

Hvitsteinvegen 61, 3734 SKIEN

**Nyere og lekker enebolig med høy standard, fantastisk utsikt og solrike uteplasser.**



**aktiv.**



Eiendomsmegler

## Kristoffer Ingebretsen

**Mobil** 40 19 19 19

**E-post** Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

### Aktiv Porsgrunn

Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 000 000,-  
**Omkostn.:** Kr 176 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 176 390,-  
**Selger:** Finn Allan Mathisen  
Anne Cathrine Mathisen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2020  
**BRA-i/BRA Total** 190/211 kvm  
**Tomtstr.:** 4145 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 220, bnr. 1813  
**Snr.** 12  
**Oppdragsnr.:** 1317260034

# Nyere og lekker enebolig med høy standard, fantastisk utsikt og solrike uteplasser.

Lekker og moderne enebolig med gjennomgående høy standard og en god planløsning. Boligen er oppført etter TEK17 og byr på stilrene materialvalg, moderne løsninger og en helhetlig, gjennomført stil. Boligen inneholder blant annet to stuer, kjøkken, tre bad og fire soverom. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys, samtidig som de gir en fantastisk utsikt.

Eiendommen har flere fine uteplasser med gode solforhold, samt integrert og romslig garasje med opplegg for elbillader.

Eiendommen ligger attraktivt og barnevennlig til på Klosterkollen, et nyere og etterspurt boligområde med hovedsakelig eneboliger og småhusbebyggelse. Her bor du i rolige og trygge omgivelser uten gjennomgangstrafikk, samtidig som du har kort vei til skole, barnehage, butikker og gode aktivitetstilbud.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	64
Nabolagsprofil .....	70
Budskjema .....	79

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 190 kvm

BRA - e: 21 kvm

BRA totalt: 211 kvm

TBA: 89 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 52 kvm To soverom, bad, teknisk rom/vaskerom og gang/entré.

2. etasje

BRA-i: 79 kvm Stue, kjøkken, soverom og bad.

3. etasje

BRA-i: 59 kvm Stue, bad og soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 kvm Nordvendt veranda.

54 kvm Sørvendt terrasse.

3. etasje

25 kvm Sørvendt veranda.

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 kvm Integrert garasje. **Tomtetype**

Eiet

### Tomtestørrelse

4145 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Felles eiet tomt på ca. 4 145 kvm, hvor denne boligen utgjør én av totalt 14 boliger.

Tomten er solrik og har fantastisk utsikt.

Tomten er pent opparbeidet med solrike uteplasser, støttemurer, asfaltert gårds plass og hellelagt inngangsparti, samt enkel beplantning som gir et ryddig og helhetlig uttrykk.

Fra boligen er det direkte adkomst til en fin, solrik og skjermet uteplass på bakkeplan. Uteplassen er sydvendt og har pergola samt god plass til utemøbler, grill og sosiale soner.

Fra stuen er det utgang til en overbygd, vestvendt balkong med moderne glassrekkverk.

I boligens toppetasje er det utgang til en delvis overbygd veranda med gode solforhold.

### **Beliggenhet**

Eiendommen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Klosterkollen i Skien. Klosterkollen er et nyere boligområde som hovedsakelig består av eneboliger, rekkehus, tomannsboliger og noen leiligheter. Området fremstår som attraktivt, hyggelig og etterspurt, med en stille og rolig beliggenhet uten gjennomgangstrafikk.

Det er gangavstand til barnehager, skoler og dagligvarebutikker.

Sykehuset Telemark ligger også i nærheten av eiendommen.

Herkules IF holder til rett ved eiendommen og tilbyr et bredt aktivitetstilbud innen blant annet friidrett, fotball, håndball, ski, skøyter og turn. Foreningen har tilhold i Skien fritidspark, som ligger i umiddelbar nærhet.

Eiendommen ligger i kort avstand til Skien fritidspark, et populært og allsidig aktivitetsområde med tilbud for både store og små. Her finner du blant annet badeland, idrettsanlegg, treningsfasiliteter og flotte tur- og rekreasjonsområder.

Det er også kort vei til Herkules kjøpesenter, som er regionens største handelssenter med et bredt utvalg av butikker og serveringssteder.

Eiendommen har en sentral beliggenhet med gangavstand til Skien sentrum, som byr på et variert utvalg av butikker, serveringssteder, kulturtilbud og servicetilbud.

### **Adkomst**

Fra Herkules IF, sving til høyre inn på Hvitsteinvegen og følg veien oppover i

boligområdet. Eiendommen ligger på venstre side og vil være merket med «Til salgs»-plakat fra Aktiv.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilt ved annonserte visninger.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

- Gråtenmoen barnehage (1-5 år): ca. 1.2 km
- Skogmusa barnehage (0-5 år): ca. 1.4 km
- Trekløveren barnehage (1-5 år): ca. 1.9 km

Skoler:

- Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.): ca. 1.2 km
- Moflata skole (1-7 kl.): ca. 1.4 km
- Gimsøy skole (8-10 kl.): ca. 2.3 km
- Hjalmar Johansen vgs.: ca. 1.3 km
- Skogmo videregående skole: ca. 1.6 km

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

### **Bygningssakkyndig**

Sørø Taksering AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eiendommen er gjennomgått av bygningskyndig, og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Rapporten gir en teknisk gjennomgang av boligen hvor eventuelle avvik, risiko og anbefalte tiltak er beskrevet. Tilstandsrapporten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Takstmannens overordnede vurdering er at boligen fremstår i normalt god stand og som godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Boligen er oppført i 2020, bygget etter TEK17 og har gjennomgående høy standard.

Det er registrert enkelte forhold med tilstandsgrad 2 (TG2). Disse gjelder i hovedsak forhold som begrenset inspeksjonsmulighet, manglende dokumentasjon, samt enkelte

bygningmessige forhold og behov for vedlikehold over tid. Forholdene fremstår ikke som uvanlige for boliger av denne typen og alderen.

Nedenfor følger en kort oppsummering av byggemåte, registrerte forhold med tilstandsgrad 2 (TG2), bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU), andre merknader og garasje. For øvrig vises det til nærmere beskrivelser og vurderinger i rapporten.

Boligen har en moderne byggemåte med støpt fundament, bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledning i trekledning og fasadeplater, samt vinduer og dører med 3-lags energiglass. Boligen er videre utstyrt med balansert ventilasjon, varmekabler i utvalgte rom og energieffektive løsninger som bidrar til et godt inneklima og lavere energiforbruk.

Forhold med TG2 knyttet til manglende dokumentasjon / begrenset kontrollmulighet:

- Dører: begrenset kontrollmulighet.
- Balkonger/terrasser: begrenset inspeksjonsmulighet av tettesjikt.
- Rom under terreng: begrenset inspeksjonsmulighet og usikker oppbygning mot grunn.
- Fuktsikring og drenering: begrenset inspeksjonsmulighet og usikker oppbygning mot grunn.
- Bad: manglende dokumentasjon på membran og begrenset tilkomst til sluk.

Selger er i prosess med å innhente supplerende dokumentasjon fra utbygger knyttet til enkelte tilstandsgrad TG2 forhold i rapporten, grunnet manglende dokumentasjon. Oppdatert dokumentasjon vil bli ettersendt og vedlagt salgsoppgaven så snart den foreligger. Dog etter påske grunnet ferie/rød dager.

Forhold med TG2 knyttet til konkrete avvik / vedlikeholdspunkter:

- Veggkonstruksjon: manglende avstand til terreng samt ubehandlede kappsider/underside på trekledning.
- Balkonger/terrasser: rekkverkshøyde opplyst som lavere enn dagens anbefaling/krav.
- Terrengforhold: mangelfullt fall enkelte steder mot grunnmur.
- Bad i 1. etasje: utilstrekkelig fall fra dørterskel til sluk.
- Kjøkken: skade på induksjonstopp samt lekkasje fra blandebatteri.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Taktekking: Vurdert fra bakkenivå. Nærmere inspeksjon er ikke gjennomført av sikkerhetsmessige hensyn.

Andre merknader:

- Innvendige trapper mangler håndrekk på vegg.

Garasje:

Integrert garasje oppført på støpt fundament med bindingsverksvegger og utvendig

trekledning. Garasjen er utstyrt med isolert leddport med elektrisk portåpner og opplegg for elbillader. Garasjen fremstår i normalt god stand uten registrerte vesentlige avvik.

For mer informasjon vises det til vedlagte tilstandsrapport, med befaringsdato 19.03.2026 og rapportdato 24.03.2026, utarbeidet av Sørø Taksering AS.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten før bud inngis.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Det er utført enkelte arbeider på eiendommen, herunder utvidelse av terrasse, oppføring av støttemur samt tilkobling av belysning i støttemur til utelampe i 2024 (utført som egeninnsats), samt installasjon av varmepumpe i 2023 (utført av faglært).

Området sør for boligen er regulert til boligformål, men det foreligger ingen kjente planer om utbygging.

Fullstendig egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven. Selger kan ha blitt gjort oppmerksom på nye forhold etter utfylling av skjemaet, og ytterligere opplysninger kan derfor fremkomme i salgsoppgaven eller i tilstandsrapporten.

### **Standard**

Innvendig har boligen en gjennomgående høy standard med moderne løsninger. Planløsningen er god, med bad og soverom i samtlige etasjer. Det er hovedsakelig lagt et flott 1-stavs parkettgulv, og boligen har malte, slette overflater på vegger og himlinger med downlights. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir flott utsikt.

2. etasje:

Stue: Innbydende og lys stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp og gir utsikt. I stuen er det både en moderne peisovn og en nyere varmepumpe. Det er direkte utgang til både uteplass og veranda fra stuen.

Kjøkken:

Stilrent og moderne kjøkken med slette fronter i mørk utførelse og gode arbeidsflater. Kjøkkenet har gode arbeidsflater og godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet er praktisk utformet med kjøkkenøy/barløsning som gir både ekstra oppbevaring og sitteplasser. Integreerte hvitevarer som induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte i overskap, integrert stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap med frys. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stue og spisestue.

Hovedsoverom:

Romslig hovedsoverom med god plass til stor dobbeltseng. Stort garderobeskap med åpen løsning gir gode oppbevaringsmuligheter. Fra hovedsoverommet har du direkte adkomst inn til eget bad. Det er også utgang til verandaen fra rommet.

Bad:

Delikat og moderne flislagt bad med grå storformat fliser av typen Minos Vulcanic. I dusjnisen er det Minos Vulcanic mosaikk på gulv. Badet har varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med dusjhjørne med glassvegger, toalett og baderomsmøbel med heldekkende servant, romslige underskuffer og speilskap med integrert belysning.

3. etasje:

Stue:

Lækker og luftig stue beliggende i boligens øverste etasje, med en plassering som gir en egen, tilbaketrukket atmosfære. Rommet fremstår som innbydende og egner seg perfekt som TV-stue, oppholdsrom eller en rolig sone. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir fantastisk utsikt, noe som bidrar til en åpen og luftig romfølelse. Det er direkte utgang til uteplass fra rommet.

Soverom:

Romslig soverom med god takhøyde og en rolig, tilbaketrukket plassering i øverste etasje. Det er god plass til stor dobbeltseng, garderobeløsning samt kontor- eller sminkebord. Fra soverommet har du fantastisk utsikt over området og byen.

Bad:

Delikat og moderne flislagt bad med tidsriktige materialvalg og gjennomført stil. Badet har storformatfliser av typen Minos Ash matt på vegger og gulv, og fremstår som både funksjonelt og innbydende. Badet har varmekabler i gulvet og downlights i himling som gir et behagelig lys og økt komfort. Badet er utstyrt med badekar, toalett og baderomsmøbel med heldekkende servant, underskuffer og speilskap med integrert belysning.

1. etasje:

Bad:

Delikat og moderne flislagt bad med grå storformat fliser av typen Minos Vulcanic. Det er varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med toalett. Baderomsmøbel med heldekkende servant, to romslige underskuffer og speilskap med integrert belysning. Flislagt dusjnise som har Minos Ash matt mosaikk gulvflis. Komplette dusjsett som består av takdusj med rain shower og hånddusj.

Teknisk rom/vaskerom:

Praktisk teknisk rom/vaskerom. Rommet har flislagt gulv med storformat fliser av typen Minos Vulcanic, varmekabler og sluk, vegger med plater og malte, slette

overflater i himlingen.

Rommet er innredet med hvit innredning med slette fronter og laminat benkeplate, hvor det er nedfelt vask. Det er gode oppbevaringsmuligheter i over- og underskap. Det er nisje med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i innredningen.

Balansert ventilasjonsanlegg, fordelerskap for vannrør, varmtvannsbereder på ca. 300 liter og sikringskap med automatsikringer er plassert i rommet. Fordelerskapet og varmtvannsberederen har lekkasjesikring til sluk.

Soverom:

I 1. etasje er det to soverom som er godt egnet som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Gang:

Innbydende og romslig gang med flislagt gulv med storformat fliser av typen Minos Vulcanic og varmekabler. Vegger med malte, slette overflater og himling med downlights. Gangen har oppbevaringsmuligheter og plass til garderobeløsning. Det er en moderne trapp med åpne trinn som gir et luftig og stilrent uttrykk.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Det er utført følgende moderniseringer og påkostninger i senere tid:

- 2020: Montert elbillader.
- 2020: Satt inn innredning på vaskerom.
- 2020: Installert Bluetooth-styrt belysning i downlights i gang og bad i 1. etasje, stue, kjøkken, bad og trappegang i 2. etasje, samt i alle downlights i 3. etasje.
- 2023: Satt opp støttemur og utvidet terrasse.
- 2024: Montert varmepumpe.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Eiendommen er tilknyttet Altibox som leverandør av TV og fiberbredbånd.

### **Parkering**

Gode parkeringsmuligheter i garasje samt asfaltert gårds plass.

Det er montert lader til elbil i garasjen.

### **Solforhold**

Eiendommen har svært gode solforhold, med sol fra tidlig morgen til ca. kl. 18–19 på baksiden, og videre gode solforhold på fremsiden utover kvelden.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Storebrand, polisenummer

### **Radonmåling**

Det er ikke utført radonmålinger. Eiendommen ligger i et området med moderat til lavt konsentrasjon av radon. Se [https://geo.ngu.no/kart/radon\\_mobil/](https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/).

På generelt grunnlag anbefales det å utføre målinger og dokumentere forholdet rundt radon.

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- Sørø Taksering AS
- Fotograf Renate Madsen
- Skagerrak Sparebank / Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Nyere varmepumpe i stue i 2. etasje.

Moderne peisovn i stue i 2. etasje.

Varmekabler i gulv på alle tre bad, vaskerom og gang/entré.

Ellers elektrisk oppvarming.

### Informasjon om strømforbruk

I selgers husstand har det bodd en familie, og det årlige strømforbruket i 2025 var på ca. 21 400 kWh. Strømforbruket inkluderer lading av tre elbiler.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no).

### Energimerke

C

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 kvm. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 000 000

### Omkostninger kjøper

7 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

175 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

176 390 (Omkostninger totalt)

193 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

196 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

7 176 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 193 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 196 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### **Kommunale avgifter**

Kr 33 786 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, eiendomsskatt, renovasjonsgebyr og feie- og tilsynsavgift.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr og avgift.

Kommunale avgifter og gebyrer er inndelt i månedlige betalinger, og utgjør p.t. kr 2 815,43.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskatten er inkludert og blir fakturert sammen med de kommunale avgiftene.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 690 193 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 6 760 772 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for

boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for formuesverdien av primærbolig: Formuesverdien er 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 % av det som overstiger 10 millioner kroner.

Regel for formuesverdien av sekundærbolig: Formuesverdien er 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Formuesverdien er den verdien som blir lagt til grunn for eventuell beregning av formuesskatt. Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

### **Andre utgifter**

Eiendommen har en årlig forsikringspremie på kr 10 380,- via Storebrand Superforsikring.

Eiendommen er tilknyttet Altibox som leverandør av TV og fiberbredbånd (500/500 Mbps), med en månedlig kostnad på kr 1 349,-.

Utover det som er nevnt ovenfor under punktene "strømforbruk" og "kommunale avgifter", påløper det kostnader til blant annet fying/brensel samt innvendig og utvendig vedlikehold.

Utgiftene er basert på nåværende eiers avtaler og forbruk.

### **Velforening**

Eiendommen er tilknyttet Sameiet Klosterkollen. Det må påregnes betaling av årlig velavgift samt deltakelse i dugnad.

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 220, bruksnummer 1813, seksjonsnummer 12 i Skien kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Dagboknr. 1267662, tinglyst 13.09.2018, type heftelse: bestemmelse om nettstasjon. Det er tinglyst en avtale som gir nettselskapet rett til etablering, drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon med tilhørende kabelanlegg, samt nødvendige rettigheter til adkomst og drift. Avtalen er inngått mellom Skagerak Nett AS (nå Lede AS) og grunneier. Det vises til tinglyst dokument for nærmere bestemmelser.

Dagboknr. 2251776, tinglyst den 20.03.2020, type grunndata: Seksjonering. Seksjoneringen følger vedlagt i salgsoppgaven.

Kopi av servituttene kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for nybygg enebolig datert 15.09.2020. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 22.05.2018. Det er ikke samsvar mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsninger, men slik meglerforetaket forstår det er godkjente byggetegninger og dagens planløsning, rom som er godkjent til og brukes som varig opphold (hoveddel).

Bruksendring fra hoveddel til hoveddel er i utgangspunktet ikke søknadspliktig til kommunen. Det tas forbehold om at endringene i planløsningen ikke har utløst byggetekniske krav som i så fall ville krevd søknadspliktig bruksendring.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

15.09.2020.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har adkomst via kommunal vei med direkte avkjørsel.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger frem til eneboligen.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et området som er regulert til boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse og annen veggrunn - grøntareal, i henhold til reguleringsplan "gbnr. 220/1515, 220/1202 samt deler av 220/138 på Skogplassen" datert 09.12.1986.

I kommuneplanens arealdel datert 02.05.2024 ligger eiendommen i et området som er

avsatt til boligbebyggelse - nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav og gul sone iht. T-1442.

Kopi av planer og bestemmelser kan fås ved henvendelse til meglerforetaket.

### **Adgang til utleie**

Deler av boligen kan 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.

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

### **Legalpant**

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

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter kl. 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600,-/5 600,-/5 900,- i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000,- ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25 % av salgssummen for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilrettelegging kr 15 900,-, oppgjør kr 7 000,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 2 900,-, visninger pr. stk. kr 1 875,- og markedsplan kr 14 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket direkte utlegg i henhold til salgsprosessen.

I tillegg kommer kostnader til opplysninger fra kommune, innhenting av servitutter, tilstandsrapport fra takstmann, fotografering og evt. oppgradering av markedsplan.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15 000,- for utført arbeid, samt øvrige utlegg.

Alle beløp nevnt ovenfor er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Kristoffer Ingebretsen  
Eiendomsmegler  
[Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no](mailto:Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no)  
Tlf: 401 91 919

### **Ansvarlig megler bistås av**

Thomas Johan Nilsem  
Eiendomsmegler  
[Thomas.johan.nilsen@aktiv.no](mailto:Thomas.johan.nilsen@aktiv.no)  
Tlf: 454 19 945

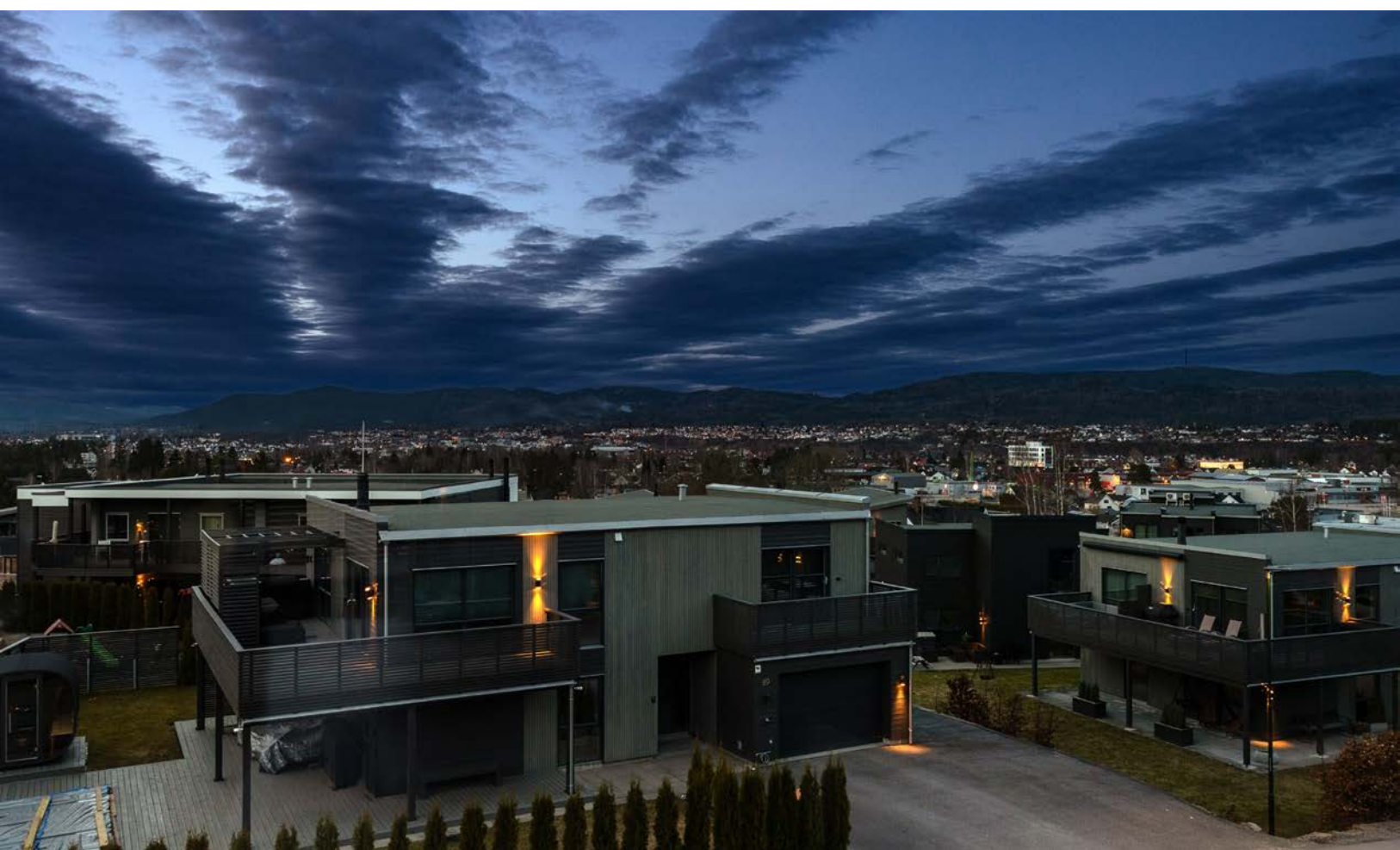
### **Oppdragstaker**

Skagerrak Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 932959585  
Kammerherreløkka 5, 3916 Porsgrunn

### **Salgsoppgavedato**

01.04.2026















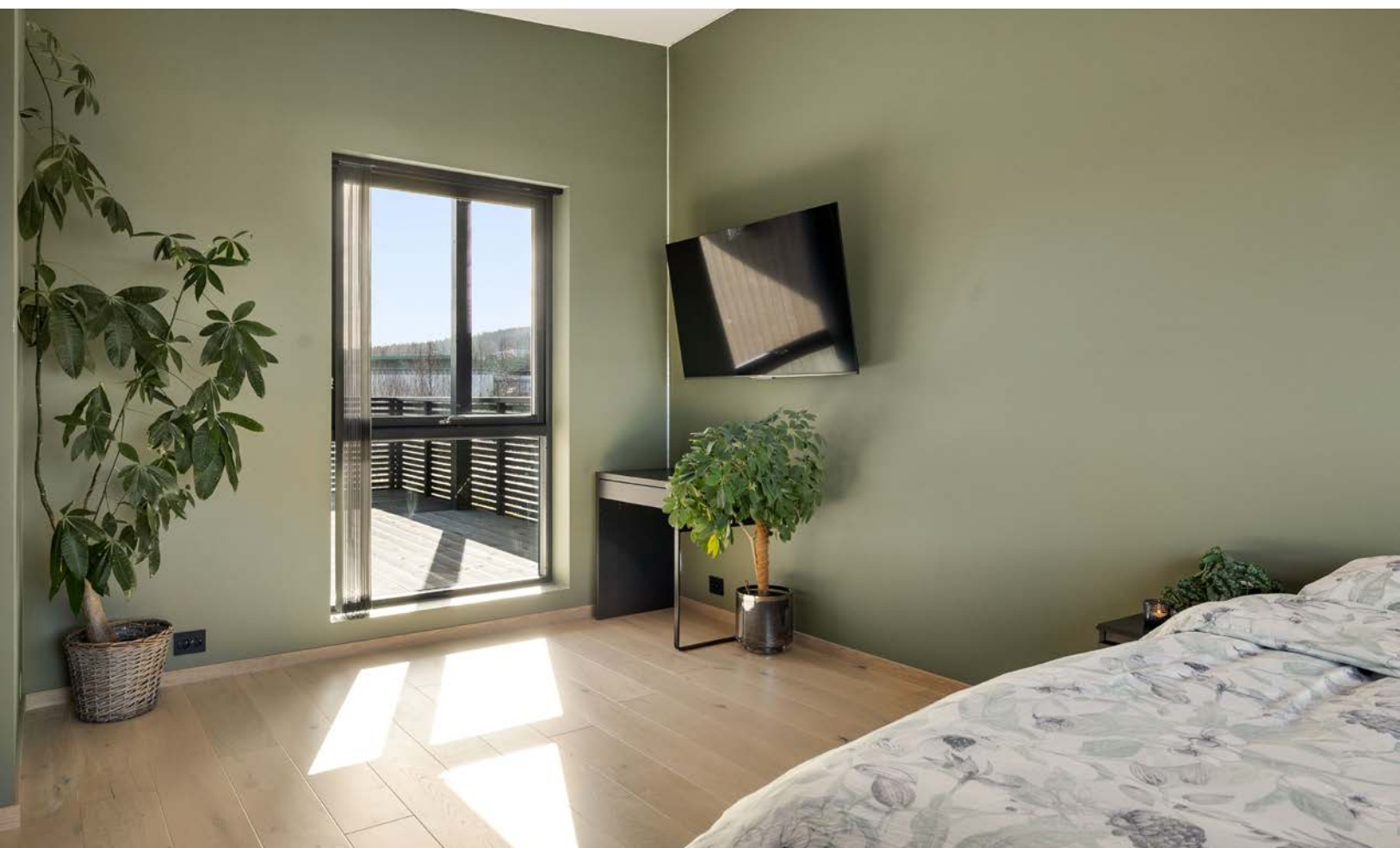


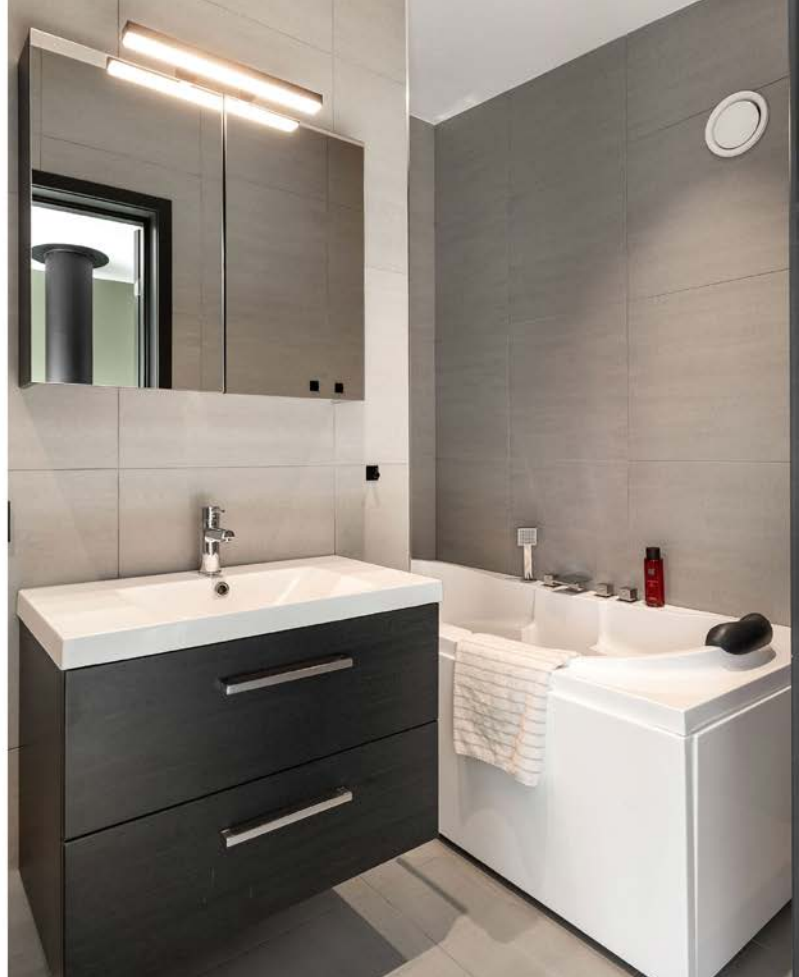






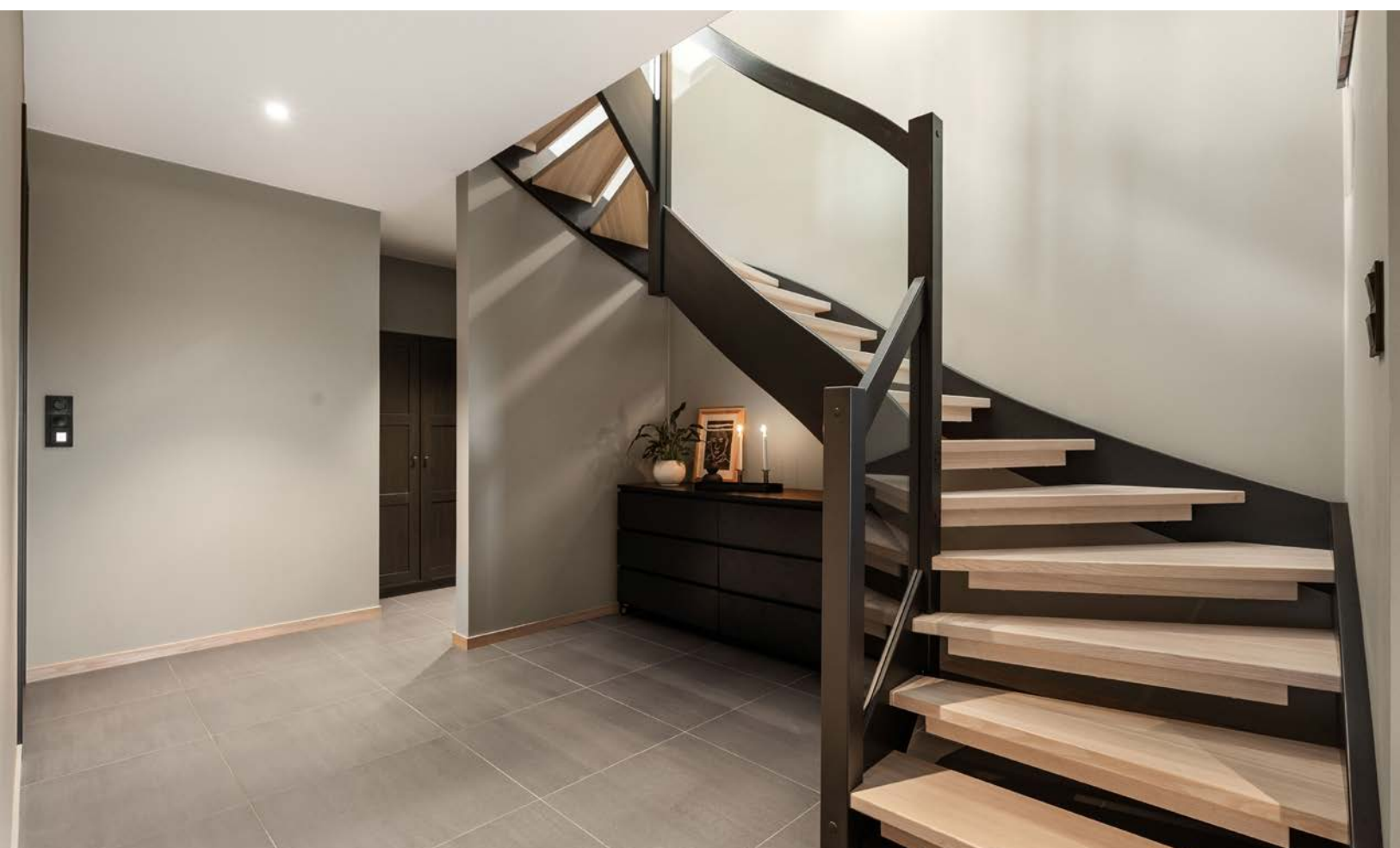





















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hvitsteinvegen 61 , 3734 SKIEN

 SKIEN kommune

 # gnr. 220, bnr. 1813, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m<sup>2</sup> BRA-i: 190 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 01.04.2026

Oppdragsnr.: 22307-1041

Referansenummer: AM4551

Autorisert foretak: SØRØ TAKSERING AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Sørø Olsen



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.

## Sørø Taksering AS

Sørø Taksering AS er et takseringsforetak med solid forankring i byggebransjen. Foretaket har mer enn 10 års erfaring fra bygge- og eiendomsrelatert virksomhet, og har levert takseringstjenester de siste 4 årene.

Virksomheten utfører oppdrag i hele Telemark, samt i tilstøtende fylker.

Foretaket består av uavhengige, profesjonelle og faglig kvalifiserte takstmenn, og leverer vurderinger innen følgende områder: eierskifte, skadetakst, reklamasjon, verdivurdering, næring og energirådgivning.

Sørø Taksering AS er medlem av Byggmesternes Takseringsforbund (BMTF), et landsdekkende fagforbund for takstmenn og sakkyndige. Forbundet stiller krav til faglig kompetanse, etterutdanning, etiske retningslinjer og uavhengighet, og arbeider for kvalitet og ensartet praksis innen takseringsfaget.

Rapporter utarbeides i henhold til BMTFs retningslinjer, forskrift til avhendingslova samt NS 3600:2018.



Rapportansvarlig



Kenneth Sørø Olsen

post@sorotaksering.no

926 22 684



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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.

# 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.



### 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.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



### 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.



### 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.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

## Enebolig - Byggeår: 2020

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget står på støpt fundament mot grunn. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset trekledning og fasadeplater. Etasjeskille av bjelkelag i tre. Skråtak av trekonstruksjon, ukjent taktekkning.

Boligen har nyere trevinduer med 3-lags energiglass, produsert i 2020.

Boligen har nyere skyvedører med 3-lags energiglass, produsert i 2020.

Boligen har ytterdør av tre med 3-lags energiglass, produsert i 2020.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige slette lettdører.

### GULV:

1. Etasje: Flis på bad og teknisk rom, parkett i øvrige rom.
2. Etasje: Flis på bad, parkett i øvrige rom.
3. Etasje: Flis på bad, parkett i øvrige rom.

### VEGGER:

1. Etasje: Flis på bad, treplater på teknisk rom, slette overflater i øvrige rom.
2. Etasje: Flis på bad, slette overflater i øvrige rom.
3. Etasje: Flis på bad, slette overflater i øvrige rom.

### TAK/HIMLING:

1. Etasje: Slette overflater i alle rom.
2. Etasje: Slette overflater i alle rom.
3. Etasje: Slette overflater i alle rom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad 1. Etasje:

Bad med fliser på gulv og vegger, samt slette overflater med downlights i tak/himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med skap på vegg over servant.

Gulvmontert toalett og dusjnisje.

#### Bad 2. Etasje:

Bad med fliser på gulv og vegger, samt slette overflater med downlights i tak/himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med skap på vegg over servant.

Gulvmontert toalett og dusjhjørnet med glassdører.

#### Bad 3. Etasje:

Bad med fliser på gulv og vegger, samt slette overflater med downlights i tak/himling.

Innredning med slette fronter, nedsenket servant og 1-greps blandebatteri, avløpsrør i plast og speil med skap på vegg over servant.

Gulvmontert toalett og badekar.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med slette fronter, benkeplate av laminat, med slette overflater på vegg over benk.

Underlimt oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Induksjonstopp med mekanisk avtrekksvifte i overskap, integrert stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap m/frys.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør består av både rør-i-rør-system og kobberør. Rør-i-rør system er en moderne løsning der vannrørene ligger beskyttet inne i varerør, noe som gir økt sikkerhet mot lekkasjer og gjør eventuelt vedlikehold og utskifting enklere.

Avløpssystemet er utført med PVC-rør (plast), som er et vanlig og funksjonelt rørsystem ofte brukt i boliger.

Sikringskap med automatsikringer, plassert i teknisk rom med 20 kurser.

### OPPVARMING:

Varmekabler på gang/entré, vaskerom og tre bad.

Varmepumpe i stue 2. Etasje.

Vedovn i stue 2. Etasje.

### ROMHØYDE:

1. Etasje: 2,32m på bad, 2,39m på to soverom, 2,4m i gang/entré og 2,41m på vaskerom.
2. Etasje: 2,34m på bad, 2,38m på soverom og i stue, 2,39m på kjøkken.
3. Etasje: 2,39-2,72m i loftstue, 2,62-2,93m på bad, 2,74-3,06m på soverom.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige og har ikke vært tilgjengelige for inspeksjon. Tilstand er derfor ikke vurdert. Ytterligere undersøkelser bør vurderes ved behov.

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

[Gå til side](#)

Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på gjennomført tilsyn fra brann- og feiervesenet for eiendommen. Det anbefales at eier/kjøper innhenter slik kontroll for å avdekke eventuelle avvik og sikre at installasjoner tilfredsstillende gjeldende krav. Takstmannen har ikke foretatt kontroll av skorstein, ildsteder eller røykkanaler utover visuell vurdering av tilgjengelige flater. Funksjon og sikkerhet er ikke verifisert. Eventuelle feil, mangler eller brudd på regelverk som avdekkes ved senere tilsyn, ligger utenfor takstmannens ansvar.

Det ble registrert større fuktskjolder rundt pipeløpet i 3. etasje. Hjemmelshaver opplyser at grossist har dokumentert forholdet som kondensdannelse, og at dette ikke skal medføre skade på pipeløpet eller funksjonssvikt, men kan oppstå som følge av klimatiske forhold. Dette ble dokumentert av hjemmelshaver.

# Beskrivelse av eiendommen

Det ble registrert at innvendige trapper mangler håndreker på vegg. Dette er et avvik fra byggt teknisk forskrift (TEK17) og kan medføre økt risiko for fall og personskafe ved bruk av trappen. Manglende håndreker reduserer også tilgjengelighet og trygg ferdsel, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. Det anbefales å montere håndreker i henhold til gjeldende krav for å ivareta sikker bruk.

Det ble registrert rekkverk med høyde på ca. 0,99 m, noe som er marginalt lavere enn gjeldende krav på 1,0 m. Avviket vurderes som mindre, men innebærer at rekkverket ikke fullt ut tilfredsstillers dagens forskriftskrav. Dette kan medføre noe redusert sikkerhet ved bruk, særlig der det er fallhøyde. Det anbefales å vurdere utbedring for å oppnå forskriftsmessig høyde og ivareta sikkerheten.

#### Radon:

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

#### Byggegrunn:

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

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er fremlagt godkjente tegninger samt ferdigattest for boligen. Av tegningsgrunnlaget er det etablert bad og soverom i 2. etasje. De utførte tiltakene vurderes å ikke være søknadspliktige overfor kommunen. Det anbefales at kjøper setter seg grundig inn i vedlagt dokumentasjon i salgsoppgaven og selgers egenerklæring.

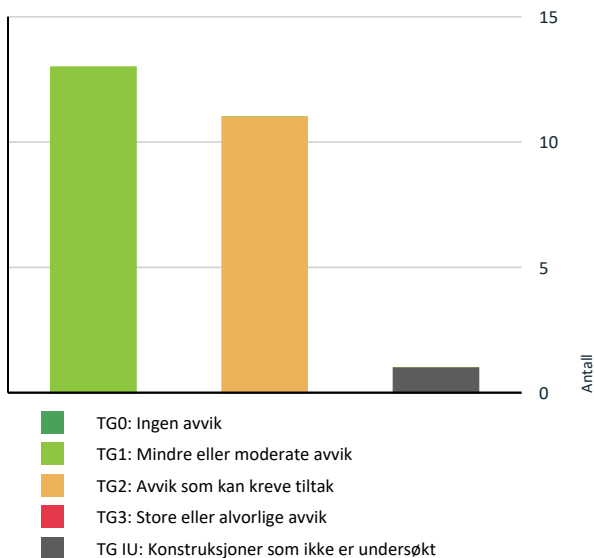
#### Integrert garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det ble fremlagt godkjente tegninger i samsvar med tegningene på boligen. Der fremgår det at vegg mellom garasje og bod er fjernet, for å utvide garasjen. Dette er ikke en søknadspliktig bruksendring hos kommunen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der bygningsdelen ikke har tilstrekkelig synlighet eller bygningsdelen har tilkomst gis TGIU, dersom bygningsdelen ikke har passert sin aldersmessige forventede levetid. Tilstandsgraden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Bygningens tetthet, isolering, skjulte skader i konstruksjon etc. er forhold som ikke lar seg oppdage/konstatere med mindre huseier godtar hulltaking i konstruksjoner. Det er ikke medtatt mangler/ skader som takstmannen anser å ha mindre betydning for bygningens verdi, og som er visuelt synlige for kjøper. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget, men kan innhentes i enkelte tilfeller. Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere, da det kun gjøres stedvis/visuelle kontrolleringer på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Hvis bygningsdeler er tildekket med snø på befaringdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette. Våtrom blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner og ved hullboring i tilstøtende vegger dersom dette er praktisk mulig å gjennomføre. Det kreves også en forhåndsgodkjenning av hjemmelshaver for å gjøre dette. Opplysninger fra selger blir også en del av grunnlaget. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran på grunn av smuss/groing etc. Det vil alltid fra takstmannen sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Opplysninger om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen blir innhentet fra selger. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold. Boenheten er kontrollert etter forskrift til avhendingslova og NS3600:2018.

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble flyttet på under befaringen dersom det var behov.

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

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

**Utvendig > Takteking**

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Utvendig > Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
2020

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

### Anvendelse

I denne rapporten vurderes bygningen primært opp mot de byggtekniske forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Gjeldende byggteknisk forskrift (TEK17) benyttes som faglig referanse ved vurdering av avvik og god praksis der alder er ukjent og dette er relevant. For bygningsdeler som er oppusset eller renoveret etter oppføringstidspunktet, vurderes disse opp mot den byggtekniske forskriften som gjaldt på tidspunktet for oppussing/renovering.

### Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Takets konstruksjon, taktekking og skorstein er kun vurdert fra bakkenivå, da nærmere inspeksjon fra tak eller stige ikke lot seg gjennomføre av sikkerhetsmessige hensyn. Materialbruk og oppbygning er ikke kontrollert eller dokumentert. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skjulte feil eller skader som ikke er synlige fra bakkenivå. Forholdet medfører økt usikkerhet i vurderingen av bygningsdelen, og det anbefales nærmere inspeksjon ved sikker adkomst.

Hjemmelshaver opplyste om at det ble utført en kontrollsjekk av yttertaket i senere tid, men dette ble ikke dokumentert.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

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

Utvendige vegger er utført med malt liggende dobbelfalset trekledning samt fasadeplater.

Kledningen ble visuelt undersøkt på tilgjengelige og erfaringsmessig utsatte områder, og fremstår i hovedsak i god stand. Det er etablert luftespalte med musebånd i underkant av kledningen. Det ble registrert at kledningen er montert med for liten avstand til terreng, samt at kappsider og underside av trekledningen ikke er overflatebehandlet.

TG 2 vurderes grunnet manglende avstand til terreng og ubehandlede kappsider og underside på trekledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Kledningen er montert nær terreng og uten tilstrekkelig overflatebehandling på eksponerte snittflater.

Risiko: Forholdet kan gi økt fuktpåvirkning og redusert uttørkingsevne i nedre del av kledningen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert levetid og behov for utskifting av nedre deler av kledningen over tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand til terreng og sørge for behandling av eksponerte kappsider og underside for å redusere fuktpåvirkning.

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Forventet levetid på vinduer er 40 år.

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen, og fremstår i hovedsak i god stand. Det ble imidlertid registrert manglende synlig oppkant ved skyvedør i 2. Etasje samt 1. Etasje. Forholdet lot seg ikke kontrollere nærmere.

TG 2 vurderes grunnet manglende synlig oppkant ved skyvedør og begrenset kontrollmulighet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Manglende eller skjult oppkant ved skyvedør.

Risiko: Forholdet kan medføre økt risiko for vanninntrengning i tilstøtende konstruksjon dersom utførelsen er feil.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan føre til fuktskader i konstruksjonen dersom vann trenger inn.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få nærmere kontrollert utførelsen rundt skyvedøren for å avklare om det er behov for tiltak.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Nordvendt veranda på 10 m<sup>2</sup> med utgang fra stue og soverom i 1. Etasje.

Konstruksjonen er utført med bjelkelag og terrassebord, samt rekkverk i aluminium med glass. Det ble registrert tilfredsstillende rekkverkhøyde på ca. 1,1 m og barnesikring mellom terrassebord og rekkverk. Det ble ikke avdekket forhold med behov for tiltak.

Sørvendt terrasse på 54 m<sup>2</sup> med utgang fra stue i 1. Etasje. Konstruksjonen er utført med bjelkelag og terrassebord, samt støttemur av belegningsstein. Terrassen fremstår uten synlige skader eller avvik av betydning ved befaringen.

Sørvendt veranda på 25 m<sup>2</sup> med utgang fra stue i 2. Etasje. Konstruksjonen er utført med bjelkelag og terrassebord, samt rekkverk av tre. Tettesjiktet lot seg ikke inspisere. For øvrig fremstår konstruksjonen uten synlige skader.

TG 2 vurderes grunnet manglende inspeksjonsmulighet av tettesjikt på veranda i 2. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Tettesjiktet på veranda i 2. etasje var ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaringen.

Risiko: Manglende inspeksjonsmulighet kan medføre at eventuelle skader eller svakheter i tettesjiktet ikke avdekkes.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak dersom det foreligger skjulte svakheter eller skader i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få verandaens tettesjikt nærmere vurdert av fagperson for å avklare tilstand og eventuelt behov for tiltak.

## INNSENDIG

### TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Bad, teknisk rom og hall er tilknyttet rom under terreng. Det ble ikke utført hulltaking i utlekkede vegger grunnet overflater med flis og våtromsplater, samt begrenset tilgjengelighet i hall som følge av fast innredning. Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige observasjoner, og det foreligger usikkerhet knyttet til veggkonstruksjonenes oppbygning. Det ble ikke registrert utvendig isolasjon ved drenering, og type grunnmur er ikke dokumentert.

TG 2 vurderes grunnet manglende inspeksjonsmulighet og usikker oppbygning av veggkonstruksjoner mot grunn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Manglende dokumentasjon på grunnmur og veggoppbygning samt fravær av registrert utvendig isolasjon.

Risiko: Forholdet kan medføre kondensdannelse og fuktpåvirkning i utlekkede vegger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan føre til skjulte fuktskader og behov for utbedring av veggkonstruksjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av veggkonstruksjonene for å avklare oppbygning og eventuelt behov for tiltak.

## TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlig slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Siden badet er fra byggeår, 2020, er dagens byggt tekniske forskrift (TEK17) brukt som referanse for vurdering av badets utførelse. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for utførelsen.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Overflatene og innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 6mm fall over en lengde på 1m ut fra dørterskel mot sluk. Det registreres også 15mm over 0,8m i dusjsonen. Viktig å merke seg at det er krav til 10mm fall fra dørterskel til sluk, da det ikke ble fremlagt tilstrekkelig dokumentert membranoppkant ved dørterskel. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

TG 2 vurderes grunnet utilstrekkelig fall fra dørterskel til sluk sett i sammenheng med manglende dokumentasjon på membranoppkant.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Utilstrekkelig fallforhold mot sluk og manglende dokumentasjon på membranoppkant ved dørterskel.

Risiko: Forholdet kan medføre at vann ikke ledes til sluk og øker risiko for fuktpåvirkning ved dørterskel og tilstøtende konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner dersom vann trenger ut av våtsonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få kontrollert fallforhold og utførelse av membran ved dørterskel for å avklare behov for utbedring.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Membran fra byggeår, 2020.

Sluk og klemring i plast og aluminium, synlig slukmansjett under klemring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep. Det ble fremlagt produktdokumentasjon for smøremembran og mansjetter, men det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse eller kombinasjon av benyttede komponenter. Det bemerkes at membran er en bygningsdel med forventet levetid og naturlig slitasje over tid.

TG 2 vurderes grunnet manglende dokumentasjon på utførelse og oppbygning av membransystemet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Manglende dokumentasjon på utførelse og kombinasjon av membranprodukter.

Risiko: Uavklart utførelse kan medføre risiko for utilstrekkelig tettesjikt og fuktgjennomtrengning over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak dersom det oppstår lekkasjer eller fuktskader i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få utført nærmere undersøkelser av våtrommet ved behov for å avklare membranens oppbygning.

## 1. ETASJE > BAD

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtsone, uten at det ble påvist unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

## 2. ETASJE > BAD

## Generell

#### Beskrivelse

Siden badet er fra byggeår, 2020, er dagens byggtekniske forskrift (TEK17) brukt som referanse og vurdering av badets utførelse. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for utførelsen.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Overflatene og innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 17mm fall over en lengde på 1,3m ut fra dørterskel mot sluk. Det registreres også 12mm over 0,6m i dusjsonen. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Membran fra byggeår, 2020.

Sluk og klemring i plast og aluminium, synlig slukmansjett under klemring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep. Det ble fremlagt produktdokumentasjon for smøremembran og mansjetter, men det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse eller kombinasjon av benyttede komponenter. Det bemerkes at membran er en bygningsdel med forventet levetid og naturlig slitasje over tid.

TG 2 vurderes grunnet manglende dokumentasjon på utførelse og oppbygning av membransystemet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Manglende dokumentasjon på utførelse og kombinasjon av membranprodukter.

Risiko: Uavklart utførelse kan medføre risiko for utilstrekkelig tettesjikt og fuktgjennomtrengning over tid.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak dersom det oppstår lekkasjer eller fuktskader i konstruksjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få utført nærmere undersøkelser av våtrommet ved behov for å avklare membranens oppbygning.

## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hullboring i tilstøtende vegg for våtsonen, da veggene er vendt mot yttervegg og kjøkken. Det ble foretatt overflatesøk uten nevneverdige fuktverdier.

## 3. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Siden badet er fra byggeår, 2020, er dagens byggt tekniske forskrift (TEK17) brukt som referanse og vurdering av badets utførelse. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for utførelsen.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Overflatene og innredningen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flis på gulv.

Fall på gulv ble kontrollert med laser. Det registreres 19mm fall over en lengde på 1,6m ut fra dørterskel mot sluk. Det bemerkes at dette er tilstrekkelig fall over denne lengden etter gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunkt. For øvrig fremstår overflatene i normalt god stand uten at det ble avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Membran fra byggeår, 2020.

Sluk og klemring i plast og aluminium, synlig slukmansjett under klemring. Tilkomst til sluk for inspeksjon og vedlikehold er begrenset grunnet plassering under badekar.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep. Det ble fremlagt produkt dokumentasjon for smøremembran og mansjetter, men det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse eller kombinasjon av benyttede komponenter. Det bemerkes at membran er en bygningsdel med forventet levetid og naturlig slitasje over tid.

TG 2 vurderes grunnet manglende dokumentasjon på utførelse av membran samt begrenset tilkomst til sluk for inspeksjon og vedlikehold.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Manglende dokumentasjon på utførelse og kombinasjon av membransystem samt begrenset tilgjengelighet til sluk grunnet plassering av badekaret.

Risiko: Uavklart utførelse og redusert tilkomst kan medføre risiko for uoppdagede feil og mangler, samt utilstrekkelig vedlikehold av sluket over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak ved eventuelle lekkasjer eller redusert funksjon i sluk og tettesjikt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å sikre bedre tilgang til sluk for inspeksjon og vedlikehold, samt foreta nærmere undersøkelser ved behov for å avklare membranens oppbygning.

## 3. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg for våtzone, uten at det ble påvist unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Innredningen fremstår i normalt god stand. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det ble midlertidig registrert sprekk i induksjonstopp. Videre ble det registrert drypplekkasje fra blandebatteri.

TG 2 vurderes grunnet skade på induksjonstopp og lekkasje fra blandebatteri.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Mekanisk skade på induksjonstopp samt slitasje i pakninger i blandebatteri.

Risiko: Forholdene kan medføre videre funksjonssvikt.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdene kan medføre behov for utskifting av induksjonstopp og reparasjon eller utskifting av blandeblatter.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å skifte ut induksjonstopp og utbedre eller skifte blandeblatter for å sikre tilfredsstillende funksjon.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannledningene består av rør-i-rør-system, som innebærer at vannrørene ligger i ekstra plastrør slik at eventuelle lekkasjer ledes synlig til fordelerskap.

Fordelerskap plassert i teknisk rom med lekkasjesikring til sluk. Fordelerskapet er tilstrekkelig markert.

Stoppekran er også testet og fungerer etter hensikt.

Forventet tid for utskifting av vannrør er 50 år.

### TO 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør er utført i PVC (plast).

Det ble ikke avdekket lukt av betydning eller synlige tegn til svekkelser fra de synlige avløpsrørene men en bør være oppmerksom på at avløpsrør er en bygningsdel som har en forventet tid for utskifting.

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen er tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg med lufttilførsel og avtrekk i alle rom. Det ble observert luftespalter for tilluft under dørbladene. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik med behov for tiltak.



### TO 1 Varmesentral

#### Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe installert i 2024. Hjemmelshaver opplyser at anlegget fungerer som forutsatt og uten kjente avvik. Det er ikke foretatt funksjonstest i forbindelse med befaring. Regelmessig vedlikehold anbefales for å sikre optimal drift og levetid.

### TO 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannsbereider på ca. 300 liter, plassert på teknisk rom med lekkasjesikring til sluk.

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

### 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 forenklete 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

Sikringskap med automatsikringer, plassert i teknisk rom med 20 kurser iht oversikt.

Sikringskapet fremstår med tette gjennomføringer og beslag rundt sikringer, det ble ikke avdekket løse ledninger med behov for tiltak.

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.  
**2020**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Det opplyses av hjemmelshaver at belysning i støttemur er montert på egeninnsats. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller samsvar.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

# Tilstandsrapport

Det ble fremlagt samsvarserklæring, med følgende beskrivelse fra utførende:

- **Opplegg ny enebolig, 14 i rekke nr 12. A-konto 2 røranlegg og sikringssskap.**

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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?  
**Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Undersøkelsen er ikke gjort av en elektriker, og vurderingen er derfor overordnet. Det anbefales å få en elektriker til å gjennomføre en grundig el-kontroll for å avdekke eventuelle feil og behov for utbedringer.**

## Generell kommentar

Årsak: Arbeidet er utført uten dokumentert fagmessig utførelse eller samsvarserklæring.  
Risiko: Manglende dokumentasjon kan innebære risiko for feil utførelse og redusert sikkerhet.  
Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for kontroll og eventuell utbedring.  
Anbefalt tiltak: Det anbefales å få kontrollert installasjonen av kvalifisert fagperson og fremskaffe nødvendig dokumentasjon.

## TOMTEFORHOLD

### TG 2 Fukt sikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Drenering er ikke inispisert grunnet overbygget terrasse. Det har heller ikke vært mulig å gjennomføre hulltaking i rom under terreng grunnet plassering av bad, teknisk rom og fast innredning i gang. Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige observasjoner, og det foreligger usikkerhet knyttet til bygningsdelens oppbygning og tilstand. Det ble ikke registrert synlig utvendig isolasjon, og type grunnmur er ikke dokumentert.

TG 2 vurderes grunnet manglende inspeksjonsmulighet og usikker oppbygning av konstruksjon mot grunn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Manglende tilgjengelighet for inspeksjon samt fravær av dokumentasjon på grunnmur og isolasjonsløsning.

Risiko: Forholdet kan medføre fuktpåvirkning og kondens i utlekkede vegger mot grunn.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Forholdet kan føre til skjulte fuktskader og behov for utbedring av innvendige konstruksjoner.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved tilrettelegging for inspeksjon for å avklare oppbygning og tilstand.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Fundamentering er ikke undersøkt da den ligger under terreng. Det ble ikke registrert synlige tegn til setninger, som sprekker, løse fliser eller andre forhold som indikerer bevegelser i konstruksjonen ved befaringen. Bygningen fremstår stabil basert på tilgjengelige observasjoner.

Grunnmur er utført i mur/betong, og det ble ikke registrert sprekker eller skader med behov for tiltak.

### TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Terrengfallet ble vurdert visuelt, og det kan synes som om terrenget ikke har tilstrekkelig fall bort fra konstruksjonen. Det er viktig at terrenget heller ut fra ringmuren, slik at overflatevann ledes raskt bort og unødige fuktbelastninger på konstruksjonen unngås.

Terreng rundt byggverk skal ha fall utover med minimum 1:50 (2cm) i en avstand på minst 3 meter fra yttervegg.

TG2 vurderes grunnet mangelfullt terrengfall og risiko for økt fuktpåvirkning mot grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årsak: Terrenget har utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.  
Risiko: Overflatevann kan gi økt fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Konsekvens: Forholdet kan bidra til økt risiko for fuktproblematikk og redusert levetid på berørte bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Terrenget bør justeres slik at det etableres tilfredsstillende fall bort fra bygningen og overflatevann ledes effektivt vekk fra grunnmuren.

# 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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	52			52	
2. Etasje	79			79	64
3. Etasje	59			59	25
<b>SUM</b>	<b>190</b>				<b>89</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>190</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang/entré, to soverom, teknisk rom, bad	Garasje	
2. Etasje	Kjøkken, stue, soverom, bad		
3. Etasje	Bad, stue, ett soverom		

### Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappeshull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det er fremlagt godkjente tegninger samt ferdigattest for boligen. Av tegningsgrunnlaget er det etablert bad og soverom i 2. etasje. De utførte tiltakene vurderes å ikke være søknadspliktige overfor kommunen. Det anbefales at kjøper setter seg grundig inn i vedlagt dokumentasjon i salgsoppgaven og selgers egenerklæring.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Hjemmelshaver opplyser om:

2020- Montert elbil lader.

2020- Satt inn baderomsinnredning på vaskerom.

2020- Bluetooth styrt belysning i spottene i gang/bad underetasje, kjøkken, stue, bad og trappegang 1. etasje, samt alle spottene i 2. etasje.

2023- Satt opp støttemur og utvidet terrasse.

2024- Montert varmepumpe.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

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

## Integrert garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		21		21	
<b>SUM</b>		<b>21</b>			

**SUM BRA** 21

## Romfordeling

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

### Kommentar

På grunn av tilkommelighet/ målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Trappeshull er også inkludert i arealet. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi. Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken på befaringsdagen som definerer rommene, de kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Takstmannen skal ta hensyn til egen Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS). Undersøkelse av tak, loftsrom uten gulv og farefulle hulrom/kryperom vil normalt ikke bli besiktiget.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det ble fremlagt godkjente tegninger i samsvar med tegningene på boligen. Der fremgår det at vegg mellom garasje og bod er fjernet, for å utvide garasjen. Dette er ikke en søknadspiktig bruksendring hos kommunen. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2026	Kenneth Sørø Olsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	220	1813		12	4145 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på informasjon fra Propcloud (PropCloud er en digital eiendomsplattform.)	Ikke relevant

### Adresse

Hvitsteinvegen 61

### Hjemmelshaver

Mathisen Anne Cathrine, Mathisen Finn Allan

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Skien kommune. Området består i hovedsak av eneboliger og småhusbebyggelse. Det er moderat avstand til dagligvarebutikk, skole og barnehage, samt tilgang til offentlig kommunikasjon i nærområdet. Det er også tilgang til nærliggende friområder.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Lett skrånet tomt, pent opparbeidet med plen, prydbusker, hekk og gjerder. Asfaltert adkomst til boligen.

### Tinglyste/andre forhold

Det ble ikke fremlagt tinglysningsopplysninger.

## Bygninger på eiendommen

### Integrert garasje

**Anvendelse**

Garasjen anvendes til parkering av bil og oppbevaring.

**Byggeår**

2020

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - ytterligere beskrivelser under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Garasjen er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Integrert garasje på 21 m<sup>2</sup>.

Garasjen står på støpt fundament mot grunn samt grunnmur av støpt mur/betong. Yttervegger er oppført som bindingsverk og er kledd utvendig med liggende dobbelfalset trekledning. Flatt tak hvor 2. Etasje er etablert.

Isolert leddport med elektronisk portåpner.

Det er lagt opp til elbil lader i garasjen.

Garasjen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket vesentlige feil eller mangler med behov for tiltak.

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
Ordrebekreftelse	16.03.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger	16.03.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	24.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklærings skjema	24.03.2026		Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# 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 det 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.

Skadegjører: 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 godkjenning 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.



# 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

Anne Cathrine Mathisen

Finn Allan Mathisen

---

## Boligen

Hvitsteinvegen 61

3734 Skien

4003-220/1813/0/12

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **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?

♦ **Ja**

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **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?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Utvidelse av terrasse, og oppsett av Aaltvedt støttemur mot ende av tomtegrense.

---

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?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## 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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Koblet lys i støttemur til utelampe.

---

## 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?

♦ Ja

Område sør for boligen er regulert til boligområde, men det finnes ingen planer eller varsler om prosjekter.

---

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?

♦ 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?

♦ 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023  
**Firmanavn:** Stabil Varmeservice  
**Beskrivelse av arbeidet:** Montert varmpumpe
- 

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## 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.

# Nabolagsprofil

Hvitsteinvegen 61 - Nabolaget Larønningen/Huskebru - vurdert av 14 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

Skogplassene bedehus Linje P7	5 min	0.4 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	12 min	5.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	49 min	

## Skoler

Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.) 318 elever, 18 klasser	14 min	1.2 km
Moflata skole (1-7 kl.) 447 elever, 22 klasser	16 min	1.4 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 367 elever, 19 klasser	5 min	2.3 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	15 min	1.3 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	18 min	1.6 km

## Ladepunkt for el-bil

Coop Obs Bygg, Skien	10 min
----------------------	--------

«Barnevennlig, kort vei til Skien Fritidspark med mange muligheter hele året. Stille og rolig»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

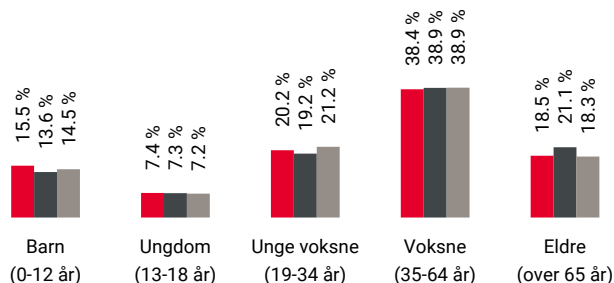
Veldig bra 85/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Larønningen/Huskebru	738	325
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586


## Barnehager


Gråtenmoen barnehage (1-5 år) 62 barn	14 min	1.2 km
Skogmusa barnehage (0-5 år) 57 barn	16 min	1.4 km
Trekløveren barnehage (1-5 år) 53 barn	21 min	1.9 km

## Dagligvare


Spar Kjørbekk PostNord	11 min	1 km
Rema 1000 Kjørbekk	15 min	


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Sykkel

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 96/100



 Gateparkering  
Lett 87/100


 Støynivået  
Lite støynivå 86/100

## Sport

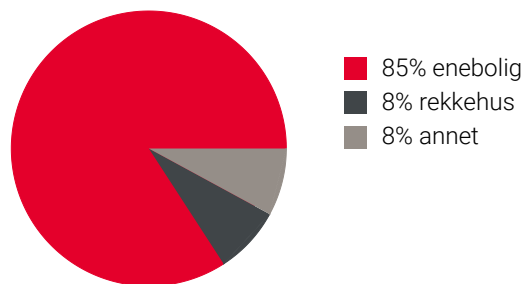
 Herkules idrettspark 4 min   
Ballspill, fotball, friidrett, tennis 0.4 km

 Skien Fritidspark 12 min   
Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball 1.1 km

 HEIA Treningssenter 12 min 

 Pro Gym Grenland 18 min 

## Boligmasse



«Sentral beliggenhet, med tur og treningsområder i umiddelbar nærhet. Skole og badepark et steinkast unna. Supert!!»

Sitat fra en lokalkjent

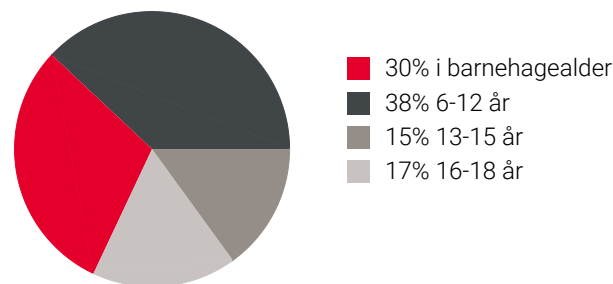


## Varer/Tjenester

 Herkules 7 min 

 Apotek 1 Gråtenmoen 17 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

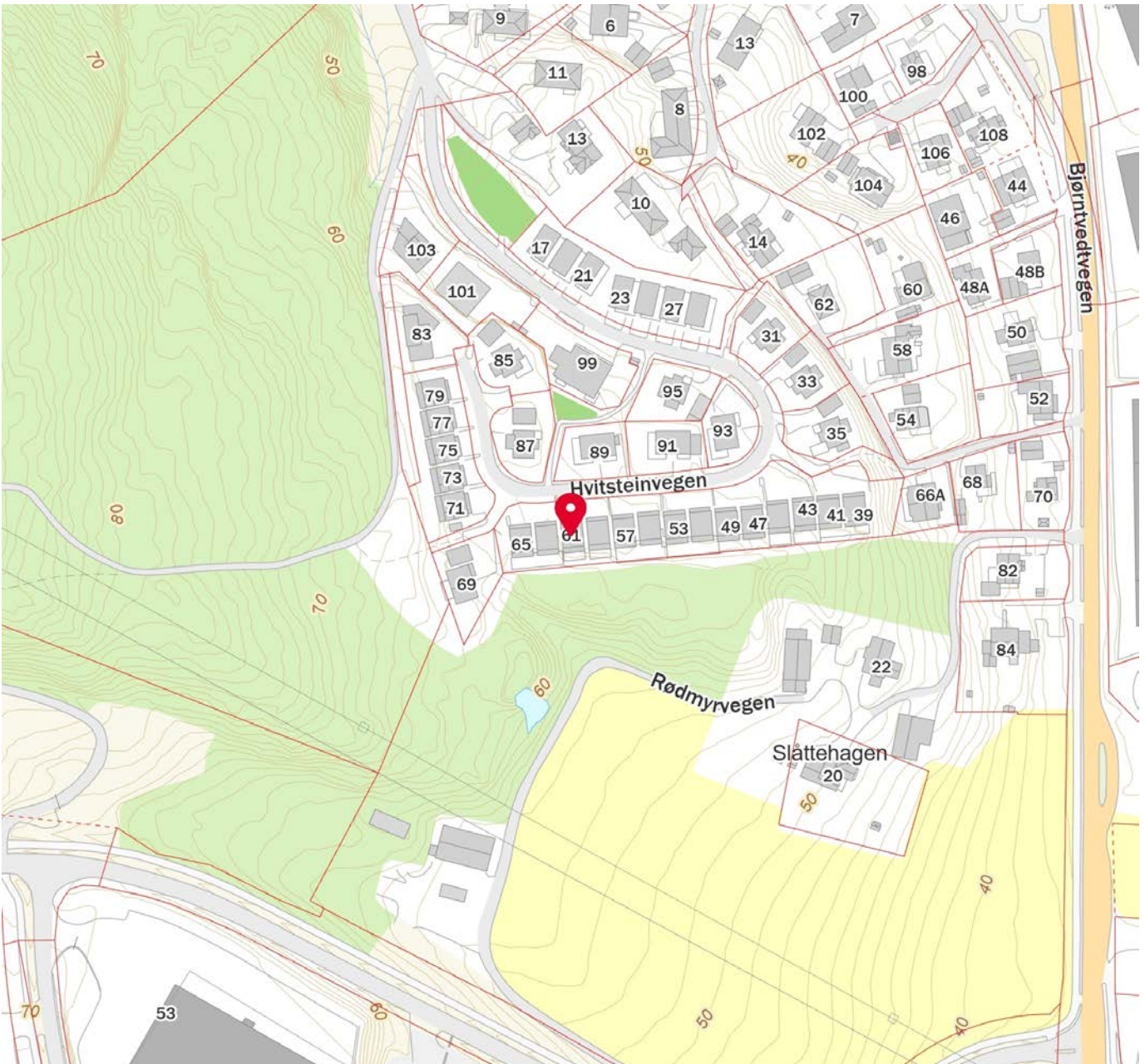
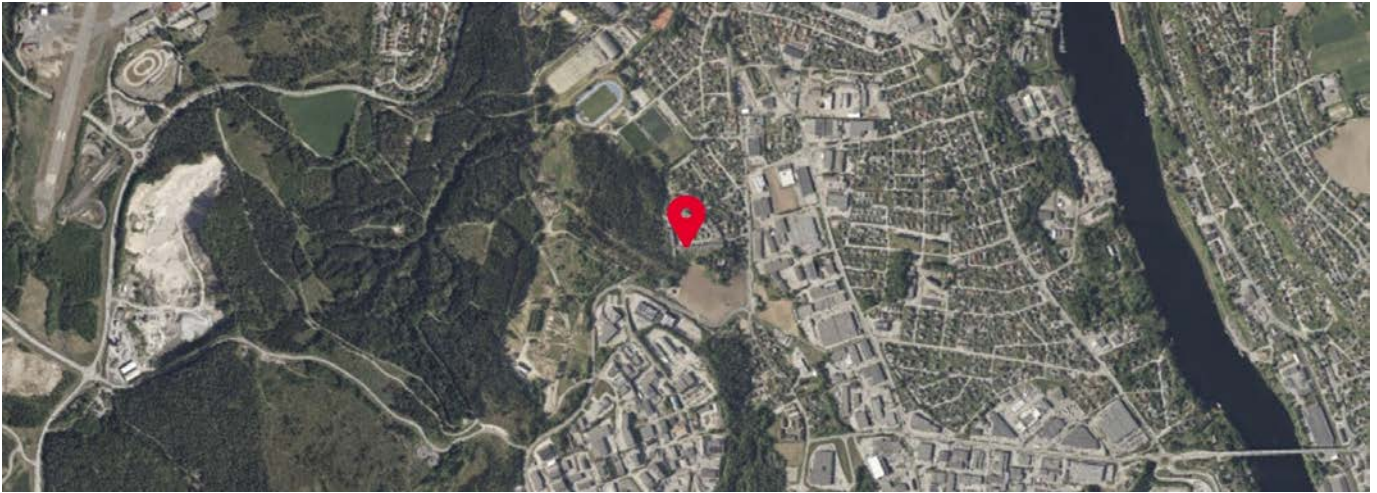
 Larøningen/Huskebru


 Porsgrunn/Skien

 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



 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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## 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	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Hvitsteinvegen 61  
3734 SKIEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kristoffer Ingebretsen**Oppdragsnummer:****Telefon:** 401 91 919  
**E-post:** Kristoffer.ingebretsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre