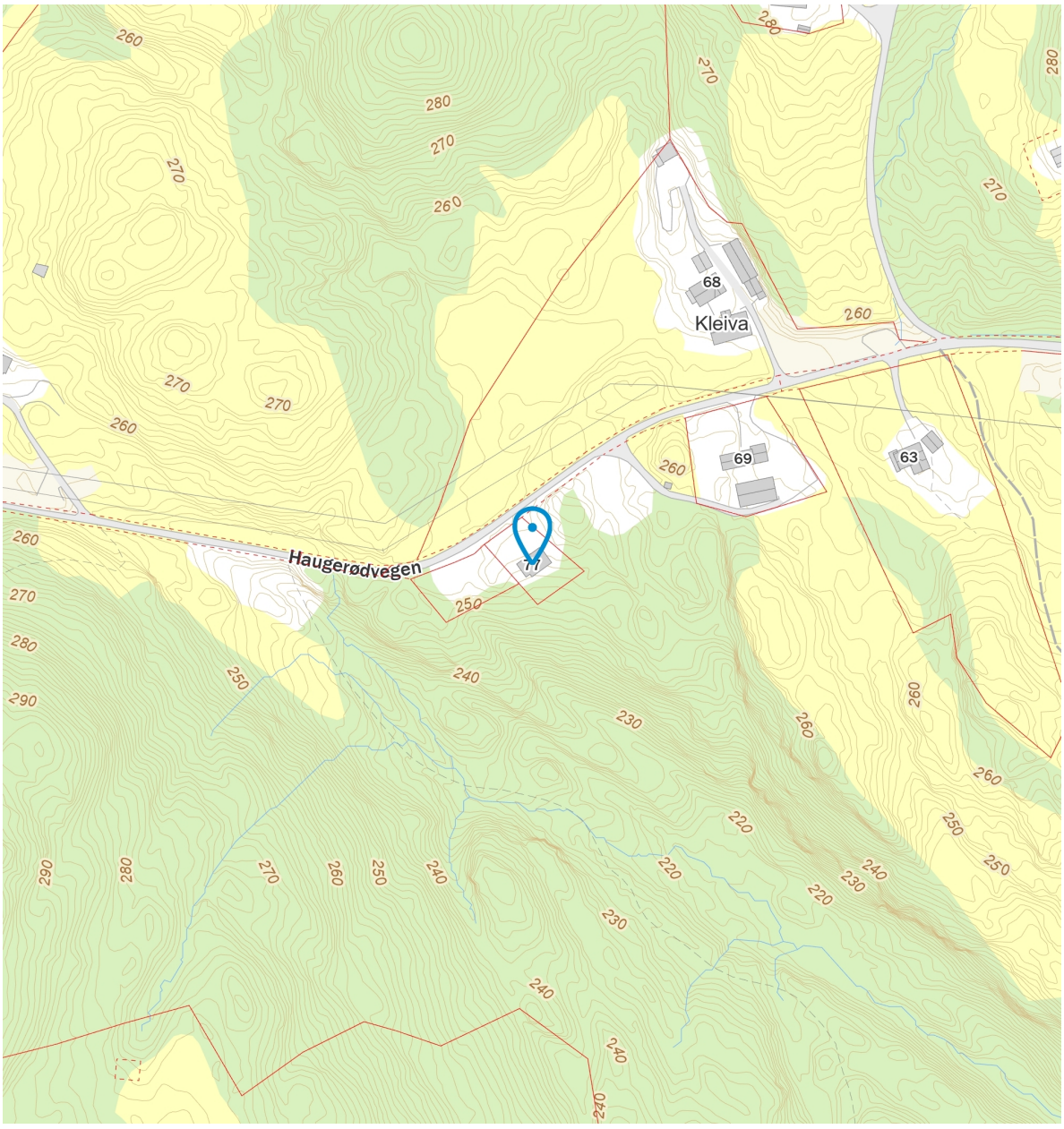
SPORT

Sneltvedt aktivitetspark - ballbane Ballspill	**9 min** 5.2 km
Gjerpen idrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett, sandhåndb...	**9 min** 5.9 km
Family Sports Club Sprek Fritid	**14 min**
SKY Fitness Skien	**15 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 2026

Vedlegg: Eiendomsprofil





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 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2843260126 / Espen Thoresen, tlf. 47 44 33 33
Haugerødvegen 77, 3719 Skien
Gnr. 141, bnr. 33 i Skien kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

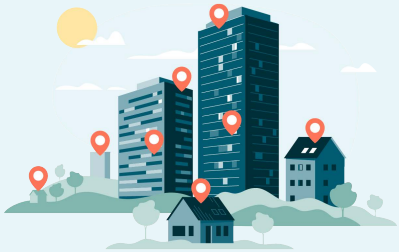
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2843260126
Salgsoppgaven er sist oppdatert 02.09.2026

Espen Thoresen
Eiendomsmegler

474 43 333
espen.thoresen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Skien
Postboks 184, 3701 SKIEN

eiendomsmegler1.no