



Velkommen til

Regimentvegen 33
3734 Skien

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Regimentvegen 33
3734 Skien

Enebolig over to plan | Stor eiet tomt | Bad oppgradert i 2020 | Frittstående garasje | To stuer

Velkommen til Regimentvegen 33. Enebolig over to plan med stor tomt og frittstående garasje/bod.

Boligen byr på en funksjonell planløsning over to etasjer med fine oppholdsrom. I første etasje er det en lys stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. I andre etasje finnes en ekstra stue som gir fleksible soner for hverdagen. Uteområdet består av en stor og flat hage med gressplen som omkranser huset.

Høydepunkter:
Bad oppgradert i 2020 med flislagte overflater
Kjøkkeninnredning fra 2015 med integrerte hvitevarer
Fornyet sikringsskap fra 2015 med automatsikringer
Frittstående garasje med bod og bruksareal på ca. 41 m²
Eiet tomt med et opparbeidet areal på ca. 900 m²

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 900 000
Omkostninger*	kr	98 590
Totalpris inkl. omk.	kr	3 998 590
BRA/BRA-I		203/147 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 903 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1939
Energimerking		E

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Jørgen E Thorkildsen
Eiendomsmegler / MNEF

971 75 664
jorgen.thorkildsen@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 900 000**
Omkostninger*	kr	**98 590**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 998 590**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 97 500
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 98 590

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 30 197 pr. år for 2025
I oppgitt beløp inngår eiendomsskatt, renovasjon samt vann- og avløpsutgifter til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunale avgifter fakturert på eiendommen var kr 30 197,- i 2025.

Årsprognose for 2026 er kr 29 216,-.

Registerbetegnelse
Gnr. 220, bnr. 281 i Skien kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 147 m2
BRA-b: 15 m2
BRA total: 162 m2

1. etasje
BRA-i: 79 m2.
BRA-b: 15 m2.
TBA: 30 m2.

2. etasje
BRA-i: 68 m2.

Garasje:

BRA-e: 41 m2
BRA total: 41 m2

1. etasje
BRA-e: 41 m2.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

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

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

Antall soverom
3

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje samt på gruset gårdsplass på egen tomt.

Tomt
Tomteareal er 903 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt på ca 903 m² opplyst av Skien kommune. Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper. Grensene mot nord, vest og sør er markert som mindre nøyaktige i kommunens kartgrunnlag.

Tomten er pent opparbeidet med plen, gruset gårdsrom og diverse beplantning. Eiendommen er fint innrammet med stakittgjerde i store deler av tomtegrensen, og det er etablert støttemur i betong mot en nabotomt. Det er også oppført garasjebygg med bodplass.

Det er etablert en romslig og skjermet veranda med god plass til møblering og trapp ned til hagen. Inntil verandaen er det en koselig innebygget veranda med godt lysinnslipp og skyvedør.

Byggeår
Ca. 1939

Innhold
Enebolig over to etasjer som består av følgende rom:

Hovedbygning:
1. etasje BRA-i: Vindfang, trapperom, stue, kjøkken og bad.
2. etasje BRA-i: Stue/trapperom og tre soverom.

Garasje:
1. etasje BRA-e: Bod og garasje på 41 m².

Innbygget veranda på 15 m², samt veranda og inngangsparti på 30 m². Kjelleren har en grunnflate på ca. 58 m², men er ikke måleverdig som følge av takhøyde under 1,9 m.

Standard
Enebolig opprinnelig oppført i 1939 og tilbygget i 1993, beliggende i et etablert boligområde på Gråtenmoen. Boligen er fordelt over to etasjer samt kjeller, og har gjennom årene blitt jevnlig vedlikeholdt med blant annet oppgradert kjøkken fra 2015 og flislagt bad fra 2020. Eiendommen byr på en romslig tomt med plen, innglasset veranda og en frittstående garasje med bodplass.

Vindfang:
Vindfanget har ytterdør med isolerglass fra 2019 og leder inn til boligens trapperom og gang. Rommet har opphengsmuligheter for yttertøy og gir direkte adkomst til bad, kjøkken, stue samt trappeløp til overetasjen og kjelleren.

Stue:
Stuen har en åpen og lys utforming med god plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet er utstyrt med en luft-til-luft-varmepumpe fra 2008 for oppvarming. Fra stuen er det adkomst via verandadør med isolerglass ut til den innglassede verandaen.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning fra 2015 med slette fronter og laminert benkeplate. Over benken er det montert flisplater under overskapene, og innredningen har stålkum med ettgreps blandebatteri. Rommet er utstyrt med integrert kjøleskap/frys, platetopp, oppvaskmaskin og stekeovn, samt mekanisk avtrekkshette over platetopp med avtrekk ført ut i yttervegg. Det er også plass til et spisebord ved vinduet.

Bad:
Badet i første etasje ble oppgradert i 2020 av fagfolk, og har fliser på gulv og vegger samt mdf-panel i himling. Rommet er innredet med servantskap, høyskap, speilskap, toalett og dusjnisje, og er ventilert med mekanisk avtrekk. Nytt rør- og avløpsopplegg til badet ble etablert i forbindelse med oppgraderingen i 2020.

Veranda:
Den innglassede verandaen er tilknyttet stuen og fungerer som en skjermet forlengelse av oppholdsarealet. Utenfor ligger et åpent terrasseareal med trapp videre ned til hagen.

Stue i 2. etasje:
Fra trappen kommer man opp til en koselig tv-stue med skråtak og takvindu. Rommet knytter etasjen sammen og gir god plass til en ekstra sittegruppe eller tv-avdeling.

Tre soverom:
Andre etasje inneholder tre soverom med skråtak og vindusflater som slipper inn naturlig lys. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning, mens de to øvrige rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bygningssakkyndig opplyser følgende: "Vinduer på alle rom i 2. etasje tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvindu."

Overflater:
Gulv: Laminat.
Vegger: Mdf-panel og panel.
Himling: Takessplater og panel.

Lagring:
Frittstående garasje på 41 m² inndelt i bod og garasjerom. Boligen har i tillegg oppbevaringsplass i kjeller med grunnflate på ca. 58 m² med takhøyde under 1,9 meter.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Takvinduer | Karm og ramme er slitte og det er sprekker og fuktskader i trevirket.

- Pipe | Eier opplyser om fyringsforbud som følge av innkledde sider på pipen. Ildsted er dermed fjernet og pipe er ikke i bruk.

- Fuktsikring og drenering | Registrerte forhold indikerer svekket dreneringsfunksjon kombinert med fuktopptrekk fra grunnen.

- Forstøtningsmurer | Støttemur med skjevhet, skader og utglidning. Skjevhet og sprekker vil normalt forverre seg dersom tiltak ikke utføres. Jordtrykk og vanntrykk vil gradvis skyve muren videre ut av posisjon.

- Terrengforhold | Terreng har stedvis fall mot grunnmur, noe som skaper økte forhold for vann inn mot drenering og kjeller.

- Oljetank | Bruk av fossilt brensel er fra 2020 ikke tillatt benyttet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Tidspunkt for utskifting av taktekking nærmer seg forventet levetid.

- Nedløp og beslag | Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp da nedløp er avsluttet ved grunnmur. Renner har slitasje i renneskjøter og renneskjøter vil ha drypplekkasje ved nedbør. Renner med provisorisk tetting av renneskjøter over veranda. Det mangler snøfangere på taket.

- Takkonstruksjon | Som følge av konstruksjonens alder og begrensede inspeksjonsmulighet foreligger det økt usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og eventuelle skjulte fuktskader.

- Yttervegger | 1. Det er registrert råte på kledning ved inngangsparti. Manglende vedlikehold av kledning kan føre til økt fuktbelastning, råteskader og redusert levetid på kledningen. Over tid kan dette også medføre skade på underliggende konstruksjoner og økte kostnader til utbedring. 2. Ytterveggene er av eldre konstruksjon. Ytterveggene har begrenset lufting bak kledning og det foreligger usikkerhet knyttet til veggens oppbygning, herunder dampsperre, musetetthet og fuktsikring. Musetetting har stedvis mangler.

- Vinduer | Vinduer på østvegg mangler vannbrett og beslag. Et vannbrett uten beslag er et svakt punkt i ytterveggen. Konsekvensene er økt risiko for fuktskader, råte og redusert brukstid på både vannbrettet og veggen. Beslag fungerer som en kritisk beskyttelse mot vanninntrengning, og uten dette må man regne med hyppigere vedlikehold og større risiko for skader. Det ble registrert generell slitasje i form av avflassing av vinduer fra 1985, 1994 og i kjeller på befaringsdagen. Vindu i kjeller med begynnende råteskader. Vinduer i 2. etasje med åpninger mellom listverk og karm, noe som kan medføre vanninntrenging i yttervegg, ref. manglende beslag.

- Verandaer | Gulvbord med avflassing og sprekker. Tak over veranda med begynnende råtedannelse i vindskibord og svak fagmessig utførelse av beslag.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt høydeforskjeller over 15 mm over stuerommets lengde ved bruk av nivelleringslaser. Avvikene overstiger NS 3600 sin grense for TG2 (>15 mm), og forholdet indikerer skjevheter i etasjeskilleren. Det ble registrert spor etter skadedyr i form av flyvehull i kjelletak og bjelkelag i kjeller. Det var ikke mulig å fastslå type skadedyr eller om det foreligger aktivt angrep innenfor rammene av denne undersøkelsen. Endelig vurdering av aktivitet, skadeomfang og artsbestemmelse må utføres av godkjent skadedyrforetak.

- Rom under terreng i kjeller | Kjellervegg med synlig mur: Det er fuktighet på murvegg og betonggulv i kjeller samt saltutslag som følge av fukt på muroverflater. Kjellertak: Det ble målt moderat fukt (14,4 Vekt%) i stubbeloft (kjellertak) under befaringsdagen. Fuktverdien er av en slik verdi at regelmessig tilsyn anbefales for eventuell videre utvikling. Fukt kan variere gjennom årstiden. Registrert symptomer på høy relativ luftfuktighet i kryprom over tid som blant annet skadedyr i trevirke. Årsak indikerer svikt i drenering og fukt fra betongdekke. Dampsperre er ikke etablert mot grunn og det anbefales som et minimumstiltak å legge plast til grunn. Det er i punktet under beskrevet øvrig tiltak dersom etablering av dampsperre ikke gir tilstrekkelig effekt.

- Krypkjeller | Det er begrenset tilgang til kryprom. Kryprom vurderes som en risikokonstruksjon med tanke på fukt og skjulte skader. Drenering, bortleding av takvann, og utvendig terrengfall har svakheter og dette vil øke faren for utilsiktet fukt og skjulte skader i kryprom.

- Innvendige trapper til kjeller | Trinn med sår og skader i trappetrinn. Trappen mangler rekkverk og krav til stigningsvinkel, åpninger og fri høyde er ikke oppfylt.

- Innvendige dører | Dørblad til soverom i 2. etasje og dør til trapperom går på karm og vanskeliggjør åpning og lukking av dører.

- 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- 1. Etasje Bad - Overflater gulv | Dusjvegg med gulvskinne hindrer lekkasjevann fra å renne til sluk.

- Innvendige vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger av galvaniserte rør og kobberør.

- Innvendige avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger av støpejernsrør.

- Varmtvannsbereder | Varmtvannsbereder er vesentlig eldre enn forventet levetid og har usikker gjenværende levetid.

- Varmepumpe | Eldre varmepumpe uten kjent service.

- Grunnmur og fundamenter | 1. Grunnmur med løs murpuss og avflassing. 2. Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger og avløp har kort restlevetid.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøfangere: Det mangler snøfangere på taket.

- Innvendige trapper: Trappen mangler rekkverk og krav til stigningsvinkel, åpninger og fri høyde er ikke oppfylt.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Regimentvegen 33 har en attraktiv og sentral beliggenhet i et barnevennlig område på Gråtenmoen, ca. 3 km fra Skien sentrum med alle fasiliteter.

Her bor man godt og kan glede seg over å ha kort gangavstand til det aller meste, herunder Moflata barneskole, Kjørbekk barneskole og Gimsøy ungdomsskole, samt flere barnehager og Saga Senteret med blant annet dagligvare, klesbutikk, blomsterbutikk, vinmonopol og apotek. Gangavstand er det også til gode bussforbindelser.

Det er også kort vei til Herkules idrettspark og Skien Fritidspark med blant annet flotte lysløyper for både gåturer og skiturer, skøytebane og ishall samt svømmehall. Sykehuset Telemark og Kjørbekk industriområde ligger også i området.

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

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Eneboligen har grunnmur av betong og lettklinkerblokker, utvendig pusset og malt. Veggkonstruksjonen over grunnmur er av bindingsverk kledd med liggende, malt kledning. Etasjeskillere er i tradisjonelt trebjelkelag med bærende sponplater. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med skråkledde himlingsflater, tekket med betongstein med underliggende papp, sløyfer og lekter.

Garasje:
Normal standard på bygget ut fra alder og byggemetode, jevnlig vedlikeholdt og ikke tilstandsvurdert.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for tilbygg den 17.11.1993. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Eneboligen ble opprinnelig godkjent av Gråtenmoens Bygningsråd den 19.07.1939. Skien kommune opplyser at det kun foreligger ferdigattest på tilbygg, og det foreligger ikke ferdigattest for den opprinnelige oppføringen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 femte ledd utstedes det ikke lenger ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998.

For frittstående garasje (opprinnelig uthus) foreligger det godkjente tegninger for uthusbygning datert 19.07.1939 fra Gråtenmoens Bygningsråd, samt godkjenning fra Skiens Bygningsråd datert 13.11.1965 (sak 13/11 1965) for innredning av garasje i uthuset. Det er ikke fremlagt ferdigattest for garasjen i mottatt dokumentasjon. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 femte ledd utstedes det ikke lenger ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998. Garasjens byggeår er oppgitt til 1939.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens fasade og eksteriør. Verandaen er delvis innbygget/innglasset (målt til 15 m² BRA-b), og åpen veranda/terrasse er utvidet utover det som fremgår av de godkjente tegningene. I tillegg er det utført endringer på diverse vinduer. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning eller byggemelding for disse fasadeendringene eller innbyggingen og utvidelsen av verandaen. Slike fasadeendringer og tilbygg er normalt søknadspliktige tiltak.

Tegninger viser endringer på rominndeling i 2. etasje da bad ikke er bygget, men inngår i soverom. Det er også utvidet åpning mellom gang og stue i 1. etasje. Slike endringer kan være søknadspliktige dersom den nye bruken utløser tekniske krav til for eksempel bæring, dagslys eller rømning. Dette på kjøpers ansvar og risiko.

Eiendommen selges slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent fasadeendringene, innbyggingen eller utvidelsen av verandaen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Varmepumpe og elektrisitet. Boligen har varmepumpe fra 2008. Det er pipeløp i boligen, men ikke tilkoblet ildsted som ble fjernet i 2006. Eier opplyser om fyringsforbud som følge av innkledde sider på pipen. Ildsted er dermed fjernet og pipe er ikke i bruk.

Varmtvannstank på 200 L fra 1985 montert i kjeller.

Oljetank:
Bygningssakkyndig opplyser:
"Eier opplyser om nedgravet brenselstank på utsiden av bolig. Øvrig brenselsanlegg som har vært benyttet i bolig er demontert og fjernet. Nedgravet tank kan medføre lekkasje med forurensning av grunn. Ny eier bør regne med å kartlegge tankens tilstand og sanering (fjerning eller forskriftsmessig oppfylling) bør utføres av godkjent firma. Dokumentasjon sendes til kommunen."

Det er ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder

også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler.

Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet.

Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd E.

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

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

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktsomhet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonsikring.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Gjeldende reguleringsplan er Reguleringsplan for Skogplassene/Gråtenmoen (plan-ID 658), med ikrafttredelse 22.06.1993. Eiendommen er i hovedsak regulert til boliger, mens en mindre del på ca. 2 m² berører regulert kjørevei.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023–2035 for Skien kommune (plan-ID 2021007), med ikrafttredelse 14.11.2024. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende), og eiendommen inngår i bestemmelsesområde Bybåndet.

Støy:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med gul sone for støy og avhengig av hensynsynssonene til kommunen kan det være høyderestriksjoner og restriksjoner for etablering av hinder (bygninger, anlegg, vegetasjon mv. Interessenter må gå ut i fra at det tillates ikke etablert nye boenheter innenfor støysonene, som vist i kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål. Ta kontakt med kommunen for med detaljert informasjon om dette.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 059 096 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 236 384 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Roger Pedersen
Heidi Pedersen

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

4003/220/281:
30.08.1939 - Dokumentnr: 1658 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

Dokumentet er en grunnseddel som opprinnelig bortfestet tomten til fester og etterfølgende eiere, og fastsetter blant annet:
- Fester plikter selv å holde tomten forsvarlig inngjerdet.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

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

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,50% (forutsatt salgssum kr 3 900 000,-), kr 58 500,-
Innhenting av kommunal informasjon - Skien, kr 3 575,-
Markedspakke standard med BlikkFang, kr 24 200,-
Oppgjørshonorar*, kr 7 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 16 900,-
Tinglyste dokumenter og grunnboksutskrift, kr 2 500,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-
Totalt, kr 114 120,-

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

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Bjørkheim Takst & Eiendom AS den 06.10.2026.

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

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

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

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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

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

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

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

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

Ansvarlig megler
Jørgen Thorkildsen
Eiendomsmegler
Telefon: 971 75 664
E-post: jorgen.thorkildsen@em1sornorge.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

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

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

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





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





















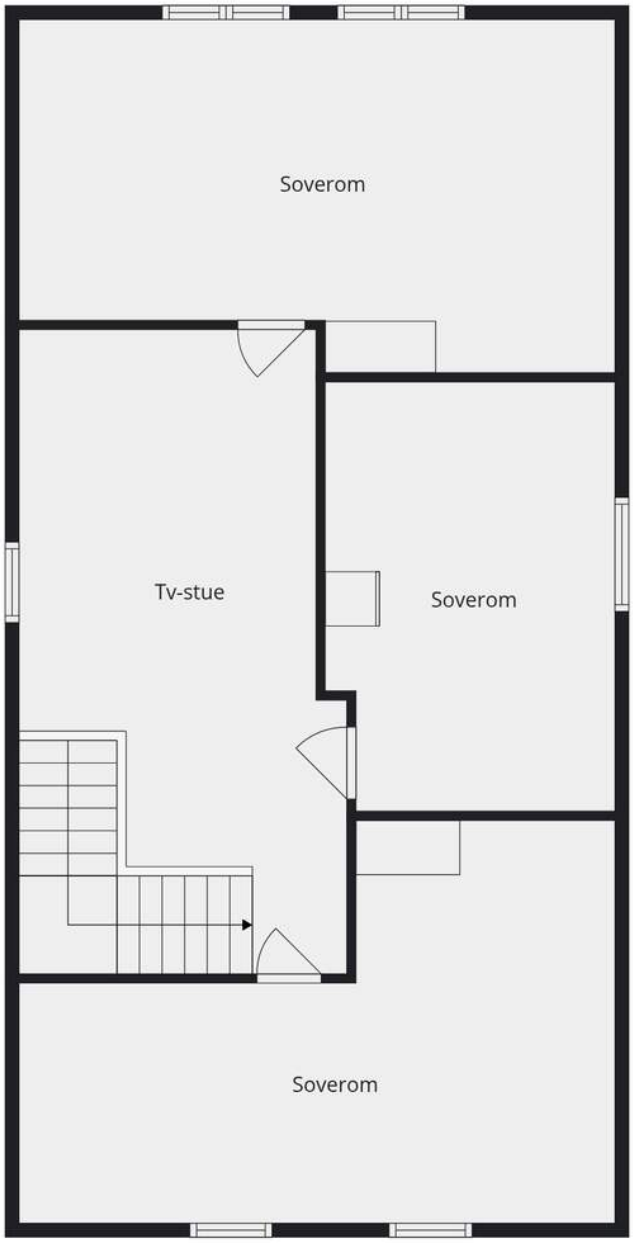












Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.







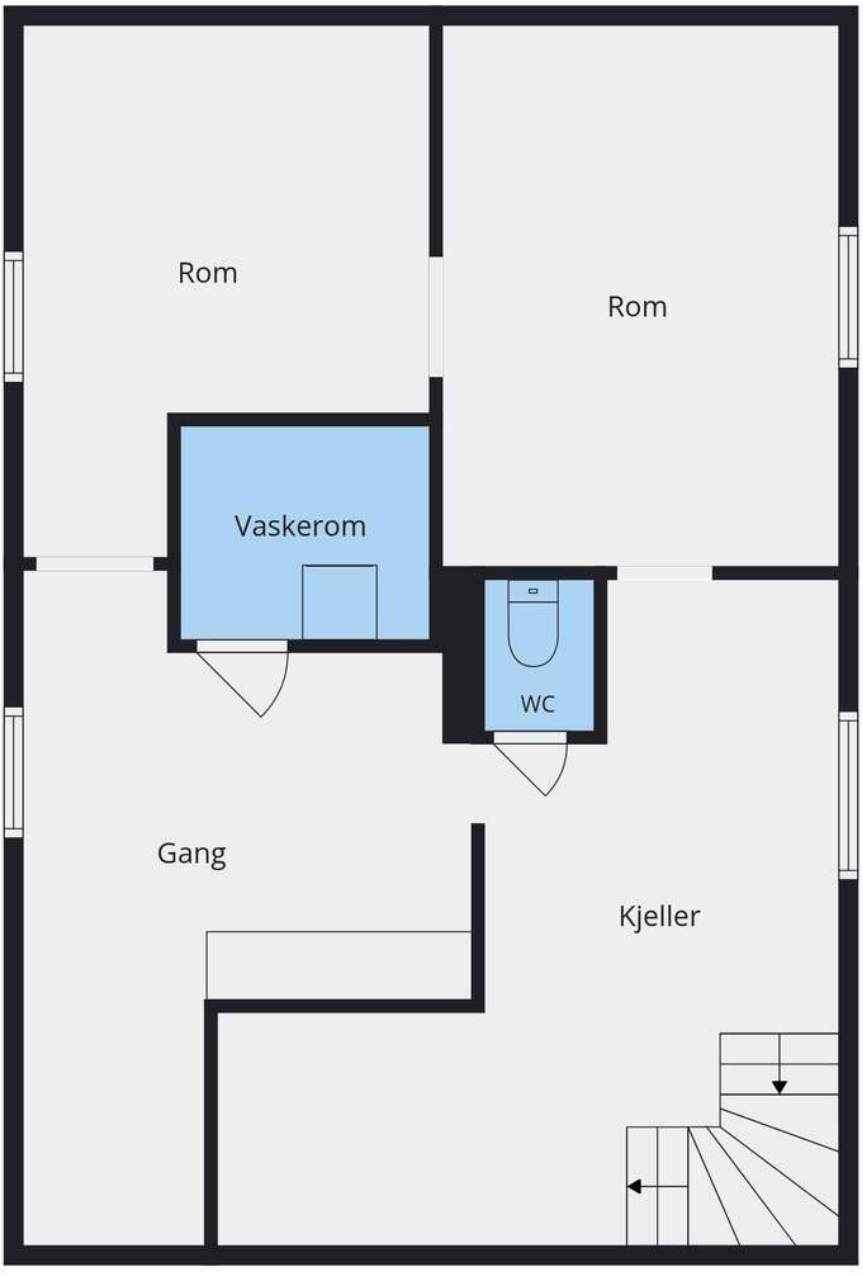












Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.















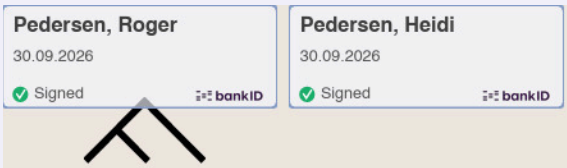








Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Heidi Pedersen

Roger Pedersen

Boligen

Regimentvegen 33
3734 Skien

4003-220/281/0/0

- Boligen ble kjøpt 1989
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2843260357 1

Vedlegg: Egenerklæring 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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Multifag og flislegger flis og kakkel ved Martin rumpler
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad,reiv fliser og satt på nye.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nytt sluk,membran

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Lekkasje på det ene takvindu i 2 etg ved ekstrem vær. Lenge siden. Antydning til "sopp"?
I kanten på takvindu, Da treverket ikke har blitt behandlet.

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

• **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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1994
Firmanavn: Snekker Svein Tollefsen
Beskrivelse av arbeidet: Faglært Snekker Svein Tollefsen utførte dette sammen med eier. Ombygd i 1994.ny 2 etg + tilbygg 1 etg.

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

• **Ja**

Lekkasje på det ene takvindu i 2 etg ved ekstrem vær. Lenge siden. Antydning til "sopp"? Dårlig tetning?
I kanten på takvindu, Da treverket ikke har blitt behandlet.

2

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1999
   Beskrivelse av arbeidet: Bygget ut terassen

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?
• **Ja**

Har vært fuktig tidligere,men har avfukter der. Krypkjeller

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Beskrivelse av arbeidet: Har en Avfukter der nede

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?
• **Ja**

Vært flyvemaur i den innerste stuen like ved varmepumpen, de forsvinner fort igjen, kom førstegang i august i fjor, og på samme tidspunkt i år.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

   Firmanavn: Multifag

   Beskrivelse av arbeidet: Fikk ny vannkran ute

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?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

   Beskrivelse av arbeidet: Har fjernet peisen /vedovn

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Ja**

Ja mener det er en på utsiden av kjøkkenvinduet. Vet ikke nøyaktig hvor.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

• **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**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: Telemark elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Ombygging av sikringskap

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Bygget ut huset 1994

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Ja**

Fått ferdigattest

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?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Kjøleskap døra og innredningsdøra er ikke festet sammen. Men har ikke noe å si for bruken.

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

• **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**



Boligen 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.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Tilstandsrapport

Regimentvegen 33 , 3734 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 220, bnr. 281

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 06.10.2026 **Rapportdato:** 07.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20349-1978 **Eiendomsverdi ref nr:** YY1676

Autorisert foretak: BTE AS

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.

BTE AS

BTE AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.
Selskapet er sertifisert innenfor følgende fagområder innenfor takst:
*Landbruk.
*Skjønn
*Næring.
*Skade.
*Bolig
*Energirådgivning



Rapportansvarlig

Are Bjørkheim

are@takstforum-telemark.no
918 58 552

Regimentvegen 33 , 3734 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 281
4003 SKIEN

BTE AS
Schaanings gate 10
3714 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Regimentvegen 33 , 3734 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 281
4003 SKIEN

BTE AS
Schaanings gate 10
3714 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Regimentvegen 33 , 3734 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 281
4003 SKIEN

BTE AS
Schaanings gate 10
3714 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende på Gråtenmoen.
Enebolig oppført i 1939 med tilbygg fra 1993.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

TEGNINGER:
Tegninger viser endringer på rominndeling i 2. etasje da bad ikke er bygget. Veranda er innbygget, fasade har endringer på vinduer mot øst og veranda er utvidet.

FERDIGATTEST:
Det foreligger ferdigattest fra 1993.

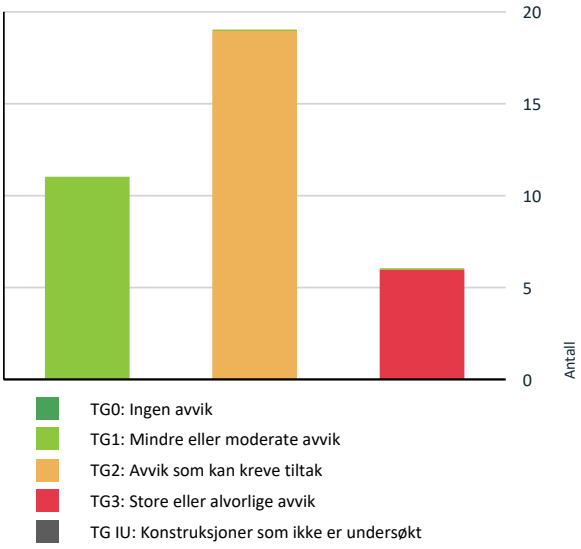
Rømning.
Vinduer på alle rom i 2. etasje tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvindu.

Regimentvegen 33 , 3734 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 281
4003 SKIEN

BTE AS
Schaanings gate 10
3714 SKIEN

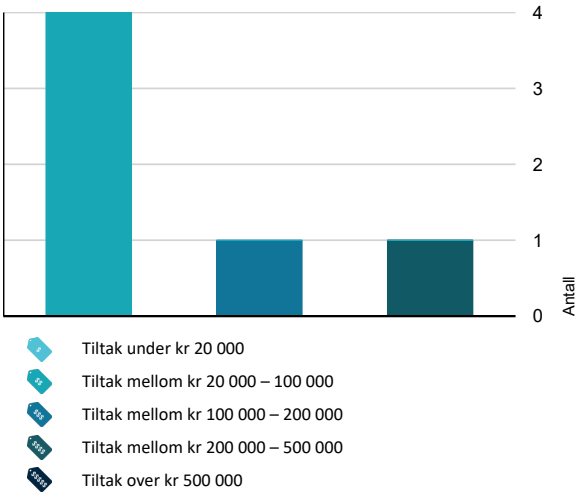
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Taksten er utført etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks, retningslinjer og NS 3600. Befaringen er gjennomført som en nivå 1-kontroll, basert på visuell besiktigelse av lett tilgjengelige bygningsdeler uten inngrep. Takstmannen er ikke kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på eiendommens verdi enn det som fremgår av rapporten. Befaring av eiendommen er foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler. Det er ikke foretatt kontroll av offentlig godkjenning, bruksendringer eller lovlighet utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon og det som er synlig ved befaringen.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, skyldes dette at forholdet ikke har latt seg avklare innenfor rammene av en visuell kontroll. Endret bruk, belastning, manglende vedlikehold eller normal slitasje over tid kan avdekke skjulte feil og mangler som ikke er synlige på befaringstidspunktet.
Vær- og årstidsforhold kan ha begrenset muligheten for å inspisere enkelte bygningsdeler.
Datagrunnlaget er basert på opplysninger fra hjemmelshaver og eksterne leverandører. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller beheftet med feil. Takstmannen har ikke ansvar for feil eller mangler som skyldes uriktige eller mangelfulle opplysninger fra disse kildene. Arealer er målt med lasermåler. Fuktsøk er utført med Protimeter, samt vurderinger basert på sansbare inntrykk.
Takstmannen foretar ikke kontroll av elektriske anlegg, VVS-installasjoner, ventilasjonsanlegg, ildsteder, piper eller andre spesialfag, og vurderer ikke funksjon eller forskriftsmessighet for slike installasjoner utover det som kan konstateres ved visuelle observasjoner, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten.
Rapporten gir uttrykk for bygningens tilstand på befaringstidspunktet og kan ikke anses som en garanti for fremtidig tilstand, funksjon eller levetid.
Om kjøpers undersøkelsesplikt
Kjøper har plikt til å sette seg inn i og forstå innholdet i dokumentasjonen som fremlegges i forbindelse med kjøp av brukt bolig. Rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er umiddelbart forståelige for alle. Kjøper oppfordres derfor til å kontakte takstmannen for nødvendig avklaring før kjøp.
Dersom det er ønskelig med utdypende bygningstekniske undersøkelser (nivå 2 eller nivå 3), kan dette bestilles som et tillegg. En nivå 1-kontroll gir begrenset informasjon, og det kan være vanskelig eller umulig å fastslå enkelte bygningsdelers faktiske tilstand uten destruktive inngrep eller bruk av avanserte tekniske hjelpemidler. Dersom det i rapporten er angitt risikokonstruksjoner eller anbefalt videre undersøkelser, må dette tas på alvor.
Om selgers opplysningsplikt
Det gjøres særskilt oppmerksom på selgers ansvar etter lov om avhending av fast eiendom. Selger plikter å gi alle opplysninger om forhold som kan ha betydning for kjøper. Selger plikter å lese gjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder også der oppdragsgiver benytter eiendomsmegler.
Rapporten er utarbeidet for angitt formål og oppdragsgiver. Tredjeperson skal ikke basere sine beslutninger på rapporten uten først å ha kontaktet undertegnede takstmann for nødvendig avklaring og eventuelle tilleggsundersøkelser.
Rapporten fritar ikke eier eller kjøper for ansvar knyttet til

Regimentvegen 33 , 3734 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 281
4003 SKIEN

BTE AS
Schaanings gate 10
3714 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

løpende tilsyn, vedlikehold og skadeforebyggende tiltak. I sammenfattet takstbeskrivelse og under de enkelte bygningsdeler er det redegjort for utførte oppgraderinger og registrerte svakheter. Beregning av markedsverdi er basert på forhold beskrevet i rapporten, herunder beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet. I dette fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Takvinduer** Gå til side
- **Innvendig > Pipe** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Verandaer** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng i kjeller** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper til kjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmepumpe** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på taket. Gå til side
- Trappen mangler rekkverk og krav til stigningsvinkel, åpninger og fri høyde er ikke oppfylt.

Regimentvegen 33 , 3734 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 281
4003 SKIEN

BTE AS
Schaanings gate 10
3714 SKIEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1939

Kommentar
Byggeår er opplyst av eier.

Anvendelse
Enebolig

Standard
Normal standard på bygget ut fra alder og byggemetode.

Vedlikehold
Eldre bygg som jevnlig er tilbygget, vedlikeholdt og oppgradert opp gjennom årene.

Tilbygg / modernisering

1993	Tilbygg/påbygg

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking med betongstein med underliggende papp, sløyfer og lekter. Pannebord og vindskibord i malt utførelse. Tak er inspisert med drone.

Årstall: 1993 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Tidspunkt for utskifting av taktekking nærmer seg forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Taktekking har usikker fremtidig funksjon og bør på sikt fornyes for å unngå økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner. Regelmessig kontroll av taket anbefales inntil utskifting gjennomføres, for å oppdage eventuelle skader eller lekkasjer tidlig.



Taktekking

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål fra 1993.
Pipehatt over tak.
Stigetrinn etablert til pipe.

Årstall: 1993 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp da nedløp er avsluttet ved grunnmur.

• Renner har slitasje i renneskjøter og renneskjøter vil ha drypplekkasje ved nedbør. Renner med provisorisk tetting av renneskjøter over veranda.

• Det mangler snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak
• Manglende bortledning av vann kan gi bygningsskader på underliggende deler av bolig, Ny eier bør lede takvann bort fra bolig.

• Rennerskjøter krever vedlikehold eller utskifting.

• Manglende snøfangere på takflate kan føre til ukontrollert ras av snø og is. Dette innebærer fare for personskade samt risiko for skade på øvrige bygningsdeler. Det anbefales å montere snøfangere i henhold til gjeldende regelverk.

TG 2 Takkonstruksjon

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med skråkledde himlingsflater. Dette forutsetter en riktig oppbygging med tanke på eventuelt utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på bruk av dampsperre og ventilering av konstruksjonen. Ønskes full visshet om tilstand på skjulte konstruksjoner må åpninger foretas. Ved visuell kontroll av innvendige flater var det ingen tegn til kondens eller aktive lekkasjer. Ved utvendig besiktigelse registreres det luftespalte i raft og lufteluke i gavel. Det foreligger dokumentasjon av luftespalte og 20 cm isolasjon. Lufting av konstruksjonen vurderes å være ivaretatt.

Årstall: 1993 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Som følge av konstruksjonens alder og begrensede inspeksjonsmulighet foreligger det økt usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og eventuelle skjulte fuktskader.

Regimentvegen 33 , 3734 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 281
4003 SKIEN

BTE AS
Schaanings gate 10
3714 SKIEN

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Konstruksjonen bør holdes under observasjon. Ved fremtidig rehabilitering anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonens oppbygning og tilstand.

TG 2 Yttervegger

Beskrivelse
YTTERVEGG.
Boligens veggkonstruksjon over grunnmur av bindingsverk som er kledd med bordkledning.

UTVENDIG KOMPLEMENTERING.
Utvendig kledning består av liggende kledning som er malt.

Vurdering av avvik:
• 1. Det er registrert råte på kledning ved inngangsparti. Manglende vedlikehold av kledning kan føre til økt fuktbelastning, råteskader og redusert levetid på kledningen. Over tid kan dette også medføre skade på underliggende konstruksjoner og økte kostnader til utbedring.
2. Ytterveggene er av eldre konstruksjon. Ytterveggene har begrenset lufting bak kledning og det foreligger usikkerhet knyttet til veggens oppbygning, herunder dampsperre, musetetthet og fuktsikring. Musetetting har stedvis mangler.

Konsekvens/tiltak
• 1. Ny eier må regne med utskiftinger av kledning som har råteskader. Ny eier bør male kledning som følge av naturlig vedlikeholdsintervall.
2. Som følge av bygningsdelens alder og usikker konstruksjonsoppbygging er det økt risiko for skjulte skader, luftlekkasjer, skadedyrinntrengning og fuktrelaterte følgeskader. Fremtidig funksjon og ytelse er derfor mer usikker enn for tilsvarende nyere konstruksjoner. Ved fremtidig rehabilitering anbefales nærmere undersøkelser av veggkonstruksjonen med tanke på lufting, musesikring og fuktsikring.


Kledning med råteskader

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med isolerglass fra 1984, 1994, 2009, 2019.

Vurdering av avvik:
• Vinduer på østvegg mangler vannbrett og beslag. Et vannbrett uten beslag er et svakt punkt i ytterveggen. Konsekvensene er økt risiko for fuktskader, råte og redusert brukstid på både vannbrettet og veggen. Beslag fungerer som en kritisk beskyttelse mot vanninntrengning, og uten dette må man regne med hyppigere vedlikehold og større risiko for skader.
• Det ble registrert generell slitasje i form av avflassing av vinduer fra 1985, 1994 og i kjeller på befaringsdagen. Vindu i kjeller med begynnende råteskader.
Vinduer i 2. etasje med åpninger mellom listverk og karm, noe som kan med føre vanninntrenging i yttervegg, ref. manglende beslag.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres beslag på vannbrettet for å beskytte mot vanninntrengning og redusere risikoen for fuktskader, råte og forkortet levetid på både vannbrettet og veggkonstruksjonen. Manglende beslag medfører økt behov for vedlikehold og større fare for skader på bygningen. Det er utført fuktmåling bak ytterkledning uten at fukt ble målt.
• Det bør utføres vedlikehold og utbedring av ramme og karm for å hindre videre forringelse.


Fuktmåling i yttervegg uten fukt

TG 3 Takvinduer

Beskrivelse
2 stykk overlys av type Velux takvindu fra 1993.

Årstall: 1993 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Karm og ramme er slitte og det er sprekker og fuktskader i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Ny eier må skifte vinduer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Regimentvegen 33 , 3734 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 281
4003 SKIEN

BTE AS
Schaanings gate 10
3714 SKIEN

Tilstandsrapport



Fuktskader i takvinduer

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i malt utførelse med isolerglass fra 2019.
Verandadør i malt utførelse med isolerglass fra 2009.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Verandaer

Beskrivelse

Veranda er opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager. Veranda oppført med impregnert bjelkelag påmontert spaltegulv og rekkverk. Rekkverkshøyde målt til 92 cm. Deler av veranda er innbygget.

Vurdering av avvik:

• Gulvbord med avflassing og sprekker. Tak over veranda med begynnende råtedannelse i vindskibord og svak fagmessig utførelse av beslag.

Konsekvens/tiltak

• Ny eier bør vedlikeholde/utskifte overnevnte forhold. Manglende vedlikeholde/utskifting kan føre til økt fuktbelastning, råteskader og redusert levetid.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

OVERFLATER PÅ INNVENDIG TAK.
Beskrivelse: Takessplater og panel.

OVERFLATER PÅ INNVENDIG GULV.
Beskrivelse: FLaminat.

OVERFLATER PÅ INNVENDIG VEGG.
Beskrivelse: Mdf-panel og panel.

OVERFLATER GENERELT.
Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal brukstid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater. Befaringen ble utført med de begrensningene et møblert hjem medfører. Det gjøres igjen oppmerksom på at innredning, lagrede gjenstander eller faste installasjoner ikke ble flyttet under befaringen dersom selger ikke har opplyst om noen spesielle skjulte forhold. Ny eier bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

1. etasje
Etasjeskillere i tradisjonelt trebjelkelag med bærende sponplater.
Med bruk av nivelleringslaser ble det målt over 15 mm høydeforskjell i stue.

2. etasje
Etasjeskillere i tradisjonelt trebjelkelag med bærende sponplater.
Med bruk av nivelleringslaser ble det målt over 15 mm høydeforskjell i rom.

Måling utført gjennom rommets lengde. Målingen er utført med nivelleringslaser i henhold til prinsippene i NS 3600.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjeller over 15 mm over stuerommets lengde ved bruk av nivelleringslaser. Avvikene overstiger NS 3600 sin grense for TG2 (>15 mm), og forholdet indikerer skjevheter i etasjeskilleren.

• Det ble registrert spor etter skadedyr i form av flyvehull i kjelletak og bjelkelag i kjeller. Det var ikke mulig å fastslå type skadedyr eller om det foreligger aktivt angrep innenfor rammene av denne undersøkelsen. Endelig vurdering av aktivitet, skadeomfang og artsbestemmelse må utføres av godkjent skadedyrforetak.

Konsekvens/tiltak

• Registrerte høydeavvik overstiger grenseverdiene for TG1 etter aktuell standard. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Konsekvensen av slike avvik er redusert brukskvalitet, økt risiko for skjevheter og eventuelle følgeskader på konstruksjonen over tid.

• Spor etter skadedyr kan indikere tidligere eller pågående skadedyraktivitet. Det anbefales at forholdet vurderes nærmere av skadedyrfaglig foretak for avklaring av eventuell aktivitet og behov for tiltak.

Radon

Beskrivelse

Regimentvegen 33 , 3734 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 281
4003 SKIEN

BTE AS
Schaanings gate 10
3714 SKIEN

Tilstandsrapport

Det er ikke utført radonmåling som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om.
Ifølge Radonaktsomhetskart fra Ngu ligger eiendommen i et område med lav til moderat aktsomhet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på radonsikring eller radonmålinger.

Konsekvens/tiltak
• Radonmåling blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

TG 3 Pipe

Beskrivelse
Boligen har pipeløp men ikke ildsted.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser om fyringsforbud som følge av innkledde sider på pipen. Ildsted er dermed fjernet og pipe er ikke i bruk.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres nødvendige tiltak for å utbedre innkledde sider på pipen og oppheve fyringsforbudet før pipen eventuelt tas i bruk igjen. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er at pipen ikke kan benyttes, og det er økt risiko for brann eller andre skader dersom den tas i bruk uten forskriftsmessig utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Rom under terreng i kjeller

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Boligen har synlig grunnmur mot terreng. Hulltaking er ikke utført da grunnmur er av mur eller betong. Det er utført visuelle observasjoner kombinert med fuktsøk på muroverflater.

Vurdering av avvik:
• Kjellervegg med synlig mur:
Det er fuktighet på murvegg og betonggulv i kjeller samt saltutslag som følge av fukt på muroverflater.

Kjellertak:
Det ble målt moderat fukt (14,4 Vekt%) i stubbeloft (kjellertak) under befaringsdagen. Fuktverdien er av en slik verdi at regelmessig tilsyn anbefales for eventuell videre utvikling. Fukt kan variere gjennom årstiden. Registrert symptomer på høy relativ luftfuktighet i kryprom over tid som blant annet skadedyr i trevirke. Årsak indikerer svikt i drenering og fukt fra betongdekke. Dampsperre er ikke etablert mot grunn og det anbefales som et minimumstiltak å legge plast til grunn. Det er i punktet under beskrevet øvrig tiltak dersom etablering av dampsperre ikke gir tilstrekkelig effekt.

Konsekvens/tiltak

• 5 mulige tiltak for å motvirke fukt fra grunn.

1. Montere lukkbare lufteventiler. Til opplysning skal lufteventiler på vinterstid være åpne og stengt på våren.
2. Plast mot grunn vil redusere kondens og fuktproblematikk fra grunn.
3. Installasjon av krypromsavfukter kan vurderes montert og gir erfaringsmessig god effekt.
4. Utvendig terrengfall må lede overvann og takvann bort fra grunnmur.
5. Skifte av drenering.


Fuktsøk på muroverflater med fukt

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse
Det er ett mindre kryprom under stue.
Kryprom har ikke tilkomst.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset tilgang til kryprom. Kryprom vurderes som en risikokonstruksjon med tanke på fukt og skjulte skader. Drenering, bortleding av takvann, og utvendig terrengfall har svakheter og dette vil øke faren for utilsiktet fukt og skjulte skader i kryprom.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilkomst til kryprom for å muliggjøre inspeksjon og vedlikehold. Kryprom er en risikokonstruksjon med tanke på fukt og skjulte skader, og begrenset tilgang øker risikoen for at eventuelle skader ikke oppdages i tide. Svakheter i drenering, bortledning av takvann og terrengfall øker faren for utilsiktet fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen. Det anbefales å utbedre disse forholdene for å redusere risikoen for fremtidige fukt- og råteskader.

TG 1 Innvendige trapp til 2. etasje

Beskrivelse
Innvendig 90 graders malt trapp til 2. etasje.

Rekkverk målt til 90 cm.
Åpninger målt til 10 cm.
Bredde målt til 79 cm.
Innvendig fri høyde ok.

TG 2 Innvendige trapper til kjeller

Beskrivelse

Regimentvegen 33 , 3734 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 281
4003 SKIEN

BTE AS
Schaanings gate 10
3714 SKIEN

Tilstandsrapport

Innvendig 90 graders betong trapp til kjeller.

Rekkverk mangler.
Bredde målt til 77 cm.
Innvendig fri høyde 1,7 m.
Håndløper mangler.

Vurdering av avvik:
• Trinn med sår og skader i trappetrinn.

• Trappen mangler rekkverk og krav til stigningsvinkel, åpninger og fri høyde er ikke oppfylt.

Konsekvens/tiltak
• Trinn kan pusses og behandles for å fjerne sår og skader. Manglende utbedring kan føre til ytterligere slitasje og økt fare for fall.

• Det er ikke krav om utbedringer av trapp til dagens krav. Dagens krav til åpninger i trapper er maks. lysåpning 10 cm, rekkverk bør være 90 cm og innvendig fri høyde bør være 2 m. Forholdet anbefales utbedret på generelt grunnlag mtp sikkerhet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med malt dørblad med terskel.

Vurdering av avvik:
• Dørblad til soverom i 2. etasje og dør til trapperom går på karm og vanskeliggjør åpning og lukking av dører.

Konsekvens/tiltak
• Ny eier bør regne med justering av dørblad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad oppgradert i å være fra 2020.
Baderomsgulv med flis på gulv.
Flis på vegger og mdf-panel på innvendig tak.
Rommet er innredet med servantskap, wc og dusjnisje.
Rommet er mekanisk ventilert.
Baderom er utført av fagfolk.
Baderommet er vurdert på bakgrunn av dagens forskrift.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l



Bad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran men baderom er oppført av fagfolk.

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

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderommet har flis på vegger og mdf-panel på innvendig tak.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Baderomsgulv med flis på gulv.
Gulv har fall til sluk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

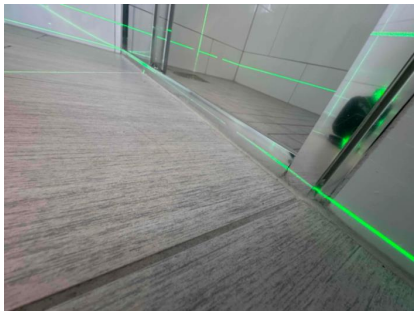
Vurdering av avvik:
• Dusjvegg med gulvskinne hindrer lekkasjevann fra å renne til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Slisse i gulvskinne må etableres slik at vann ledes fritt til sluk.

Regimentvegen 33 , 3734 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 281
4003 SKIEN

BTE AS
Schaanings gate 10
3714 SKIEN

Tilstandsrapport



Skinne hindrer lekkasjevann fra å renne til sluk

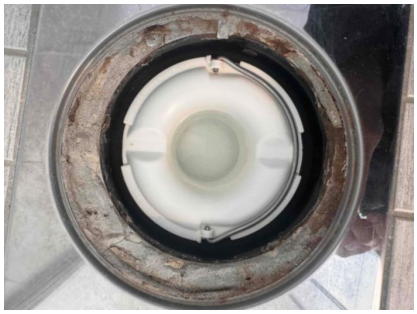
1. ETASJE > BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Sluk av plast med synlig klemring og mansjettmembran.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Sluk

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet er innredet med servantskap, wc og dusjnisje.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk.

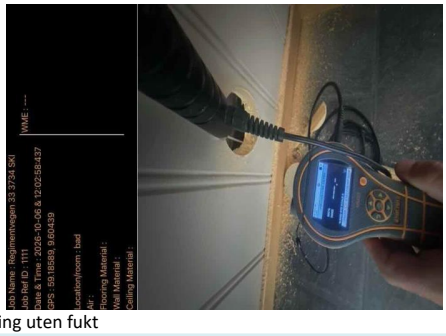
Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det er utført destruktiv åpning i form av hulltaking (boring) i vegg bak våtsone. Ved fuktmåling ble det ikke målt unormal fuktighet i bunnsvill. Fuktmåling utført fra gang.



Fuktmåling uten fukt

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2015. Innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Stålkum med ett grep blandebatteri. Flisplater på vegg under overskap. Integrert kjøleskap/frys, komfyr med platetopp og oppvaskemaskin. Hvitevarer er ikke kontrollert av takstmann.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Mekanisk avtrekkshette er montert til innredningen og etablert over platetopp. Avtrekk ført ut i yttervegg.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Regimentvegen 33 , 3734 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 281
4003 SKIEN

BTE AS
Schaanings gate 10
3714 SKIEN

Tilstandsrapport

Interne vannrør av galvaniserte rør fra byggeår i kjeller.
Øvrig rør av kobberrør og nytt anlegg til bad i 2020.
Stoppekranen er kjeller.
Vannrør er begrenset inspisert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger av galvaniserte rør og kobberør.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales utskiftning av innvendige vannledninger av galvaniserte rør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt og vannrør har synlig aldringsslitasje i form av korrosjon på røroverflater.
Konsekvensen ved videre bruk av eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer og plutselige skader, som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningen.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør i plast fra 1990-tallet og eldre støpejernsrør.
Bad med nye avløpsrør fra 2020.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger av støpejernsrør.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales utskiftning av innvendige avløpsledninger av støpejernsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt og vannrør har synlig aldringsslitasje i form av korrosjon på røroverflater.
Konsekvensen ved videre bruk av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer og plutselige skader, som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen er naturlig ventilert med veggventiler i yttervegg og vindu.
Mekanisk ventilering av kjøkken og bad.
Ventilasjon av boligen er vurdert ut fra fra hva som var normalt under oppføringstidspunkt. Tilstandsgrad er vurdert etter forskriftskravet og ikke NS3600.

TG 2 Varmtvannsbereder

Beskrivelse
Varmtvannstank på 200 L fra 1985 montert i kjeller.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Varmtvannsbereder er vesentlig eldre enn forventet levetid og har usikker gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak
• Varmtvannsbereder er vesentlig eldre enn forventet teknisk levetid. Som følge av alder må det påregnes økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje. Utskifting bør påregnes.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
El-anlegg fra 2013.
Elektrisk anlegg med automatsikringer og 9 kurser.
Sikringskap skiftet i 2015 med dokumentasjon.
50 Amp hovedsikring.
Ledningsnett med brytere og stikkontakter av ulik alder.
Det foreligger tilsynsrapport fra 2015 hvor avvik er rettet av fagfolk.

Vurdering av avvik:
• Sikringsskapet er fornyet i 2015 og fremstår med automatsikringer. Det er samtidig registrert at deler av det elektriske anlegget fortsatt består av eldre ujordede kurser og stikkontakter. Anlegget fremstår derfor som delvis modernisert, hvor deler av installasjonen er av eldre dato enn sikringsskapet.

Konsekvens/tiltak
• Eldre ujordede installasjoner har et lavere sikkerhetsnivå enn moderne jordede anlegg. Som følge av anleggsdelenes alder og utførelsesstandard må det påregnes økt risiko for feil, slitasje og usikker fremtidig funksjon sammenlignet med nyere elektriske installasjoner.



El-skap

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Røykvarsler og brannslokkingsapparat montert i bolig. Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsapparat skal følge bolig ved salg.
Branntekniske forhold er vurdert etter referansenivå av byggeforskriftskrav fra 1985.

TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Regimentvegen 33 , 3734 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 281
4003 SKIEN

BTE AS
Schaanings gate 10
3714 SKIEN

Tilstandsrapport

Varmepumpe fra 2008 etablert som oppvarming.
Varmepumpe er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Eldre varmepumpe uten kjent service.

Konsekvens/tiltak
• Manglende service på varmepumpe kan føre til dårligere effekt, høyere strømbruk og økt risiko for feil, og bør forebygges med jevnlig rengjøring og fast service. Service bør gjennomføres hvert 2. år.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Ut i fra normal oppbygging er boligen fundamentert på pukkmasser på grunn av leire.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser og derav er takstmannens kunnskaper om byggegrunnen begrenset.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Ved oppføring av boligens drenering ble det normalt benyttet tilfylte masser mot grunnmur. Ved befaring ble det ikke registrert utbedringer.

Vurdering av avvik:
• Registrerte forhold indikerer svekket dreneringsfunksjon kombinert med fuktopptrekk fra grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Økt fuktbelastning mot grunnmur kan føre til fuktinntrengning og fuktskader i vegger. Redusert funksjon kan gi økende skade over tid. Ny eier bør føre regelmessig kontroll av dreneringssystem og grunnmur. Dreneringen fremstår med vesentlig redusert funksjon og det må påregnes tiltak for å redusere fuktbelastningen mot grunnmur. Det henvises forøvrig til "tiltak" beskrevet under "kryprom & rom under terreng".

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmur av betong og lettklinkerblokker.
Grunnmur er utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:
• 1. Grunnmur med løs murpuss og avflassing.
2. Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Slitasje av murverk vil medføre redusert motstand mot fuktpåkjenning og økt fare for videre nedbrytning. Vedlikehold anbefales for å begrense videre forvitring.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse
Støttemurer av betong etablert på eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Støttemur med skjevhet, skader og utglidning. Skjevhet og sprekker vil normalt forverre seg dersom tiltak ikke utføres. Jordtrykk og vanntrykk vil gradvis skyve muren videre ut av posisjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre skjevhet og sprekker i støttemuren for å hindre videre forverring.
Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for at muren til slutt kan velte eller kollapse, noe som kan medføre fare for økt skade.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000


Støttemur

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse
Opparbeidet terreng rundt bolig med plen.

Vurdering av avvik:
• Terreng har stedvis fall mot grunnmur, noe som skaper økte forhold for vann inn mot drenering og kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Terrengjustering bør ses i sammenheng med skifte av drenering. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Fall på terreng mot grunnmur

Regimentvegen 33 , 3734 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 281
4003 SKIEN

BTE AS
Schaanings gate 10
3714 SKIEN

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Vanninntak fra offentlig vannforsyning via private stikkledninger av plast.
Avløpsledning til offentlig nett via private stikkledninger av støpejernsrør.
De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll.
Vurderingen er basert på alder og opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger og avløp har kort restlevetid.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes utskifting eller oppgradering av utvendige avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt og ledningene har kort restlevetid.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller vannskader på eiendommen.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Eier opplyser om nedgravet brenselstank på utsiden av bolig. Øvrig brenselsanlegg som har vært benyttet i bolig er demontert og fjernet.

Vurdering av avvik:

• Bruk av fossilt brensel er fra 2020 ikke tillatt benyttet.

Konsekvens/tiltak

• Nedgravet tank kan medføre lekkasje med forurensning av grunn. Ny eier bør regne med å kartlegge tankens tilstand og sanering (fjerning eller forskriftsmessig oppfylling) bør utføres av godkjent firma.
Dokumentasjon sendes til kommunen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Nedgravet brenselstank

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på taket.

• Trappen mangler rekkverk og krav til stigningsvinkel, åpninger og fri høyde er ikke oppfylt.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere på takflate kan føre til ukontrollert ras av snø og is. Dette innebærer fare for personskade samt risiko for skade på øvrige bygningsdeler. Det anbefales å montere snøfangere i henhold til gjeldende regelverk.

• Det er ikke krav om utbedringer av trapp til dagens krav. Dagens krav til åpninger i trapper er maks. lysåpning 10 cm, rekkverk bør være 90 cm og innvendig fri høyde bør være 2 m. Forholdet anbefales utbedret på generelt grunnlag mtp sikkerhet.

Regimentvegen 33 , 3734 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 281
4003 SKIEN

BTE AS
Schaanings gate 10
3714 SKIEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

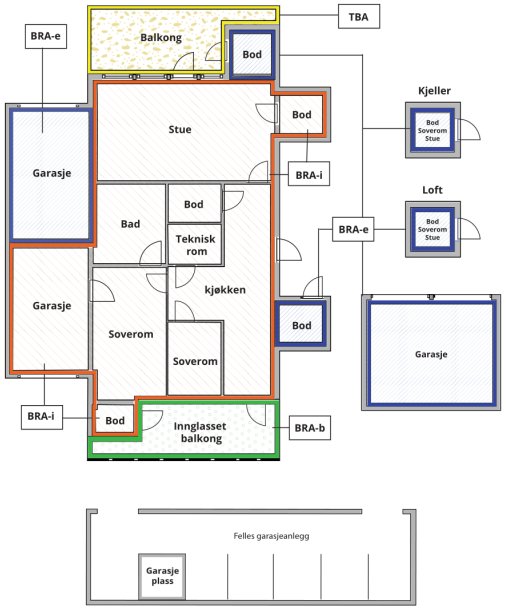
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Regimentvegen 33 , 3734 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 281
4003 SKIEN

BTE AS
Schaanings gate 10
3714 SKIEN

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	79		15	94	30
2. Etasje	68			68	
SUM	**147**		**15**		**30**
SUM BRA	**162**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Vindfang, trapperom, stue, kjøkken, bad		Innbygget veranda
2. Etasje	Stue/trapperom, 3 soverom		

Kommentar

GENERELT OM AREAL
Rombenevnelsen er i henhold til dagens bruk og skjønnsmessig vurdert.
Arealmåling er foretatt etter lasermåling på stedet.
Faktisk areal kan avvike da det er utført avrundinger av delareal for å oppnå totalt bruksareal.

AREALOMTALE
Innglasset veranda på 15 m² er medtatt i arealutregning som BRA-b.
Veranda og inngangsparti på 30 m² er medtatt i arealutregning som Åpent areal TBA.
Kjeller er ikke måleverdig som følge av høyde under 1,9 m men har ca 58 m² i grunnflate.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: TEGNINGER:
Tegninger viser endringer på rominndeling i 2. etasje da bad ikke er bygget. Veranda er innbygget, fasade har endringer på vinduer mot øst og veranda er utvidet.

FERDIGATTEST:
Det foreligger ferdigattest fra 1993.

Rømning.
Vinduer på alle rom i 2. etasje tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvindu.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		41		41	
SUM		**41**			
SUM BRA	**41**				

Regimentvegen 33 , 3734 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 281
4003 SKIEN

BTE AS
Schaanings gate 10
3714 SKIEN

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2026	Are Bjørkheim	Takstingeniør
	Roger Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	220	281		0	903.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Regimentvegen 33

Hjemmelshaver
Pedersen Heidi, Pedersen Roger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen er beliggende på Gråtenmoen.

Adkomstvei
Eiendommen har tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering
Eiendommen er avsatt til bolig i kommuneplan.

Om tomten
Tomten består av gruset gårdsrom med plen og veranda.

Vedlegg: Takstrapport

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1939

Kommentar
Byggeår er opplyst av eier.

Standard
Normal standard på bygget ut fra alder og byggemetode.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.10.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	06.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2026	
2	07.10.2026	
3	07.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Regimentvegen 33 , 3734 SKIEN
Gnr 220 - Bnr 281
4003 SKIEN

BTE AS
Schaanings gate 10
3714 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (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.

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

PERSONVERN

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

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Regimentvegen 33, 3734 SKIEN**	
Dato for energimerking **07.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-365363**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8493405**
Gårdsnummer **220**	Bruksnummer **281**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1939**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **147,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **147,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **250,52**

Vedlegg: Energiattest

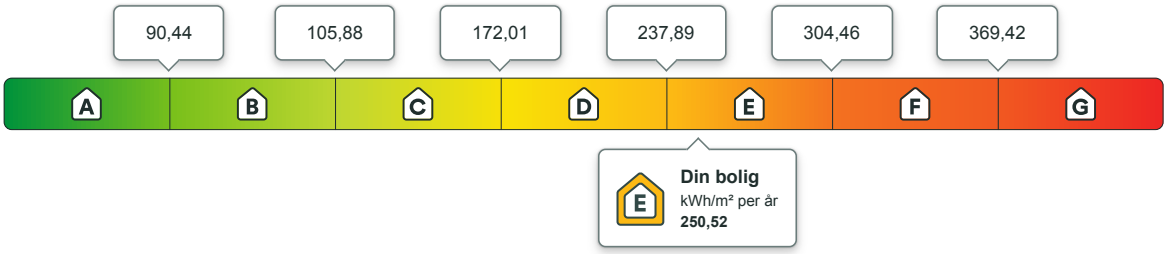
Regimentvegen 33, 3734 SKIEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
39 277,21	**267,19**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Regimentvegen 33, 3734 SKIEN

Detaljering

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

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



Regimentvegen 33, 3734 SKIEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

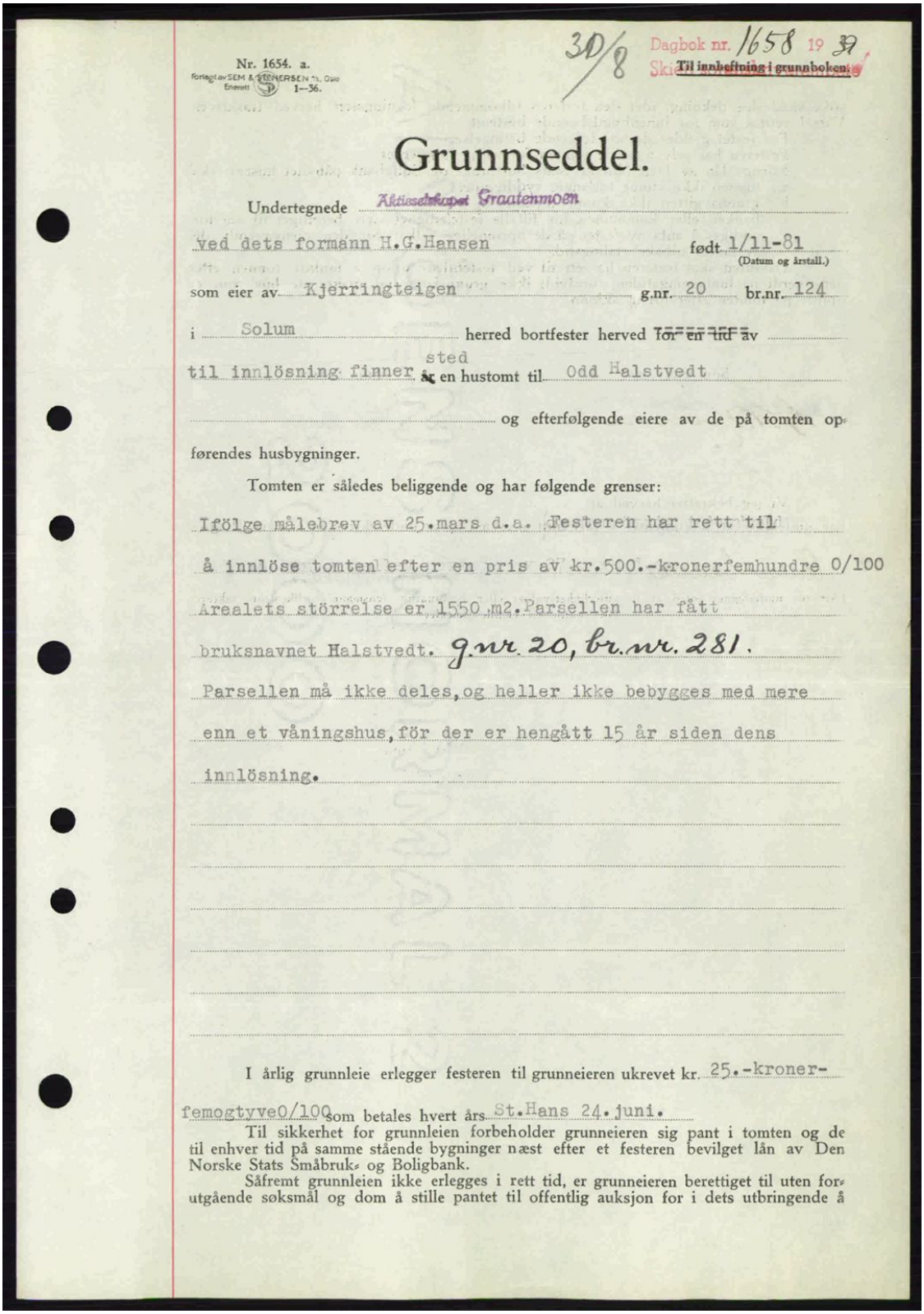
Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Nr. 1654. a.
Forlegt av SEM & STENERSEN A/S, Oslo
Enerett 1—36.

30/8 Dagbok nr. 1658 19 39
Skien Til innbefting i grunnboken.

Grunnseddel.

Undertegnede Aktieselskapet Graatenmoen

ved dets formann H.G.Hansen født 1/11-81
(Datum og årstall.)

som eier av Kjerringteigen g.nr. 20 br.nr. 124

i Solum herred bortfester herved ~~for en tid~~ av

til innlösning finner sted ~~at~~ en hustomt til Odd Halstvedt

og efterfølgende eiere av de på tomten opførendes husbygninger.

Tomten er således beliggende og har følgende grenser:

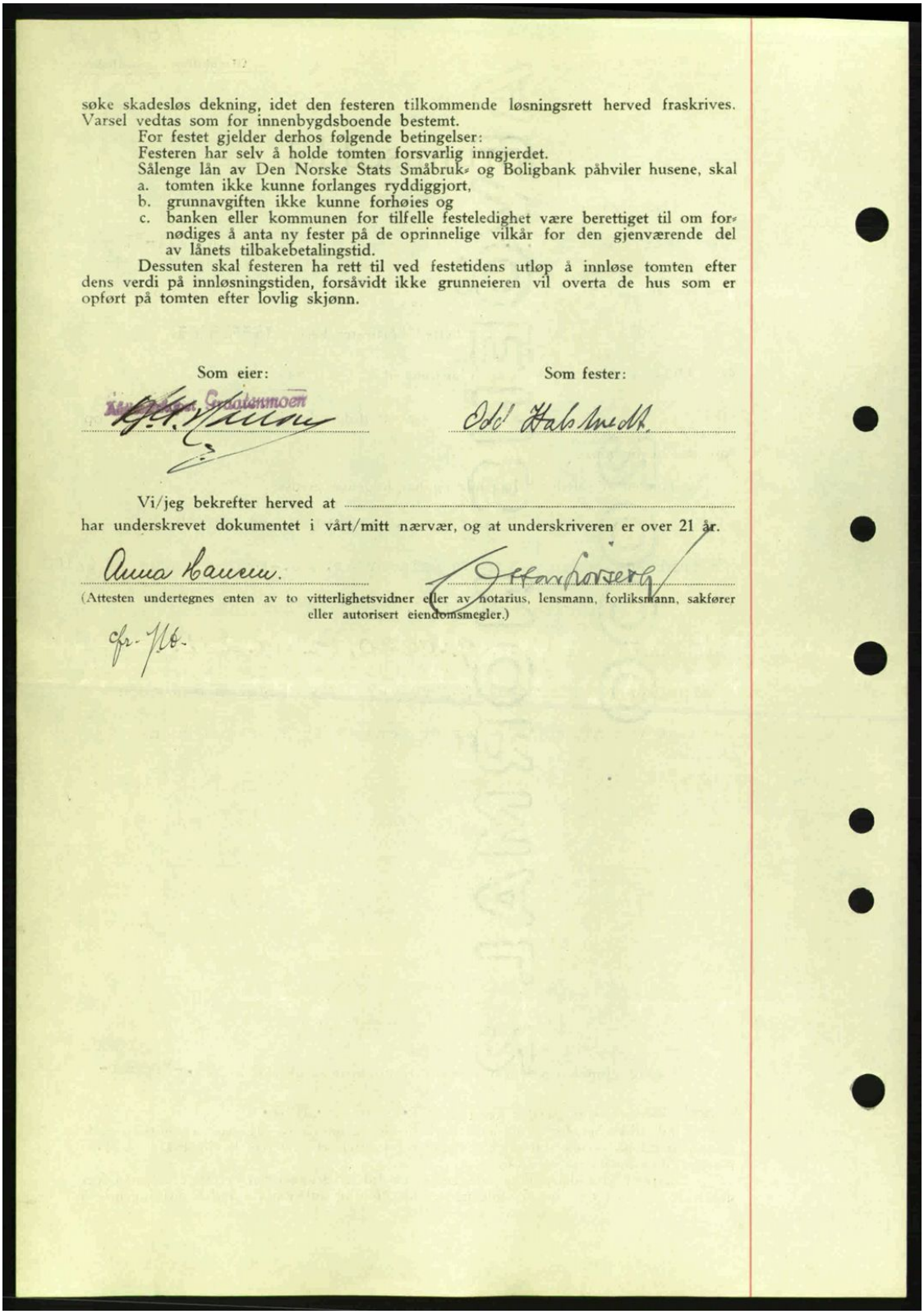
Ifölge målebrev av 25.mars d.a. Festeren har rett til å innlöse tomten efter en pris av kr.500.-kronerfemhundre 0/100 Arealets störrelse er 1550 m2. Parsellen har fått bruksnavnet Halstvedt. g.nr. 20, br.nr. 281. Parsellen må ikke deles, og heller ikke bebygges med mere enn et våningshus, för der er hengått 15 år siden dens innlösning.

I årlig grunnleie erlegger festeren til grunneieren ukrevet kr. 25.-kroner-femogtyve0/100 som betales hvert års St.Hans 24.juni.

Til sikkerhet for grunnleien forbeholder grunneieren sig pant i tomten og de til enhver tid på samme stående bygninger næst efter et festeren bevilget lån av Den Norske Stats Småbruks- og Boligbank.

Såfremt grunnleien ikke erlegges i rett tid, er grunneieren berettiget til uten forutgående söksmål og dom å stille pantet til offentlig auksjon for i dets utbringende å

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



søke skadesløs dekning, idet den festeren tilkommende løsningsrett herved fraskrives. Varsel vedtas som for innenbygdsboende bestemt.

For festet gjelder derhos følgende betingelser:

Festeren har selv å holde tomten forsvarlig inngjerdet.

Sålenge lån av Den Norske Stats Småbruk- og Boligbank påhviler husene, skal

a. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
b. grunnavgiften ikke kunne forhøies og
c. banken eller kommunen for tilfelle festeledighet være berettiget til om fornødiges å anta ny fester på de oprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.

Dessuten skal festeren ha rett til ved festetidens utløp å innløse tomten efter dens verdi på innløsningstiden, forsåvidt ikke grunneieren vil overta de hus som er opført på tomten efter lovlig skjønn.

Som eier: Som fester:

Vi/jeg bekrefter herved at .....
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

(Attesten undertegnes enten av to vitterlighetsvidner eller av notarius, lensmann, forliksmann, sakfører eller autorisert eiendomsmegler.)

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kommunaldirektør Teknisk sektor
Skien kommune
BYGGESAKSAVDELINGEN

Henrik Ibsensgt. 2,
Postboks 767, 3703 Skien
Telefon: 35 58 11 00

FERDIGATTEST

Byggeplass (adresse):	Gnr.:	Bnr.:	Gab nr.:
Regimentvn. 33	220	281	8493405-01

Arbeidets art:	Byggets art:	Søknadens dato:	Saksnr.:, dato:
Tilbygg	Bolig	03.02.93	2037.93 - 23.02.93

Byggherrens navn:	Adresse:	Telefon:
Roger Pedersen	Regimentvn. 33, 3734 SKIEN	

Anmelders navn:	Adresse:	Telefon:

Ansvarshavendes navn:	Adresse:	Telefon:

Midlertidig brukstillatelse, dato:	Avgiftspliktig areal (red.bra.areal), gjelder vann og kloakk: 67m^2	Samlet areal:	Piper:

Arbeidet er besiktiget i samsvar med plan- og bygningslovens § 99. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. §93.

NB! Da det ikke er noen godkjent ansvarshavende for byggearbeidet må byggherre selv stå ansvarlig for utførte arbeider.

Vennlig hilsen

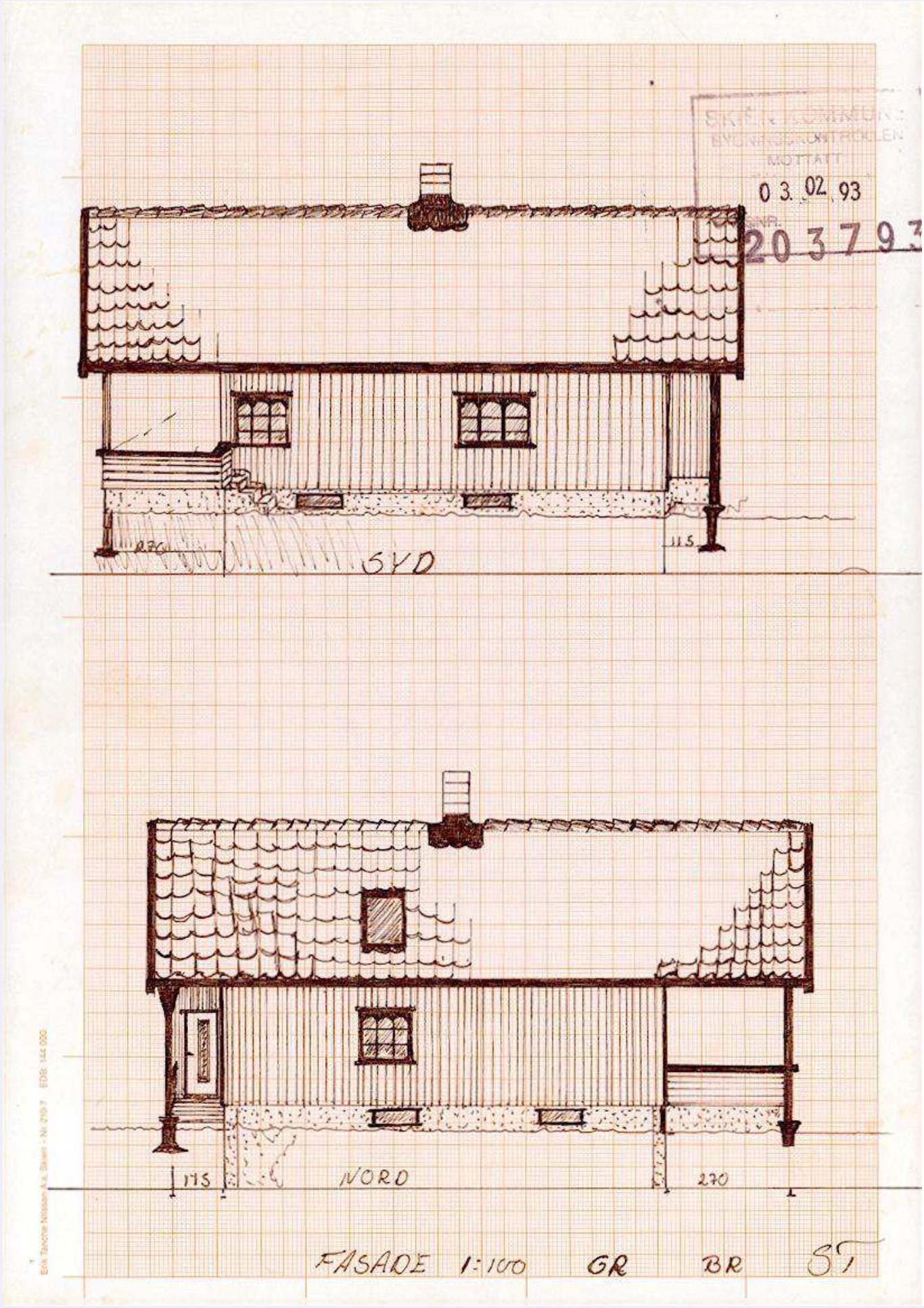
Byggesaksavdelingen, den 17.11.93

Asbjørn Abrahamsen
avd.ing.

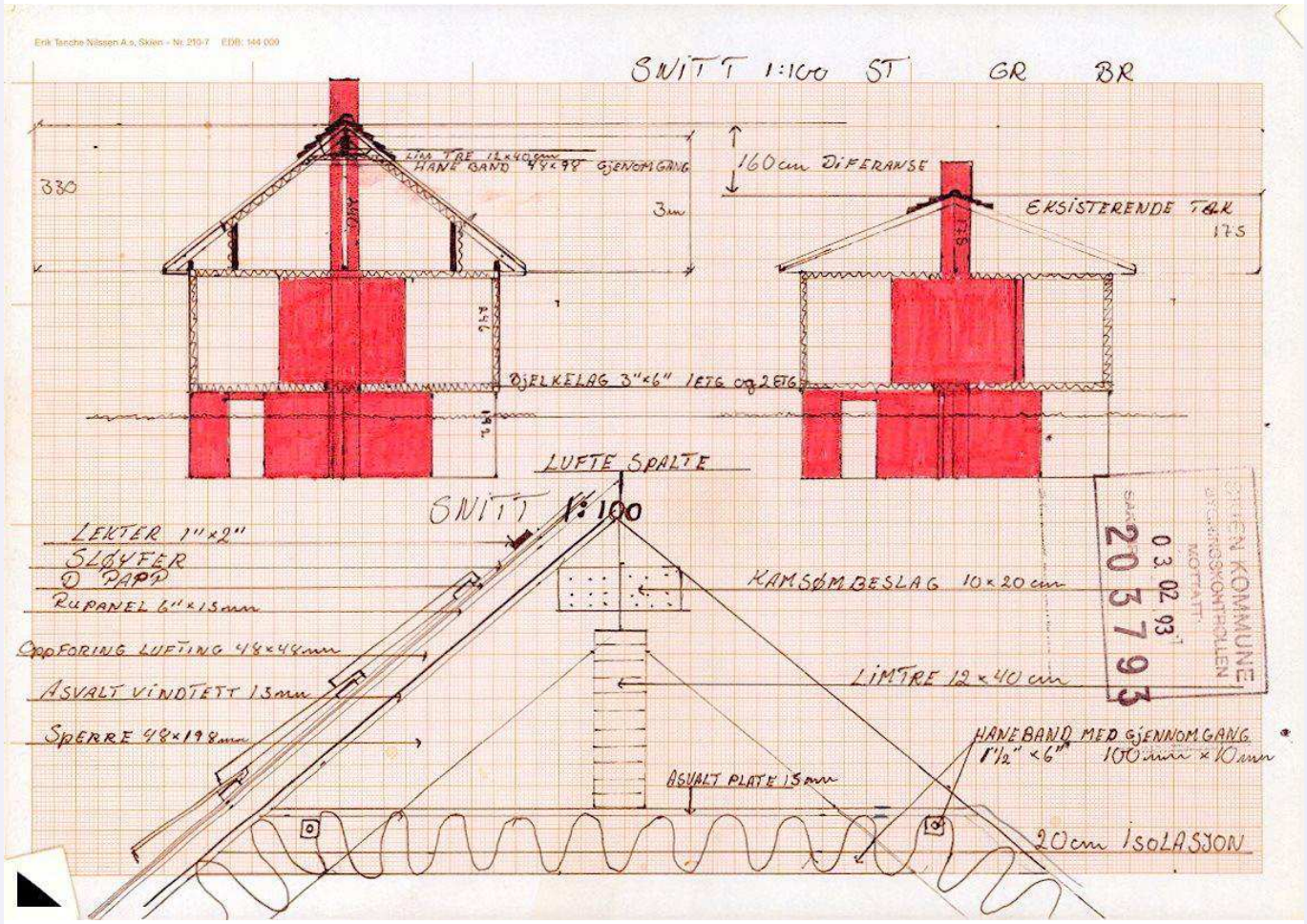
Sendes:

byggherren brannsjefen bykassa

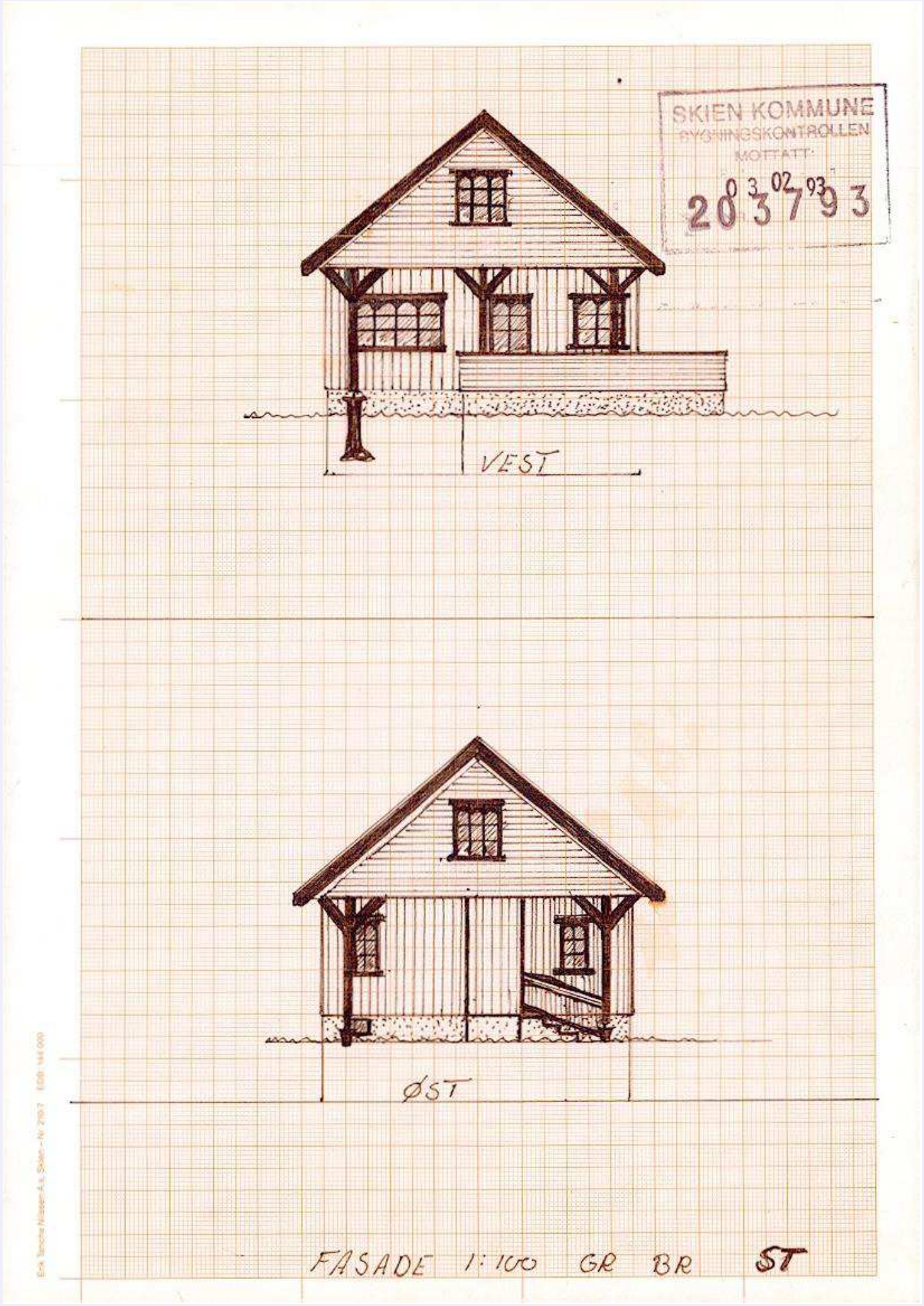
Vedlegg: Kommunalinformasjon



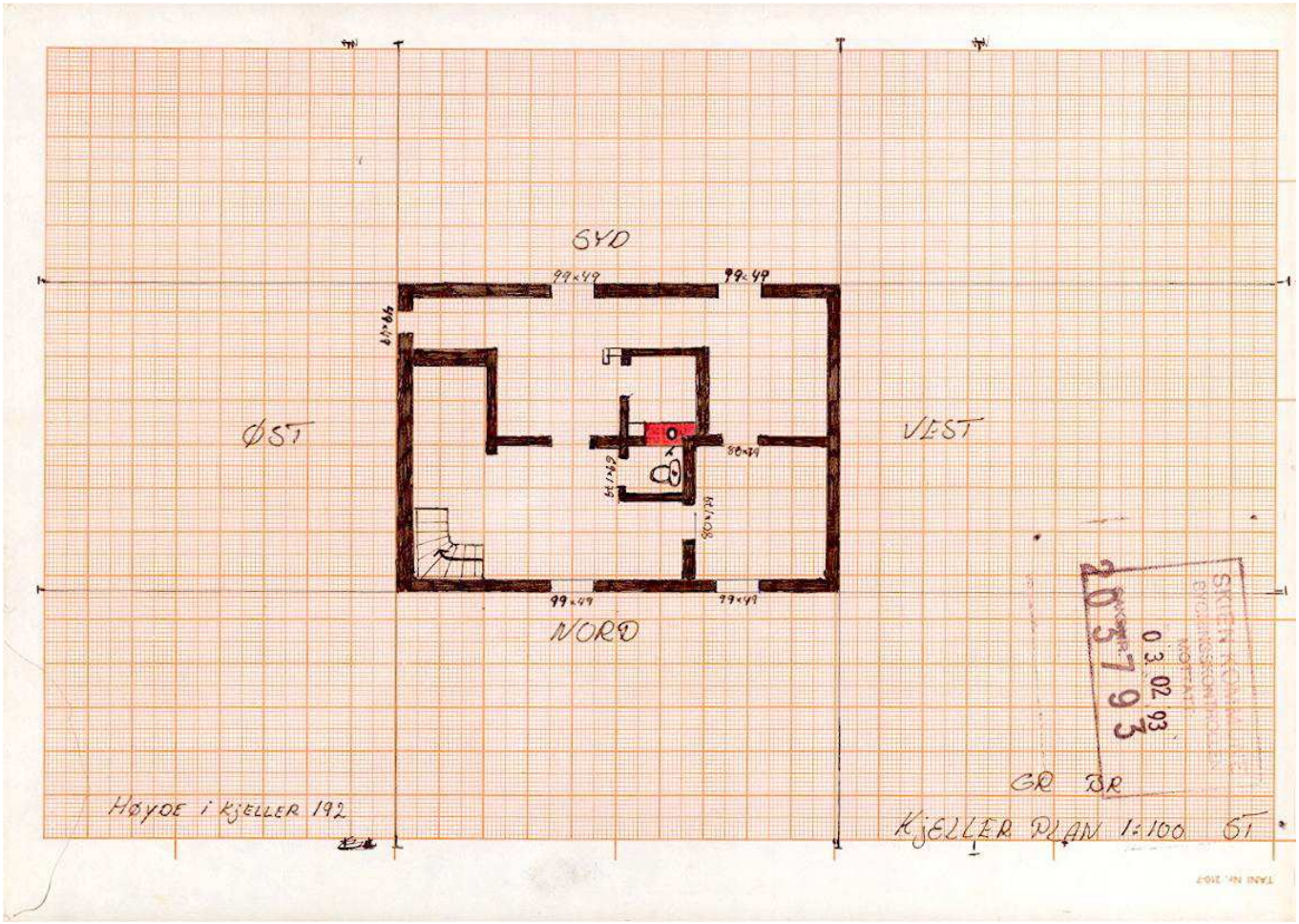
Vedlegg: Kommunalinformasjon



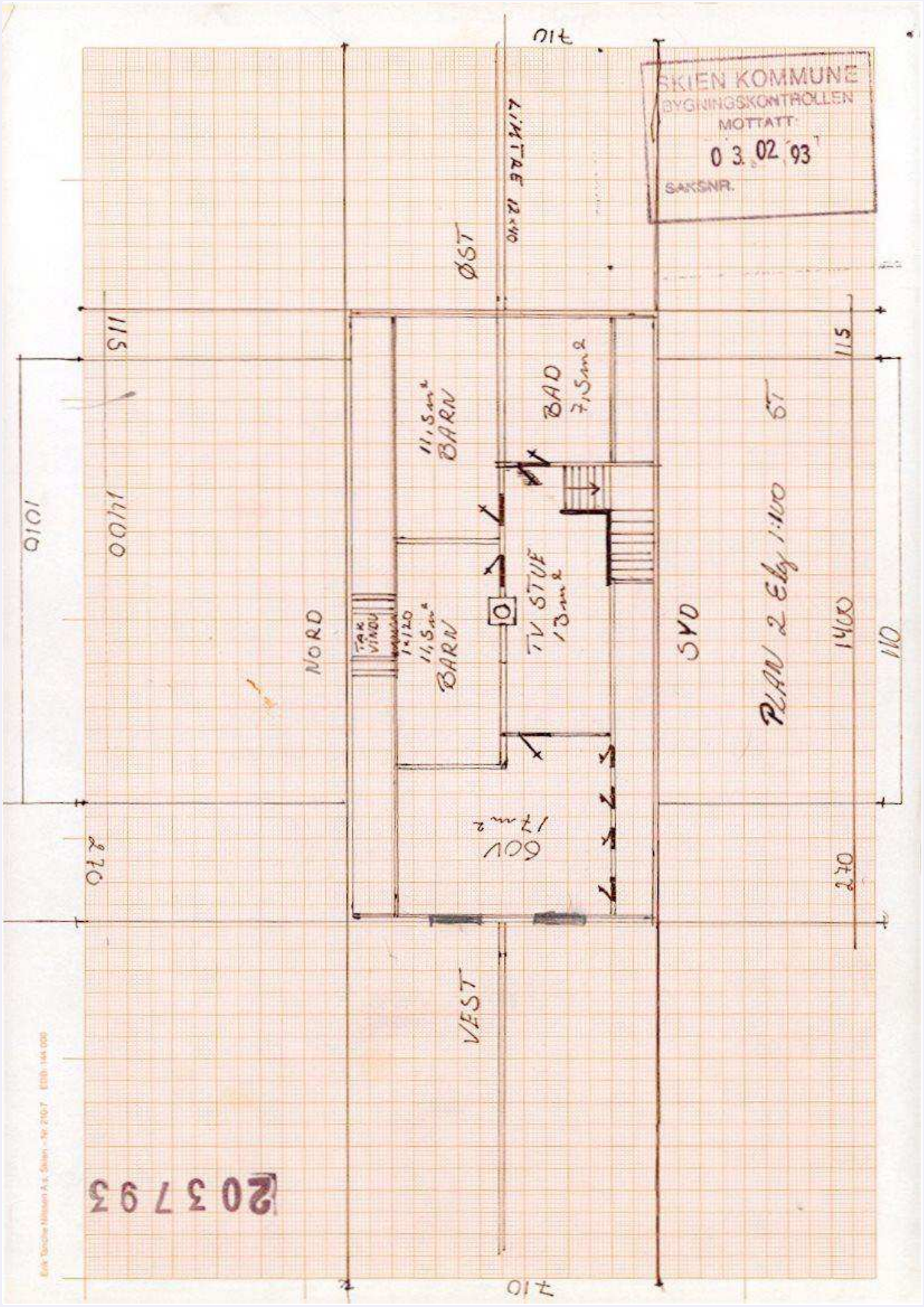
Vedlegg: Kommunalinformasjon



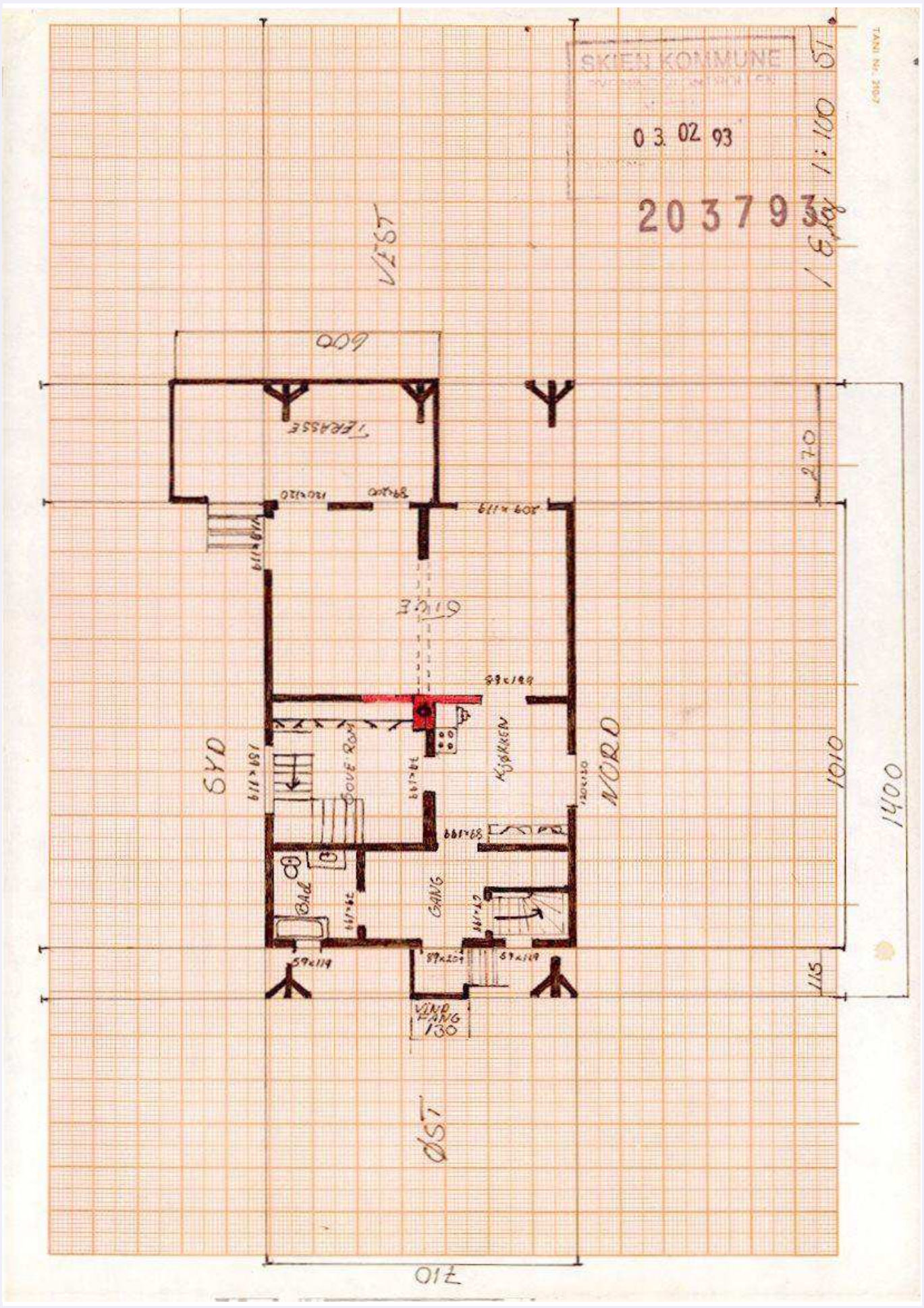
Vedlegg: Kommunalinformasjon

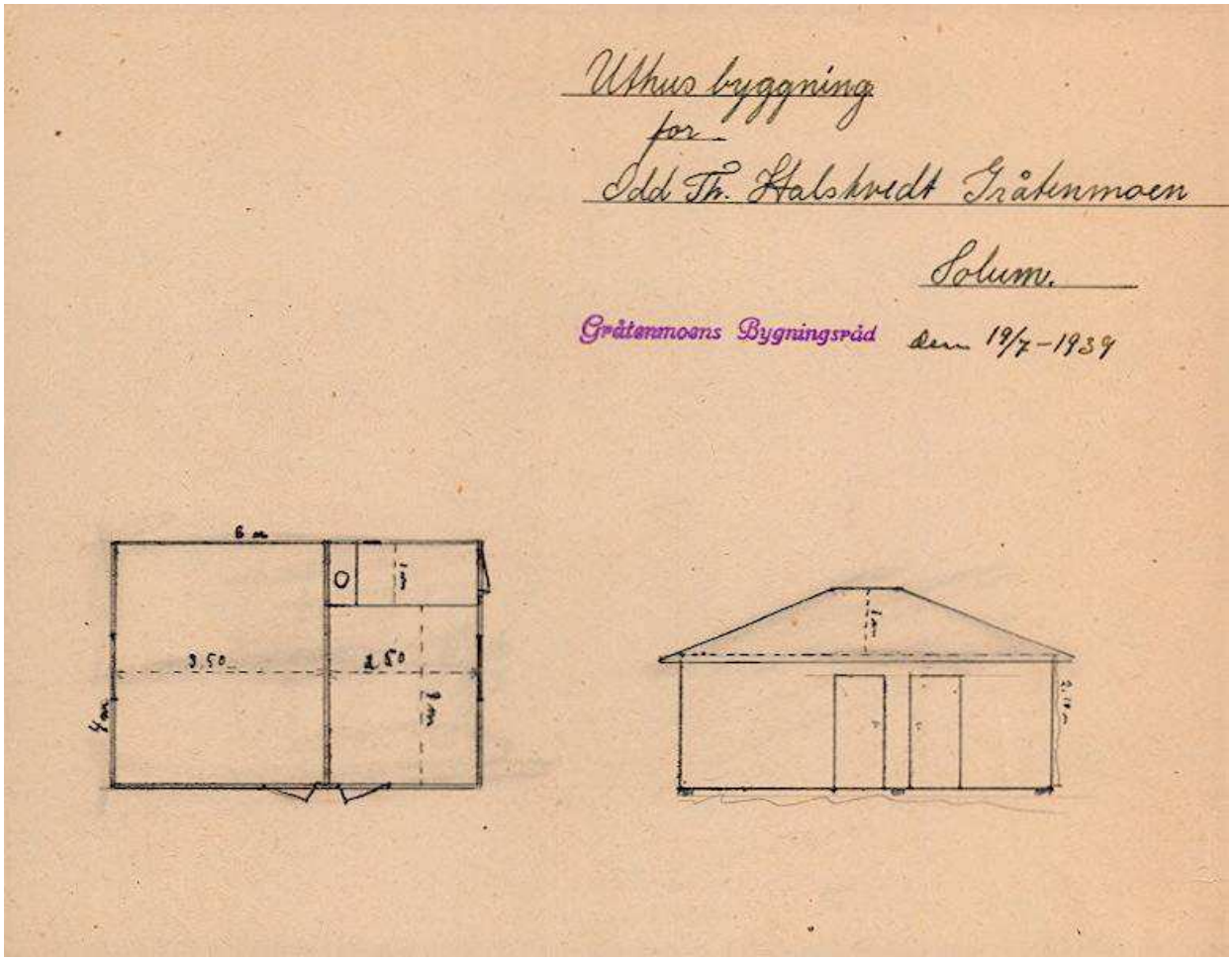


Vedlegg: Kommunalinformasjon

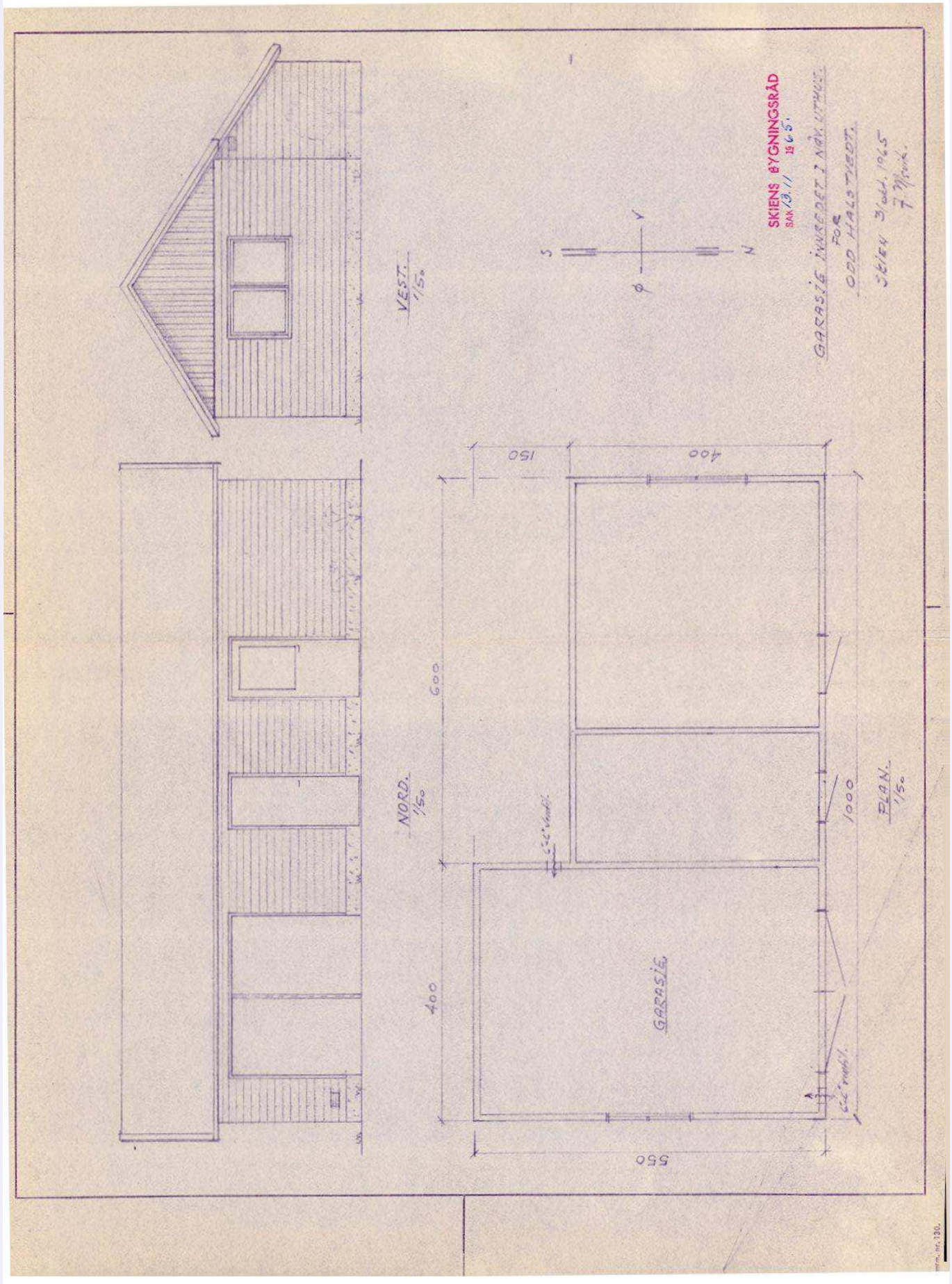


Vedlegg: Kommunalinformasjon

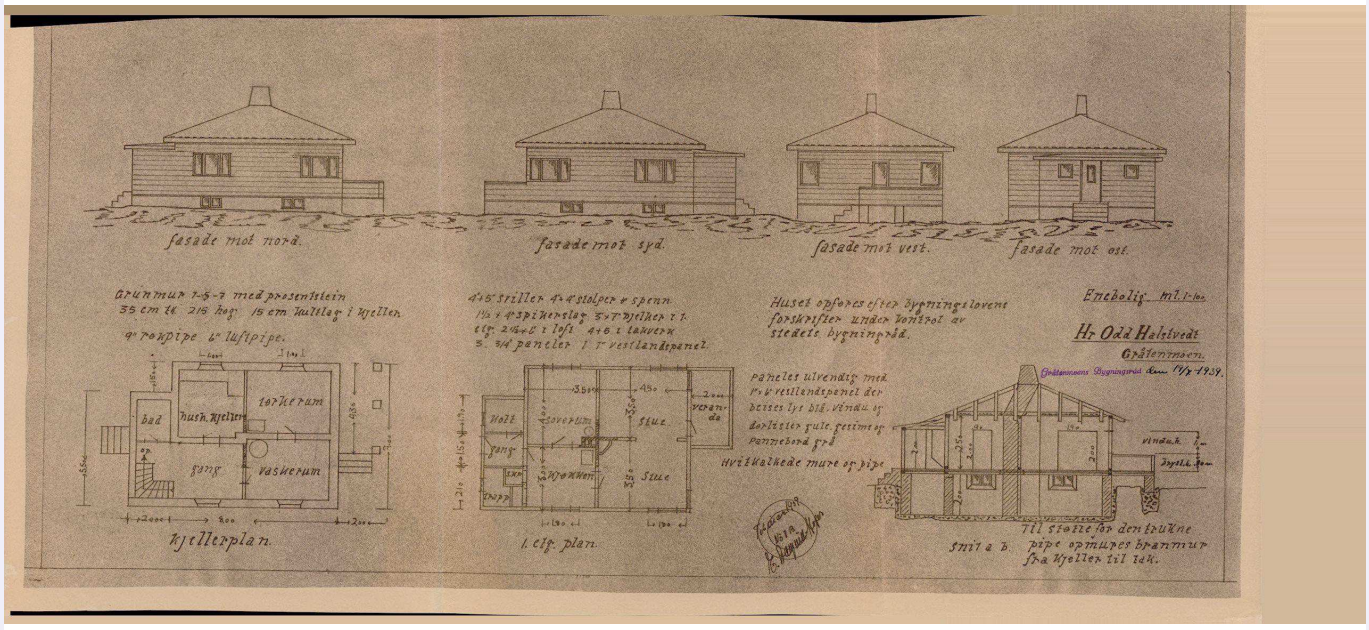



Uthus bygning
for
Idd Th. Halsbredt Gråtenmoen
Solum.
Gråtenmoens Bygningsråd den 19/7-1939
6 m
3.50
4.50
4 m

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

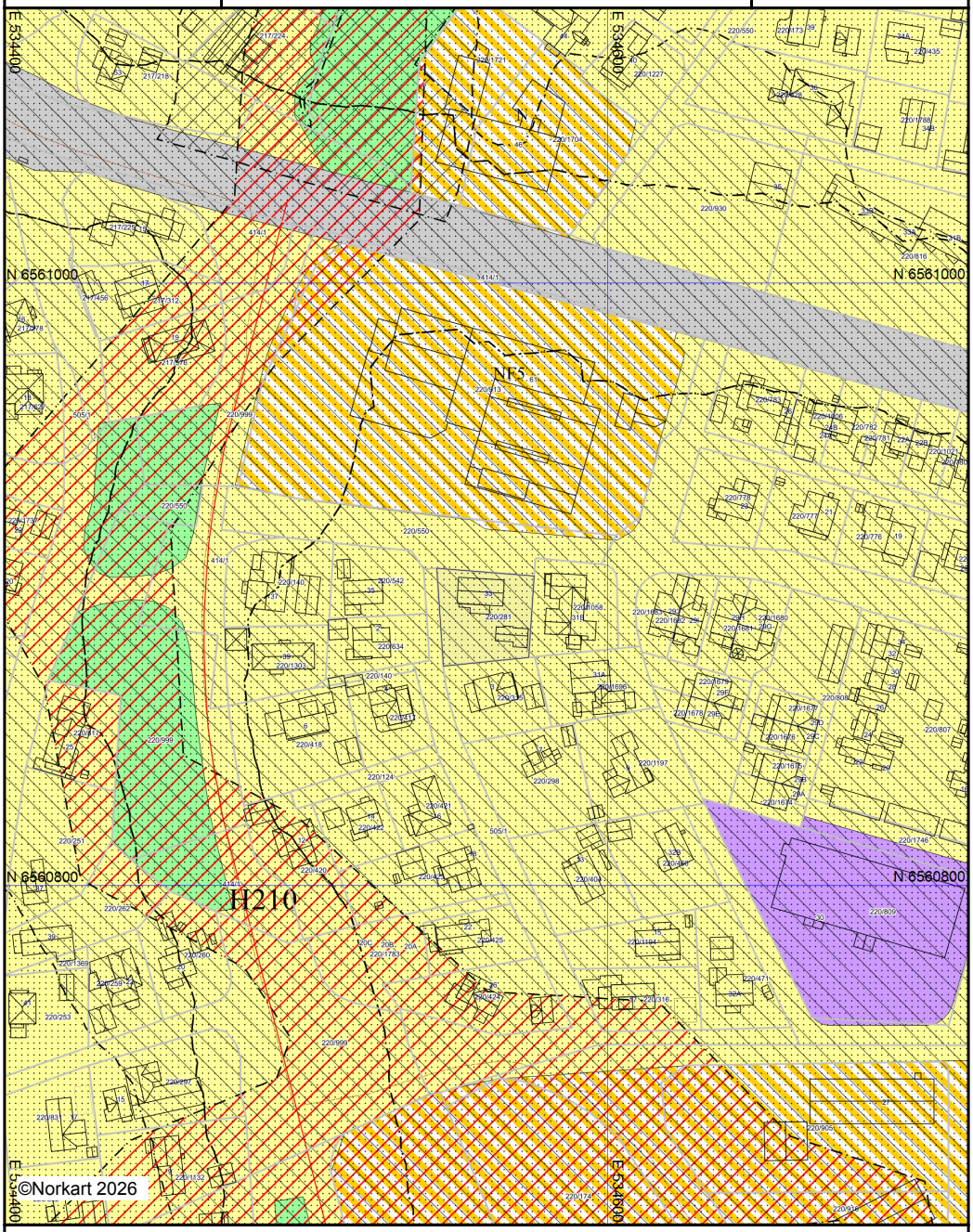
Skien kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 220/281
Adresse: Regimentvegen 33
Utskriftsdato: 29.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Vedlegg: Kommunalinformasjon

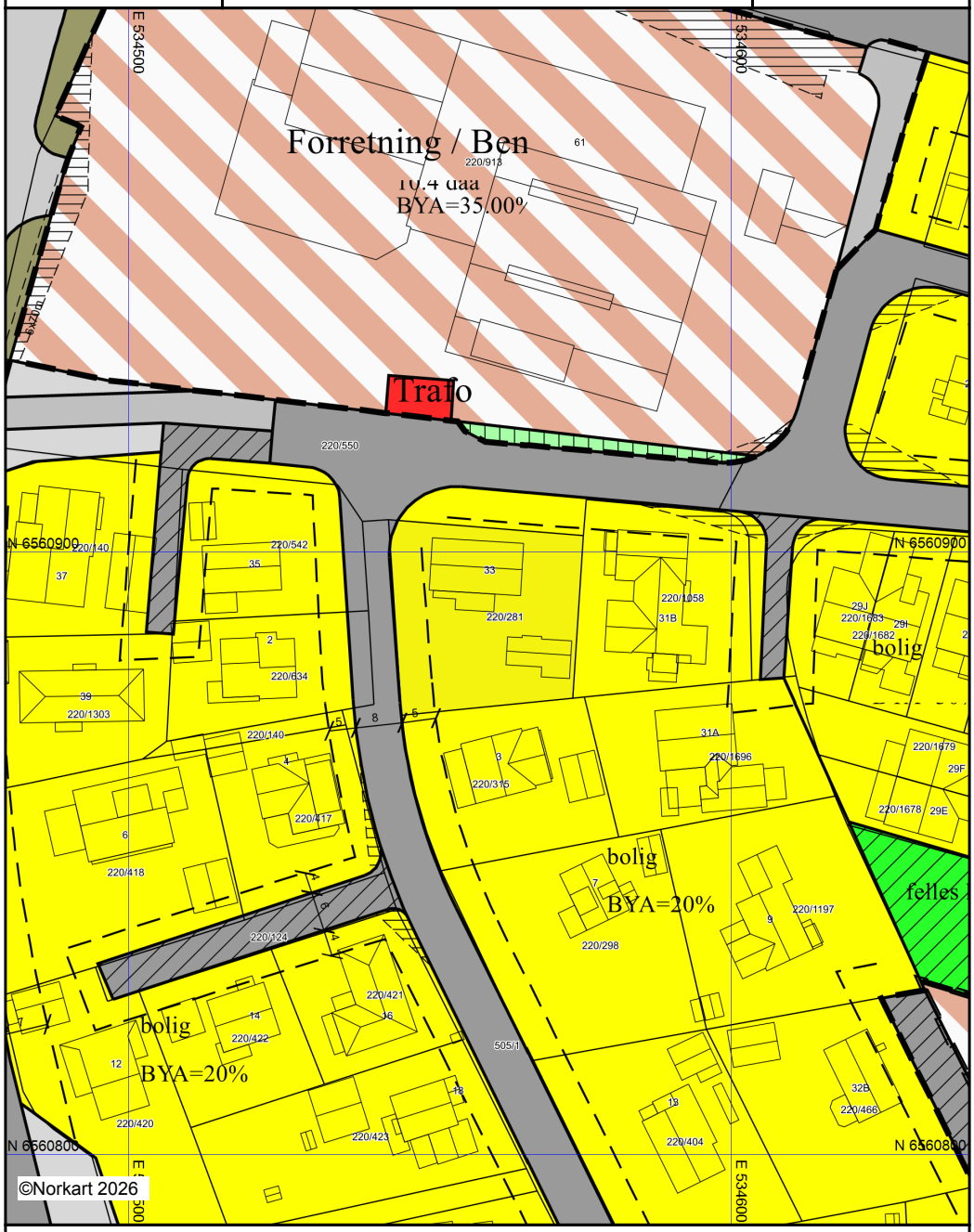
Skien kommune

Reguleringskart

Eiendom: 220/281
Adresse: Regimentvegen 33
Utskriftsdato: 29.09.2026
Målestokk: 1:1000

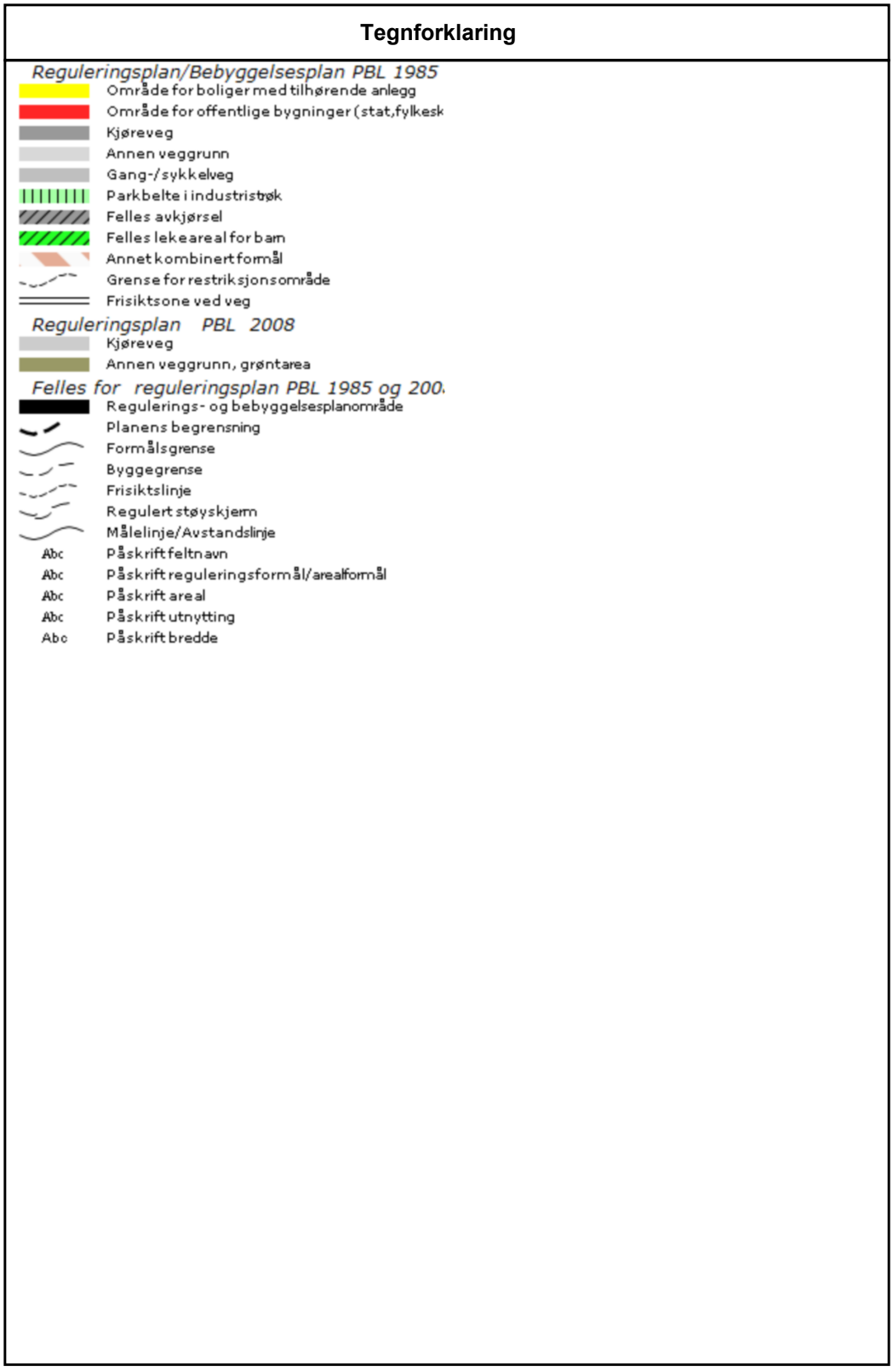
N

UTM-32

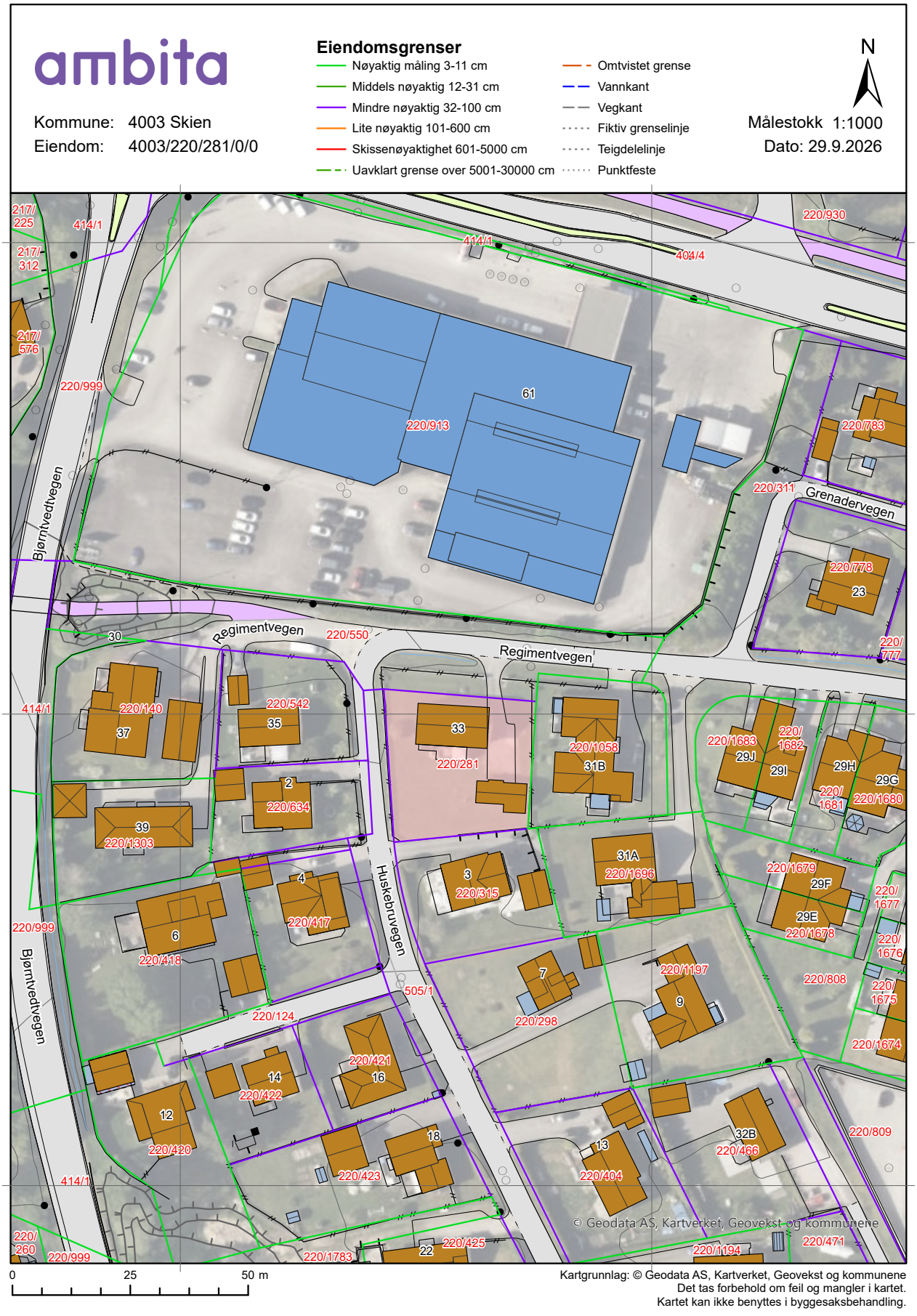


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

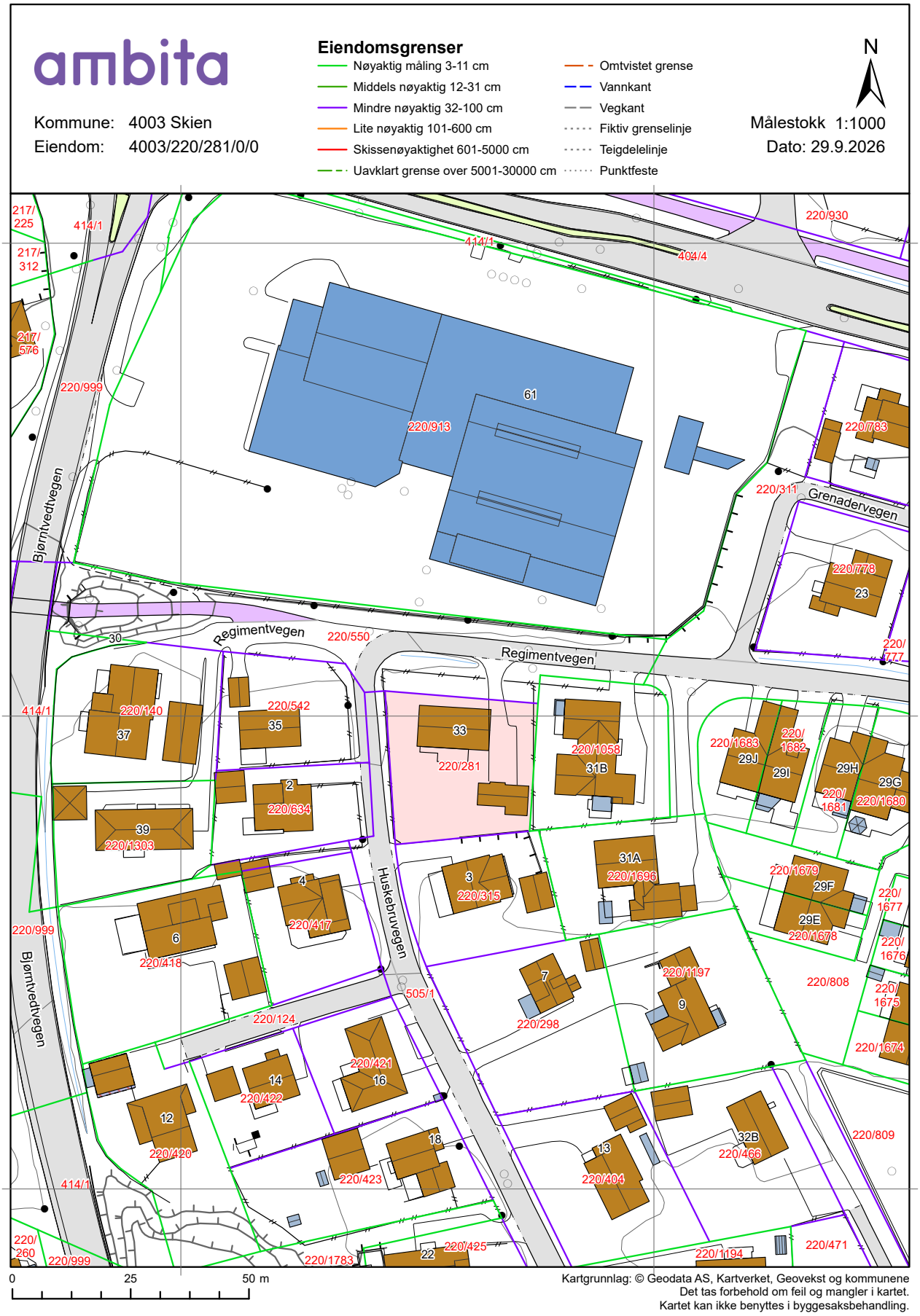
Vedlegg: Kommunalinformasjon



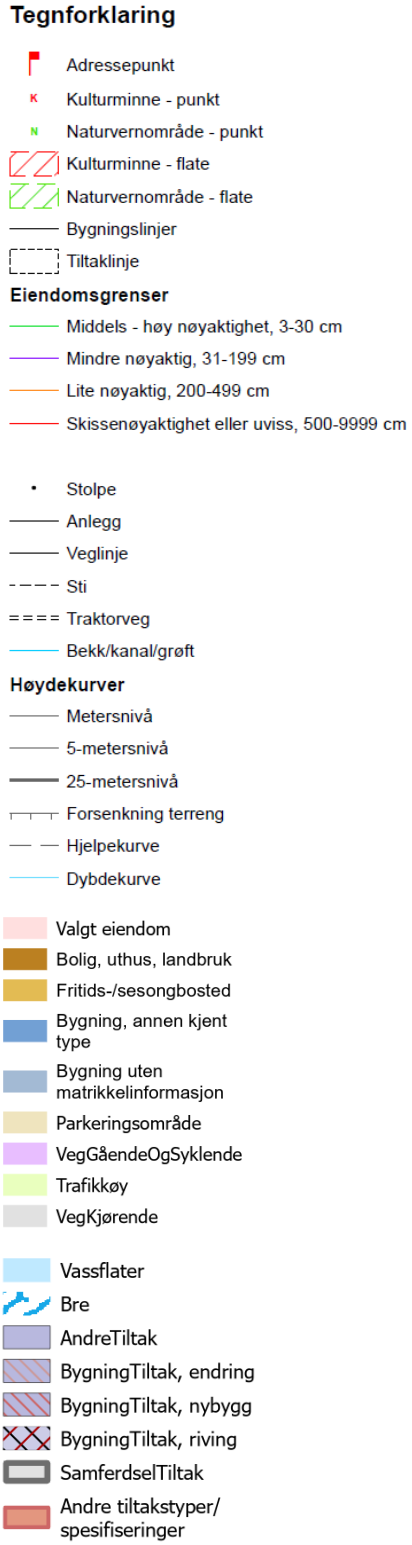
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2843260357 / Jørgen E Thorkildsen, tlf. 97175664
Regimentvegen 33, 3734 Skien
Gnr. 220, bnr. 281 i Skien kommune (Ideell andel 1/1.)

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

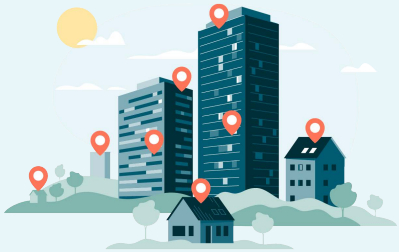
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2843260357
Salgsoppgaven er sist oppdatert 08.10.2026

Jørgen Thorkildsen
Eiendomsmegler

971 75 664
jorgen.thorkildsen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Skien
Postboks 184, 3701 SKIEN

eiendomsmegler1.no