PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

LIMIHØGDA 23

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Limihøgda 23, 3721 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 55, bnr. 50

Sum areal alle bygg: BRA: 333 m² BRA-i: 287 m²



Befaringsdato: 28.02.2025 **Rapportdato:** 28.02.2025 **Oppdragsnr.:** 18885-1225 **Referansenummer:** VY8641

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød

Uavhengig Takstingeniør

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en frittliggende enebolig med areal over tre plan. Grunnmuren består av lettklinkerblokker/isoblokker som er pusset utvendig. Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk som er kledd utvendig med stående vilmarkspanel. Boligens takkonstruksjon består av sadlet takverk av plassbygget fagverkstoler som er tekket med betongtakstein. Takrenner og beslag består av plastbelagt stål. Etasjeskille er i lettklinkerelementer. Det er vannbåren varme i de fleste gulv. Boligens vinduer består av 2-lags energiglassvinduer. Vinduer er i tre. Alle bygningselementer er fra byggeår. Det er montert varme gjenvinningsanlegg i boligen.
Boligen er noe oppgradert siden byggeår.
Utvendig er fasader overflatebehandlet i 2013. Topprekke på terrasse skiftet i 2014.
Innvendig er det nylig etablert nytt dusjkabinett på bad i 1.etg.
Skiftet dør til terrasse i 2.etg. 2014.
Stedvis oppgradert overflater iform av malte flater.
VV-bereder er nylig skiftet ut - august/september 2015.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklima, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere en de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Enebolig - Byggeår: 1997

UTVENDIG Gå til side

Boligens taktekking består av betongtakstein fra byggeår. Undertak består av rupanel og papp. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkingen ser ut til å være tett. Det er ikke registrert råteskader i vindskibord, panelbord, takbjelker eller bærende dragere. Observert fra bakkenivå ble det ikke registrert manglende eller ødelagt takstein. Taktekkingen er i god funksjonell stand.
Normal levealder for takstein med underlagspapp og lekter er ca. 40 -60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Boligens takrenner og beslag består av plastbelagte stål som er fra byggeår.
Tak-hatt og sokkel pipebeslag består av plastbelagt stål.
Nedløp går til rør og terreng.
Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 15 cm isolasjon. Utvendig er veggene kledd med stående villmarkspanel. Veggene er sist overflatebehandlet i 2013.Utvendig kledning bærer preg av å være i god stand. Kun normal slitasje ble registrert på utvendig kledning.
Takkonstruksjonen består av saltak av plassbygget fagverkstoler. Takkonstruksjonen er bærende på yttervegg, på limtredragere og består av selvbærende takstoler. Deler av konstruksjonen har skråhimlinger. Skråhimling er bygget som en lukket konstruksjon og har følgelig ingen inspeksjonsmulighet. Det ble registrert luftespalte i gesims og ved raft-overgang tak/vegg.
Visuelt observert fra loftetasje/underside ble ingen feil eller mangler registrert. På de deler av konstruksjonen som er visuelt synlig gir konstruksjonen et godt hovedinntrykk. Takkonstruksjonen er godt isolert i hht. datidens krav til isolasjon. Takkonstruksjonen er også godt ventilert i hht. dagens krav til ventilering.

Boligens vinduer består av 2-lags energiglassvinduer fra byggeår. Vinduene har rammer og karmer i trevirke.
Malt inngangsdør er fra byggeår.
Det er 3.stk terrassedører i boligen. Dør til balkong i 2.etg. er nylig skiftet i 2014. Resterende trassedørene er fra byggeår.
Inngangsdøren tetter godt og vurderes å være i god funksjonell stand. Tg 1 settes på inngangsdøren.
Terrassedørene tetter godt og vurderes å være i funksjonell stand. Tg 1 settes på terrassedørene grunnet god stand.
Det ble kun registrert normal slitasje på dørene.
Boligen har etablert terrasse utenfor stue i 1.etg. Terrassen er opphengt i vegg og bærende på pilarer med dragere i front. Søylene er i hvitt trevirke. Terrassen består av gulvbord og bjelker i impregnerte materialer. Rekkverk er oppført i malt trevirke.
Boligen har etablert 2 stk. balkonger i 2.etg. Balkongene er oppført i trevirke.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater i boligen består av fliser og laminat på gulv. På vegger er det etablert tapet og panel. I himling er det panel.
På bad er det fliser og belegg på gulv, og fliser og panel på vegger.
Boligen fremstår godt vedlikeholdt og oppgradert på innvendige overflater. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

Etasjeskille mellom underetasje og 1 etasje består av lettklinkerelementer som er belagt med påstøp og fliser. Tradisjonelt isolert bjelkelag mellom 1 og 2.etg. Det er sponplater som bærende gulv under Siljan furugulv i 2.etg. Ingen unormale avvik på overflater ble registrert. Etasjeskiller vurderes å være i god funksjonell stand.
Boligen har etablert 2 stk. elementpiper i lettklinker. Det er etablert vedovn og 2.stk åpne peiser i 1.etg. Peis og piper forblendet med naturstein. Feieluker er etablert i kjeller på den ene pipen og utvendig på den andre pipen. Innvendig pipeløp er ikke besiktiget, for innvendig besiktigelse må feievesen kontaktes. Avstand fra pipe og peis/vedovn til brennbart materiale vurderes på være forskriftsmessig.

Trapp til underetasje og 2.etg. og underetg. i lakkert trevirke.
Innerdører består av furu speildører fra byggeår. Det ble kun registrert normal slitasje på dørene.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2.etg. har etablert belegg på gulv og panel på vegger. Det er montert wc, innredning med vask og dusjnisje på badet. Dusjnisje er etablert med våtromsbelegg på gulv og veggflater. Ventilasjon består

Beskrivelse av eiendommen

av ventil i himling. Sluk er etablert i form av plastsluk. Det er fall til sluk.
Gulvflater etablert vinylbelegg. Målt med laser ble fall til sluk registrert. Ved bruk av fuktindikator ble ingen fuktverdier målt i vegg.

Bad i 1.etasje har etablert fliser på gulv og vegger. Det er montert wc, innredning med vask og tett dusjkabinett på badet. Badet er fra byggeår, men dusjkabinett er nylig skiftet/etablert i 2013.
Ventilasjon består av ventil i himling tilkoblet sentralavtrekk. Døren har luftespalte. Sluk er etablert i form av plastsluk. Det er fall til sluk.
Gulvflater tekket med fliser. Bad har mindre fall til sluk på gulvflater.
Bad har etablert tett dusjkabinett. Ingen soner blir regelmessig utsatt for spylevann. Våtsoner etablert mot yttervegg.

KJØKKEN Gå til side

Boligens kjøkkeninnredning består av Huseby innredning med malte dør- og skuff fronter. Innredningen er fra byggeår. Forskriftsmessig avtrekk er montert til innredningen med lufting ut over tak. Det er fliser over kjøkkenbenk, og benkplaten er i heltre furu. Det er integrerte hvitevarer til innredningen.
Innvendige overflater på kjøkkenet består av fliser på gulvet, tapet på vegger og panel i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet og er fra byggeår.
Hovedvannrør og avløpsrør fra kommunalt nett er i plast. Avløpsrør er i plast. Innvendige synlige vann- og avløpsrør er i plast. Vv-tank på 200 liter er skiftet i august/september 2015 ifølge eier, og er etablert i bod. Vannrør har tilfredsstillende vanntrykk på befaringsdagen.
Armaturer og sanitærutstyr fremstår i god funksjonell stand. På grunn av boligens alder varsles det på generelt grunnlag at normal slitasje er påført anlegget. Normale forventede utbedringsbehov er derfor å forvente.
Vannbåren anlegg er ikke vurdert i denne rapport.
Boligen har etablert vannbåren varme i gulvflater 1.etasje og bad 2.etasje. Anlegget er ikke vurdert i denne rapport.
El-anlegget har 63 ampere hovedsikringer med med 23 kurser automatsikringer. El-anlegget er fra byggeår. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i god stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.
Boligen har etablert brannvarslere og brannsluknings apparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnforholdene består av fjell og sprengningsstein da dette er visuelt synlig på tomten. Det er ikke avdekket setningsskader eller riss i selve grunnmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene for å være stabile.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser på befaringsdagen.
Drenering antas å være fra byggeår. Grunnforholdene på tomten består av sprengningsmasser og boligen står dermed på godt drenerende masser. Ved bruk av fuktindikator er det ikke avdekket unormale fuktverdier i vegger eller gulv. Det ble ikke observert negative forhold og drenering ser ut til å fungere tilfredsstillende.
Det ble registrert synlig fuktsikring i form av platonplater.
Grunnmur består av lettklinkerblokker/isoblokk. Muren er pusset utvendig. Grunnmur er begrenset kontrollert pga. innvendige utforinger og utvendig tilbakefylte masser. Med bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktverdier i grunnmur/betonggulv som er fritt eksponert. Grunnmur har bra med ventiler.
Det er ikke observert tegn til at grunnmuren ikke fortsatt opprettholder tiltenkte funksjon.

Vann og avløpsanlegg fra byggeår. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Tegninger innhentet.

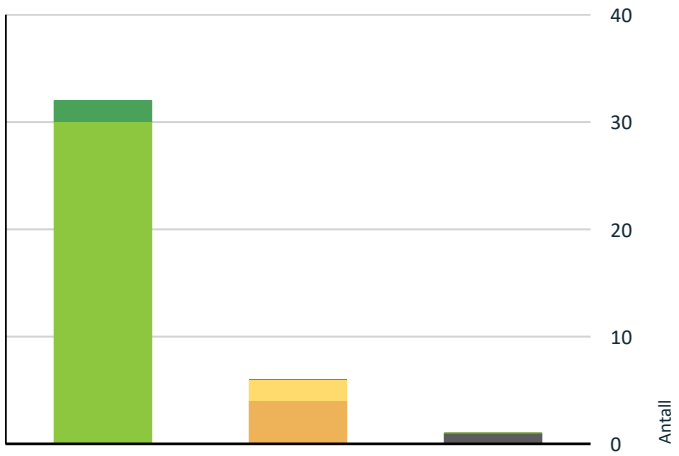
Garasje

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

Tegninger innhentet.

Sammendrag av boligens tilstand

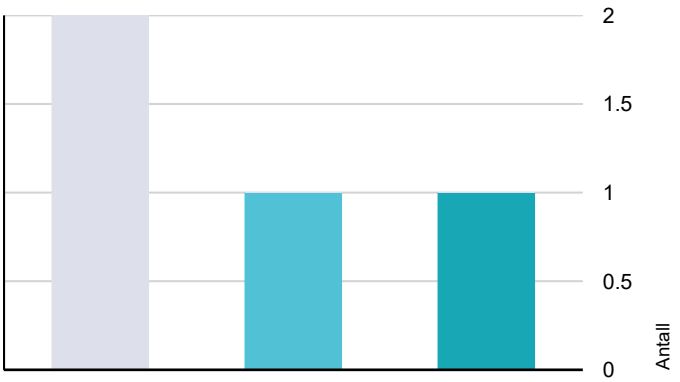
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1997

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligens taktekking består av betongtakstein fra byggeår. Undertak består av rupanel og papp. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkingen ser ut til å være tett. Det er ikke registrert råteskader i vindskibord, panelbord, takbjelker eller bærende dragere. Observert fra bakkenivå ble det ikke registrert manglende eller ødelagt takstein. Taktekkingen er i god funksjonell stand.
Normal levealder for takstein med underlagspapp og lekter er ca. 40-60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

TG 1 Nedløp og beslag

Boligens takrenner og beslag består av plastbelagte stål som er fra byggeår.
Tak-hatt og sokkel pipebeslag består av plastbelagt stål.
Nedløp går til rør og terreng.

TG 1 Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av tradisjonelt bindingsverk som er isolert i hulrom. Veggene er antatt isolert etter byggeårets standard med 15 cm isolasjon. Utvendig er veggene kledd med stående villmarkspanel. Veggene er sist overflatebehandlet i 2013.Utvendig kledning bærer preg av å være i god stand. Kun normal slitasje ble registrert på utvendig kledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av saltak av plassbygget fagverkstoler. Takkonstruksjonen er bærende på yttervegg, på limtredragere og består av selvbærende takstoler. Deler av konstruksjonen har skråhimlinger. Skråhimling er bygget som en lukket konstruksjon og har følgelig ingen inspeksjonsmulighet. Det ble registrert luftespalte i gesims og ved raft-overgang tak/vegg.
Visuelt observert fra loftetasje/underside ble ingen feil eller mangler registrert. På de deler av konstruksjonen som er visuelt synlig gir konstruksjonen et godt hovedinntrykk. Takkonstruksjonen er godt isolert i hht. datidens krav til isolasjon. Takkonstruksjonen er også godt ventilert i hht. dagens krav til ventilering.

TG 1 Vinduer

Boligens vinduer består av 2-lags energiglassvinduer fra byggeår.
Vinduene har rammer og karmer i trevirke.

TG 1 Dører

Malt inngangsdør er fra byggeår.
Det er 3.stk terrassedører i boligen. Dør til balkong i 2.etg. er nylig skiftet i 2014. Resterende trassedørene er fra byggeår. Inngangsdøren tetter godt og vurderes å være i god funksjonell stand. Tg 1 settes på inngangsdøren.
Terrassedørene tetter godt og vurderes å være i funksjonell stand. Tg 1 settes på terrassedørene grunnet god stand.
Det ble kun registrert normal slitasje på dørene.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert terrasse utenfor stue i 1.etg. Terrassen er opphengt i vegg og bærende på pilarer med dragere i front. Søylene er i hvitt trevirke. Terrassen består av gulvbord og bjelker i impregnerte materialer. Rekkverk er oppført i malt trevirke.
Boligen har etablert 2 stk. balkonger i 2.etg. Balkongene er oppført i trevirke.

Årstall: 1997

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

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

Gulvbord og rekkverk med slitasje/uttørket trevirke.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i boligen består av fliser og laminat på gulv. På vegger er det etablert tapet og panel. I himling er det panel.
På bad er det fliser og belegg på gulv, og fliser og panel på vegger.
Boligen fremstår godt vedlikeholdt og oppgradert på innvendige overflater. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom underetasje og 1 etasje består av lettklinkerelementer som er belagt med påstøp og fliser. Tradisjonelt isolert bjelkelag mellom 1 og 2.etg. Det er sponplater som bærende gulv under Siljan furugulv i 2.etg. Ingen unormale avvik på overflater ble registrert. Etasjeskiller vurderes å være i god funksjonell stand.

TG 2 Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør gjennomføres radonmålinger

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har etablert 2 stk. elementpiper i lettklinker. Det er etablert vedovn og 2.stk åpne peiser i 1.etg. Peis og piper forblendet med naturstein. Feieluker er etablert i kjeller på den ene pipen og utvendig på den andre pipen. Innvendig pipeløp er ikke besiktiget, for innvendig besiktigelse må feievesen kontaktes. Avstand fra pipe og peis/vedovn til brennbart materiale vurderes på være forskriftsmessig.



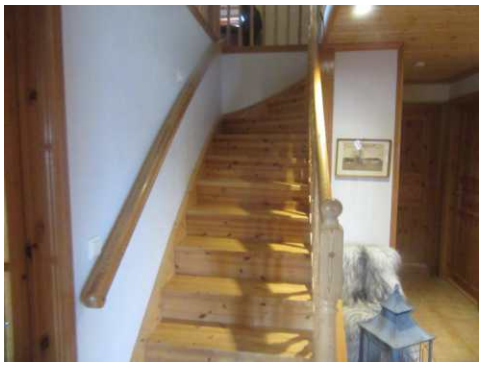
TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng består av kjellerstue, soverom, gang og boder. Det er etablert fritt eksponert murverk på vegger med tilfylte masser. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator målt punktvis ble ingen unormale fuktverdier målt.

TG 1 Innvendige trapper

Trapp til underetasje og 2.etg. og underetg. i lakkert trevirke.



TG 1 Innvendige dører

Innerdører består av furu speildører fra byggeår. Det ble kun registrert normal slitasje på dørene.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad i 2.etg. har etablert belegg på gulv og panel på vegger. Det er montert wc, innredning med vask og dusjnisje på badet. Dusjnisje er etablert med våtromsbelegg på gulv og veggflater. Ventilasjon består av ventil i himling. Sluk er etablert i form av plastsluk. Det er fall til sluk.

Årstall: 1997



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert panel på veggflater. Våtromsbelegg på vegg i dusjnisje.

Årstall: 1997

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater etablert vinylbelegg. Målt med laser ble fall til sluk registrert.

Årstall: 1997

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vinylbelegg på gulvflater.

Årstall: 1997

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert wc, innredning med vask og dusjnisje på badet.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil etablert i vegg.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

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



1.ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1.etasje har etablert fliser på gulv og vegger. Det er montert wc, innredning med vask og tett dusjkabinett på badet. Badet er fra byggeår, men dusjkabinett er nylig skiftet/etablert i 2013. Ventilasjon består av ventil i himling tilkoblet sentralavtrekk. Døren har luftespalte. Sluk er etablert i form av plastsluk. Det er fall til sluk.

Tilstandsrapport





1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på veggflater. Panel i himling

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater tekket med fliser. Bad har mindre fall til sluk på gulvflater.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har etablert smøremembran på betong under fliser.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

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

Eier har nylig etablert tett dusjkabinett, og belastning av fukt på gulv og veggflater er redusert. Såfremt tett dusjkabinett er etablert på baderom, vil bad fylle sin funksjon.
Ønskes bad brukt til dusjing på eksisterende flater, må baderom beregnes oppgradert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert wc, innredning med vask og tett dusjkabinett på badet.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

1.ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Bad har etablert tett dusjkabinett. Ingen soner blir regelmessig utsatt for spylevann. Våtsoner etablert mot yttervegg.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Boligens kjøkkeninnredning består av Huseby innredning med malte dør - og skuff fronter. Innredningen er fra byggeår. Forskriftsmessig avtrekk er montert til innredningen med lufting ut over tak. Det er fliser over kjøkkenbenk, og benkplaten er i heltre furu. Det er integrerte hvitevarer til innredningen.
Innvendige overflater på kjøkkenet består av fliser på gulvet, tapet på vegger og panel i himling.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet og er fra byggeår. Hovedvannrør og avløpsrør fra kommunalt nett er i plast. Avløpsrør er i plast. Innvendige synlige vann- og avløpsrør er i plast. Vv-tank på 200 liter er skiftet i august/september 2015 ifølge eier, og er etablert i bod. Vannrør har tilfredsstillende vanntrykk på befaringsdagen.
Armaturer og sanitærutstyr fremstår i god funksjonell stand. På grunn av boligens alder varsles det på generelt grunnlag at normal slitasje er påført anlegget. Normale forventede utbedringsbehov er derfor å forvente.
Vannbåren anlegg er ikke vurdert i denne rapport.

TG 1 Avløpsrør

TG 1 Ventilasjon

TG IU Vannbåren varme

Boligen har etablert vannbåren varme i gulvflater 1.etasje og bad 2.etasje. Anlegget er ikke vurdert i denne rapport.

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

El-anlegget har 63 ampere hovedsikringer med med 23 kurser automatsikringer. El-anlegget er fra byggeår. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i god stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har etablert brannvarslere og brannsluknings apparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

TG 1 Byggegrunn

Tilstandsrapport

Grunnforholdene består av fjell og sprengningsstein da dette er visuelt synlig på tomten. Det er ikke avdekket setningsskader eller riss i selve grunnmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene for å være stabile.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser på befaringsdagen.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering antas å være fra byggeår. Grunnforholdene på tomten består av sprengningsmasser og boligen står dermed på godt drenerende masser. Ved bruk av fuktindikator er det ikke avdekket unormale fuktverdier i vegger eller gulv. Det ble ikke observert negative forhold og drenering ser ut til å fungere tilfredsstillende. Det ble registrert synlig fuktsikring i form av platonplater.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur består av lettklinkerblokker/isoblokk. Muren er pusset utvendig. Grunnmur er begrenset kontrollert pga. innvendige utforinger og utvendig tilbakefylte masser. Med bruk av fuktindikator ble det ikke målt fuktverdier i grunnmur/betonggulv som er fritt eksponert.
Grunnmur har bra med ventiler.
Det er ikke observert tegn til at grunnmuren ikke fortsatt opprettholder tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk i mur.

TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er skrånende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsanlegg fra byggeår. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

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

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2000

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Garasje har etablert støptbetongplate på grunn. Grunnmur i lettklinkerblokker. Etasjeskille/gulv til garasje i lettklinkerelementer med påstøp.
Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk tekket utvendig med stående vilmarkspanel. Garasje er uisolert. Sadlet takverk består av plassbygde takstoler. Tak er tekket med betong takstein. Renner og beslag i plastbelagt stål.
Det er etablert leddport i trevirke med el-åpner.
Bod under garasje har noe gjenstående arbeider. Vindu mangler i vestvegg. Det ble registrert fukt i lettklinkervegg mot øst. Visuelt synlig med saltutslag. Her består alle flater av betong og murflater, og faren for fuktskader vurderes derfor som liten.
Bodrom er begrenset kontrollert pga. av mange lagrede gjenstander. Leddport med behov for overflatebehandling.
TG 2.

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



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

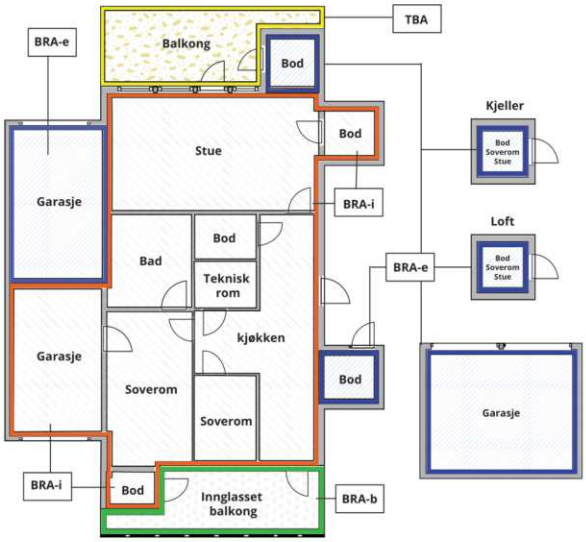
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1.Etasje	108			108	38		108
2.Etasje	77			77	7	17	94
Underetasje	102			102	28		102
SUM	**287**				**73**	**17**	**304**
SUM BRA	**287**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Spisestue, Soverom, Bad		
2.Etasje	Stue, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Underetasje	Kjellerstue, Soverom /kontor, Gang, Bod, Bod 2, Bod 3		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger innhentet.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		46		46	
SUM		**46**			
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger innhentet.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	260	27
Garasje	0	46

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.2.2025	Jan T. Eriksrød	Takstmann
	Kari Ingeborg Aas	Kunde
28.2.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3807 SKIEN	55	50		0	1124.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Limihøgda 23

Hjemmelshaver
Aas Kari Ingeborg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne bolig er en frittliggende enebolig med areal over tre plan. Boligen er beliggende på Limi nord for Skien sentrum. Flott utsikt over nærområdet med meget gode solforhold. Boligen er beliggende i enden av blindvei.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånende tomt vestvendt. Tomten er bebygget med beskrevet bolig og frittliggende garasje. Delvis inngjerdet tomt. Romslig gårdsplass med biloppstillingsplassers.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
301 000	1997

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Innhentet		Nei
Eier		Opplysninger av eier på befaring	Innhentet		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Innhentet		Nei
Egenerklæring			Ikke vist		Nei
Reguleringsplaner			Innhentet		Nei
Situasjonskart			Innhentet		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Innhentet		Nei
Tegninger			Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	02.05.2022	
2	02.05.2022	
3	02.05.2022	
4	28.02.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VY8641

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103250021

Selger 1 navn
Kari Aas

Gateadresse
Limihøgda 23

Poststed	Postnr
SKIEN	3721

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1997

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 27

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: GJensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 103250021

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Flkk kpåvist litt fukt i veggene på badet i 2015 - satte da inn dusjkabinett - og ved senere kontroll ble ingen fukt påvist.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Satte inn nytt dusjkabinett i 2015

Arbeid utført av: Lyng & Løberg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Litt dårlig trekk når kjøkken vifte er i bruk

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er påvist en liten sprekk i kjellervegg mot vest i forbindelse med skyting for boliger på nedsiden

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vedlikehold av ventilasjonsanlegg

Arbeid utført av: Enervent i Bø

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250021

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250021

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 103250021

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Ingeborg Aas	835b17ef05a6e0cf15c00a8 2006b507ad53a522f	16.03.2025 14:47:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 103250021

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	PARSELL 2	Beregnet areal	1124.4
Etablert dato	09.01.1997	Historisk oppgitt areal	1125,7
Oppdatert dato	11.02.2008	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	55/50
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	28.05.2018 12.11.2018	18/03316		55/14, 55/49, 55/50
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	21.05.2018 12.11.2018	18/03316	Tinglyst 19.11.2018	55/14 (-174,7), 55/49 (174,7) 55/41, 55/50
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	07.05.2014 14.05.2014	13/12871		55/7, 55/12, 55/50
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	07.05.2014 14.05.2014	13/12871	Tinglyst 27.05.2014	55/7 (-67,3), 55/53 (67,3) 55/12, 55/50
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	04.09.2012 19.09.2012	11/4794		8/111, 55/1, 55/2, 55/9, 55/11, 55/18, 55/20, 55/47, 55/49, 55/50, 56/6
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	04.09.2012 19.09.2012	11/4794	Tinglyst 25.09.2012	55/1 (-26473,3), 55/52 (26473,3) 55/2, 55/9, 55/11, 55/18, 55/20, 55/47, 55/49, 55/50, 56/3, 56/6, 506/1
Sammenslåing Sammenslåing	31.01.1997	116-51		0806-55/51 (-546,6), 55/50 (546,6)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	09.01.1997	116-50		55/1 (-579,1), 55/50 (579,1)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6567346.18	533300.21	0	Ja	1124.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AAS KARI INGEBORG F061251*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	LIMIHØGDA 23 3721 SKIEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Limihøgda 23

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3721 SKIEN	Kirkesogn	05100601 Gjerpen

Grunnkrets	1702 LIMI	Tettsted	3005 Porsgrunn/Skien
Valgkrets	4 GJERPEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	8503850		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.12.1997
2	8508593		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	28.01.2000

1: Bygning 8503850: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.12.1997

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	304
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	304
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	07.01.1997	24.06.1997
Igangsettingstillatelse	01.06.1997	10.09.1997
Tatt i bruk	01.12.1997	10.12.1997

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Limihøgda 23	H0101	55/50	304	6	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	86	0	86	0	0	0
H01	1	111	0	111	0	0	0
U01	0	107	0	107	0	0	0

2: Bygning 8508593: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 28.01.2000

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	42
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	42
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	

Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	28.01.1999	17.02.1999
Tatt i bruk	28.01.2000	22.06.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	55/50	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	42	42	0	0	0

Limihøgda 23

Nabolaget Limi - vurdert av 10 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Venstøp skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	19 min 1.4 km
Gjerpen barneskole (1-10 kl.) 355 elever, 19 klasser	6 min 3.5 km
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.) 279 elever, 13 klasser	6 min 3.5 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole Sk... 93 elever, 6 klasser	9 min 4.7 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 283 elever, 21 klasser	10 min 5.6 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	9 min 4.7 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	12 min 6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Limikollen Linje P6	3 min 0.2 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	5 min 3.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	56 min

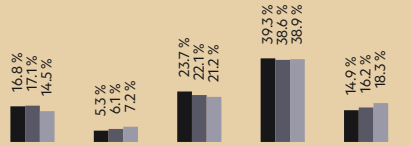
BARNEHAGER

Limi naturbarnehage (0-5 år) 90 barn	6 min 0.4 km
Tufte barnehage (1-5 år) 22 barn	11 min 0.8 km
Venstøp barnehage (1-5 år) 75 barn	23 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Spar Rising	4 min
Kiwi Risingveien	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Limi	603	274
Sneltvedt	3 324	1 580
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Venstøp skole	19 min
Gjerpenhallen flerbrukshall	6 min
SKY Fitness Skien	9 min
MOVA Skien	9 min

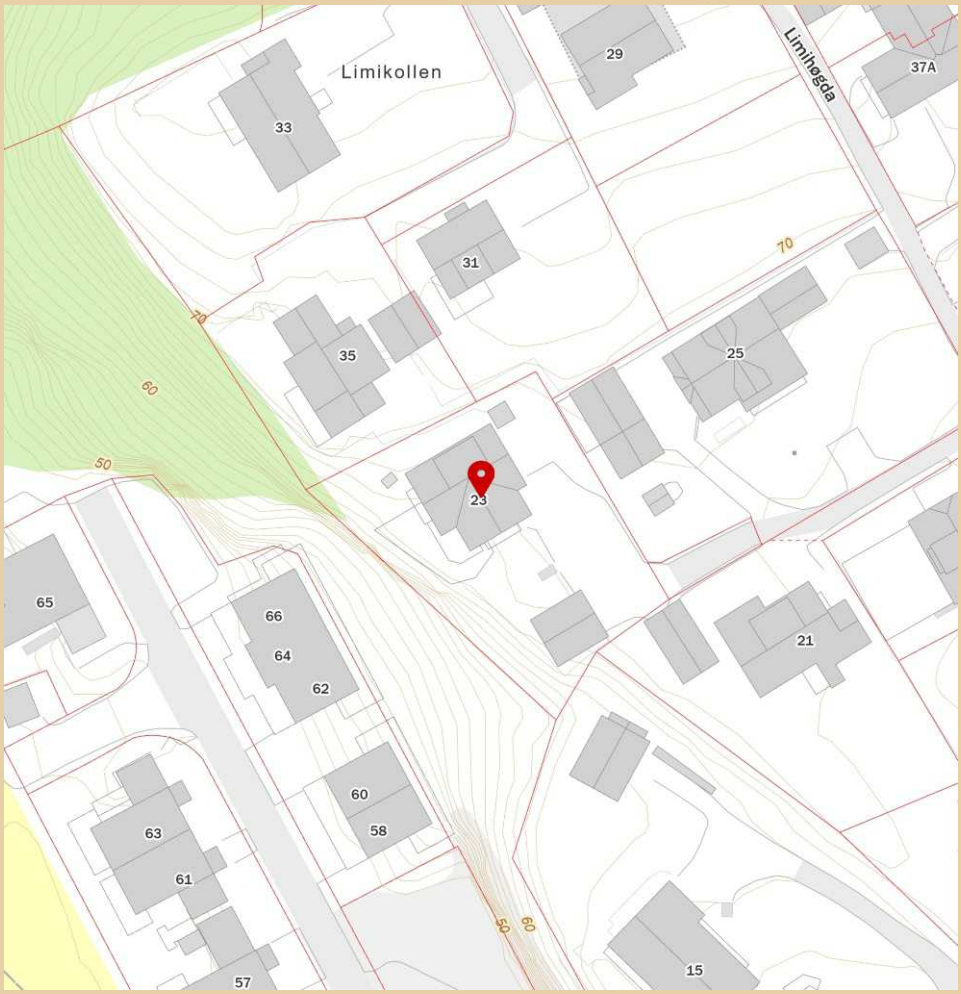
Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Trafikk
Lite trafikk 86/100



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

Limihøgda 23

Nabolaget Limi - vurdert av 10 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Venstøp skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	19 min 1.4 km	
Gjerpen barneskole (1-10 kl.) 355 elever, 19 klasser	6 min 3.5 km	
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.) 279 elever, 13 klasser	6 min 3.5 km	
Telemark Toppidrett ungdomsskole S... 93 elever, 6 klasser	9 min 4.7 km	
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 283 elever, 21 klasser	10 min 5.6 km	
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	9 min 4.7 km	
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	12 min 6 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Limikollen Linje P6	3 min 0.2 km	
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	5 min 3.3 km	
Sandefjord lufthavn Torp	56 min	

BARNEHAGER

Limi naturbarnehage (0-5 år) 90 barn	6 min 0.4 km	
Tufte barnehage (1-5 år) 22 barn	11 min 0.8 km	
Venstøp barnehage (1-5 år) 75 barn	23 min 1.7 km	

DAGLIGVARE

Spar Rising	4 min
Kiwi Risingveien	5 min

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

VARER/TJENESTER

Lietorvet	9 min
Vitusapotek Lietorvet	8 min
Skien Vinmonopol	9 min

SPORT

Venstøp skole	19 min
Gjerpenhallen flerbrukshall	6 min
SKY Fitness Skien	9 min
MOVA Skien	9 min

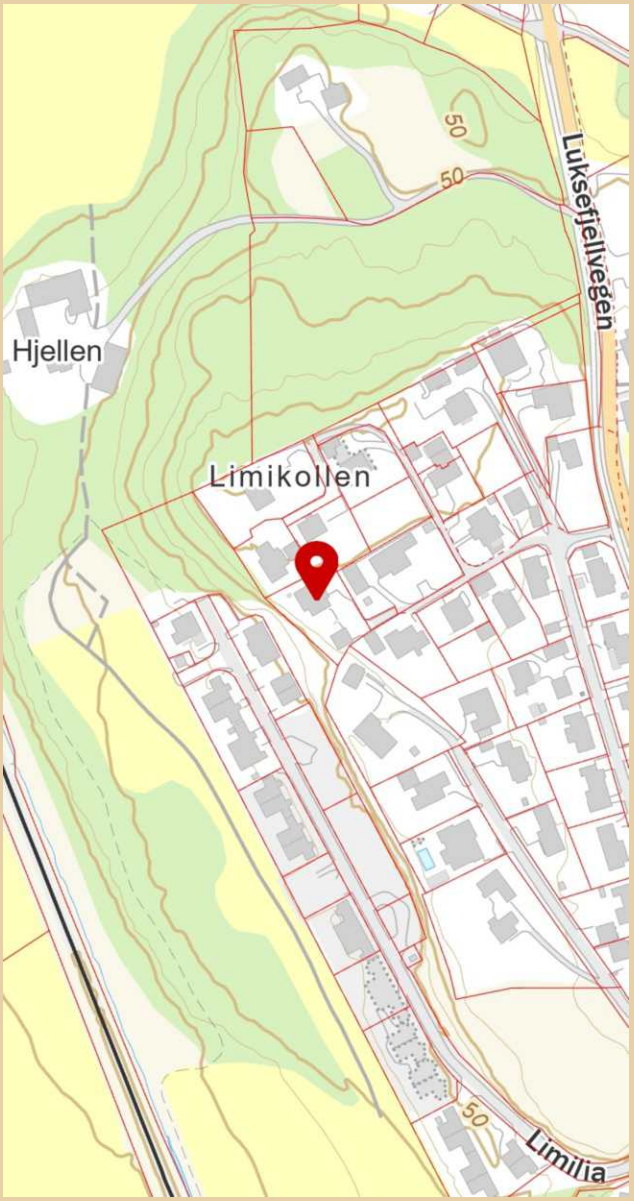
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Limihøgda 23

Nabolaget Limi - vurdert av 10 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Venstøp skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	19 min 1.4 km
Gjerpen barneskole (1-10 kl.) 355 elever, 19 klasser	6 min 3.5 km
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.) 279 elever, 13 klasser	6 min 3.5 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole S... 93 elever, 6 klasser	9 min 4.7 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 283 elever, 21 klasser	10 min 5.6 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	9 min 4.7 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	12 min 6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Limikollen Linje P6	3 min 0.2 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	5 min 3.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	56 min

BARNEHAGER

Limi naturbarnehage (0-5 år) 90 barn	6 min 0.4 km
Tufte barnehage (1-5 år) 22 barn	11 min 0.8 km
Venstøp barnehage (1-5 år) 75 barn	23 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Spar Rising	4 min
Kiwi Risingveien	5 min

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

VARER/TJENESTER

Lietorvet	9 min
Vitusapotek Lietorvet	8 min
Skien Vinmonopol	9 min

SPORT

Venstøp skole	19 min
Gjerpenhallen flerbrukshall	6 min
SKY Fitness Skien	9 min
MOVA Skien	9 min

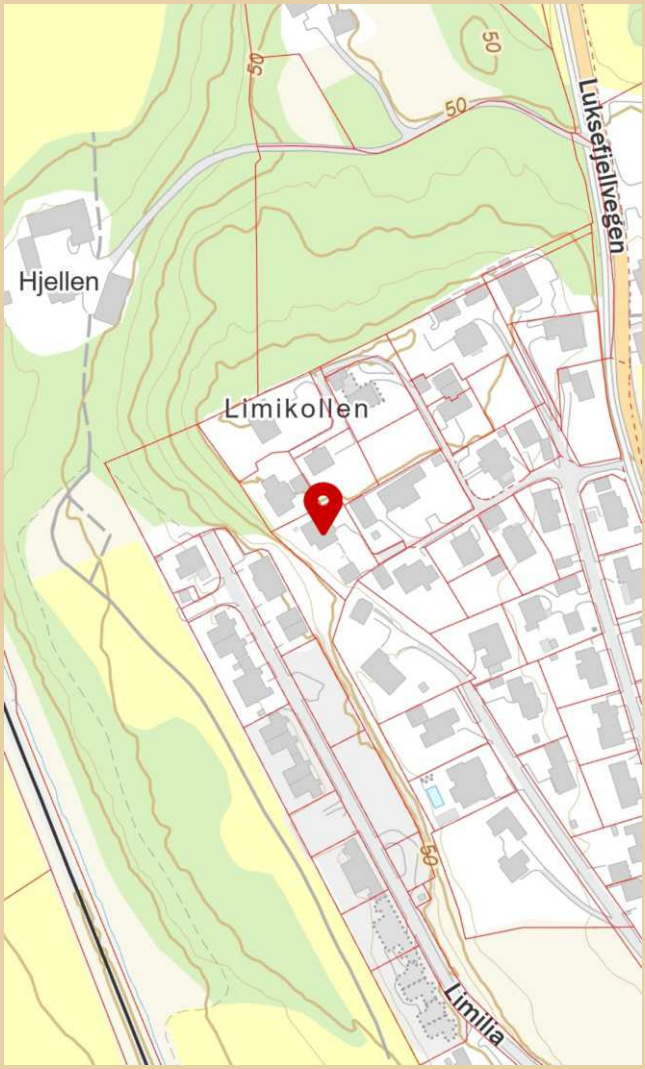
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

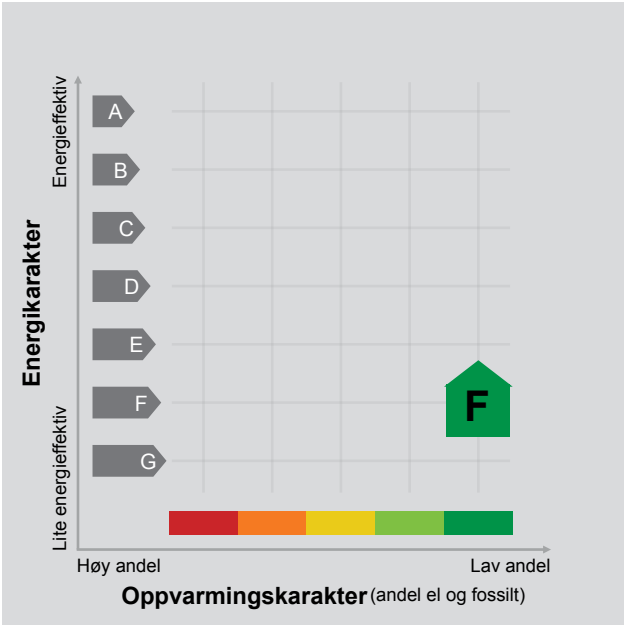
- Egen bil
- Sykkel



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

ENERGIATTEST

Adresse	Limihøgda 23
Postnummer	3721
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	55
Bruksnummer	50
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8503850
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-86815
Dato	03.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Redusér innetemperaturen
- Montere automatikk på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1997
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	287
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

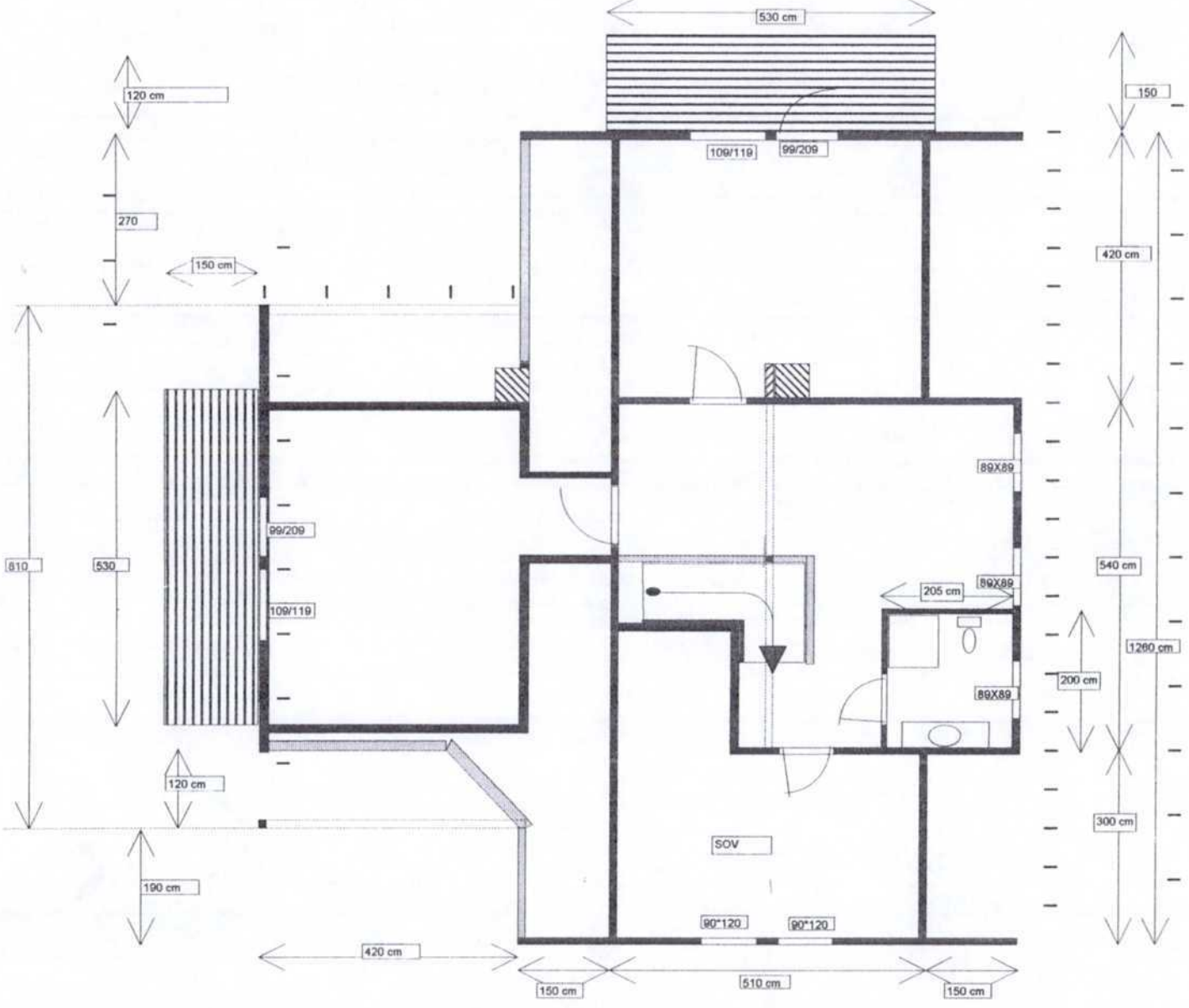
Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

PLAN LOFT

SKIEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVD.
MOTTATT
26. 05. 97
SAKS.NR.
229297



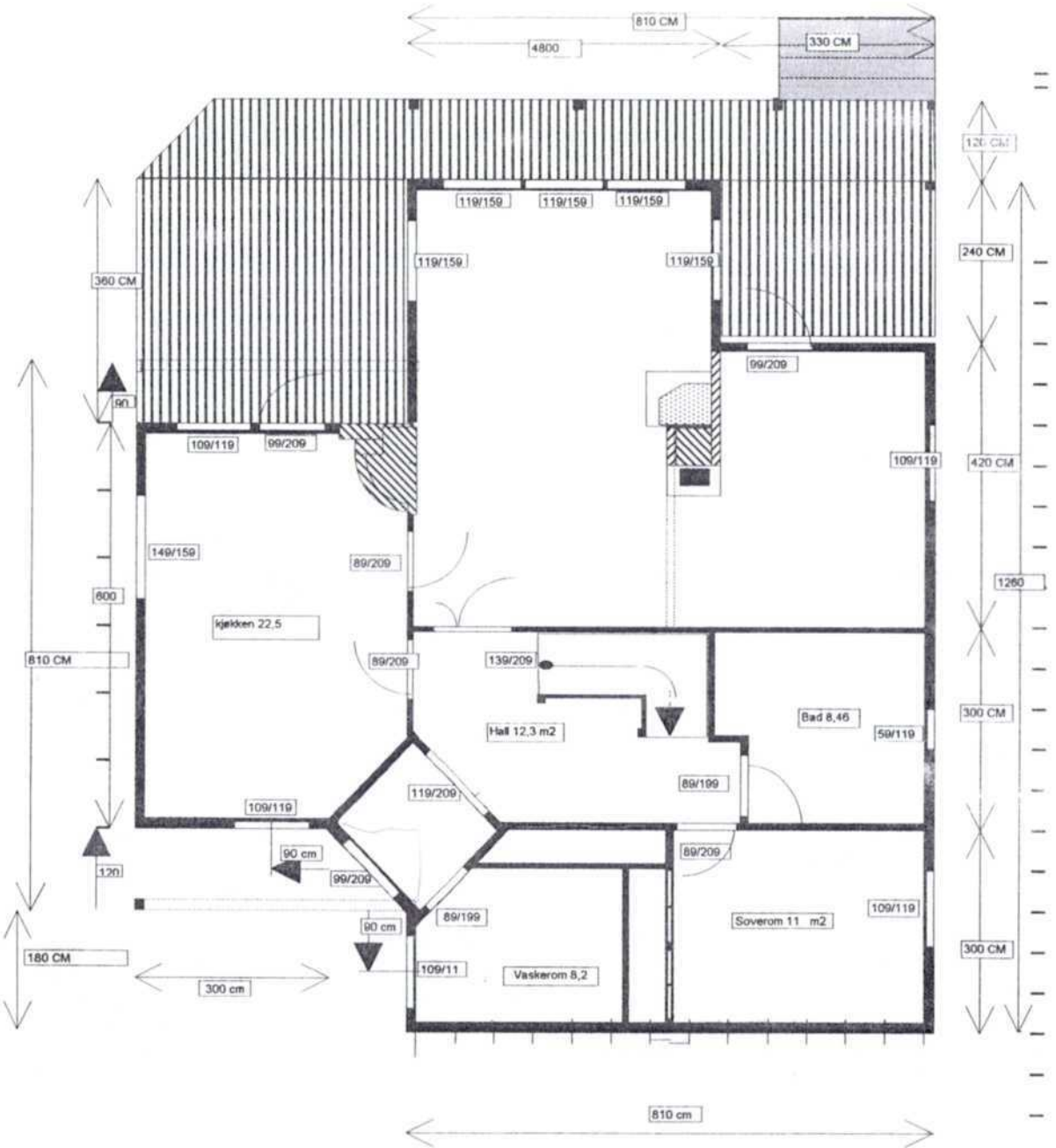
enebolig for :
KARI OG LEIF AAS

byggmester
MORTEN JENSEN

REVIDERT :12.5.97

PLAN 1. ETG

SKIEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVD.
26. 05. 97
SAKSNR.:
22 9 2 97



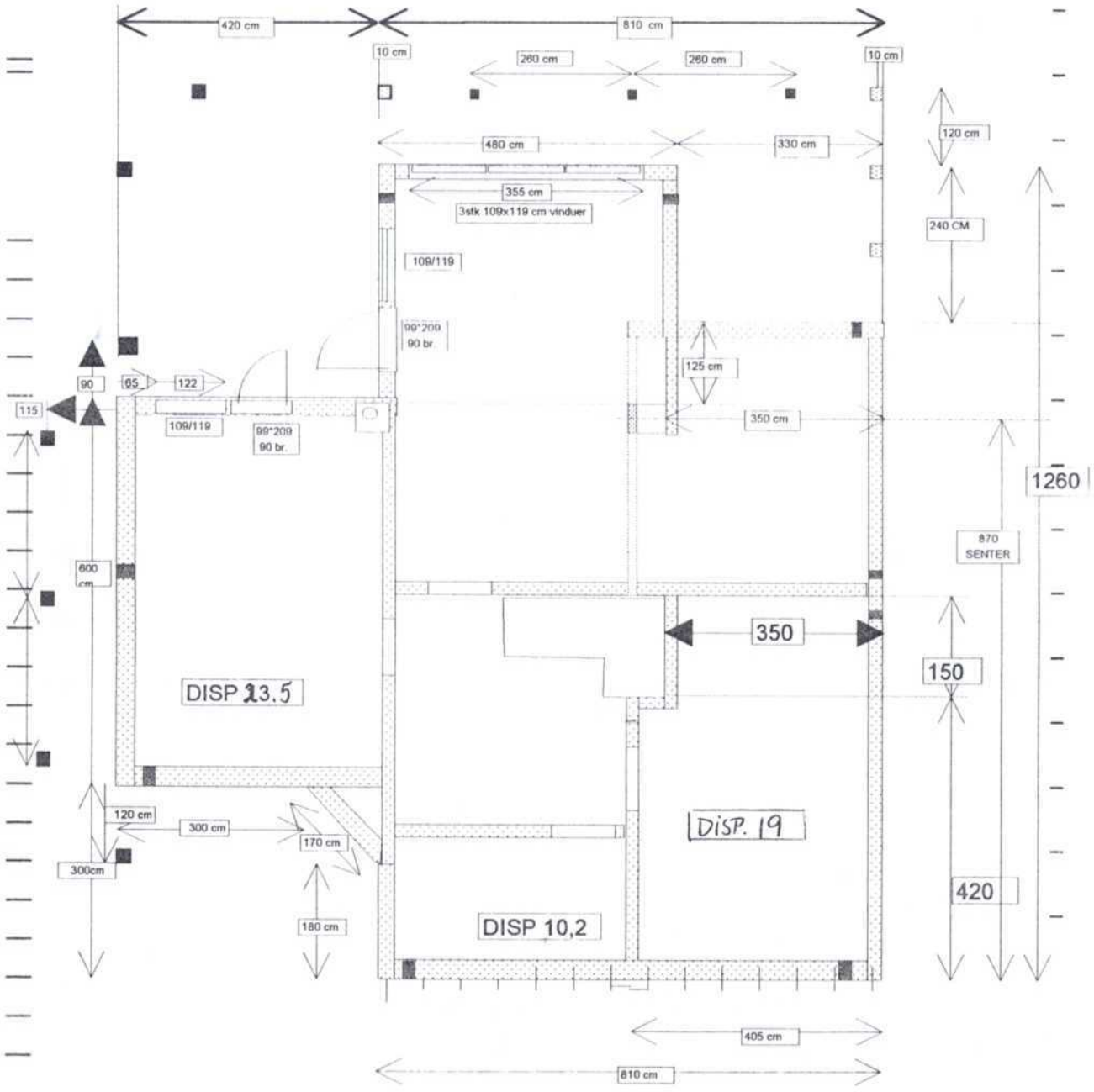
enebolig for :
KARI OG LEIF AAS

byggmester
MORTEN JENSEN

REVIDERT :12.5.97

PLAN KJELLER ETG

SKIEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVD.
26. 05. 97
SAKSNR.:
229297



enebolig for :
KARL OG LEIF AAS

byggmester
MORTEN JENSEN

REVIDERT :12.5.97

FASDADE MOT ØST

SKIEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVD.
MOTTATT
26. 05. 97
SAKSNR.:
229297



enebolig for :
KARI OG LEIF AAS

byggmester
MORTEN JENSEN

REVIDERT :12.5.97

FASADE MOT VEST

SKIEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVD.
26. 05. 97
SAKSNR.:
22 9297



enebolig for :
KARI OG LEIF AAS

byggmester
MORTEN JENSEN

REVIDERT :12.5.97

FASDADE MOT SØR

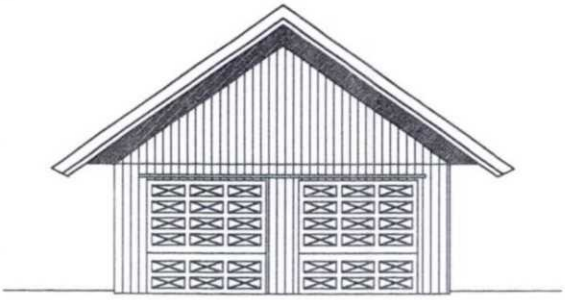
SKIEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVD.
26. 05. 97
SAKSNR. 229297



enebolig for :
KARI OG LEIF AAS

byggmester
MORTEN JENSEN

REVIDERT :12.5.97



SKIEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVD.
SØKSNR
30. 06. 98

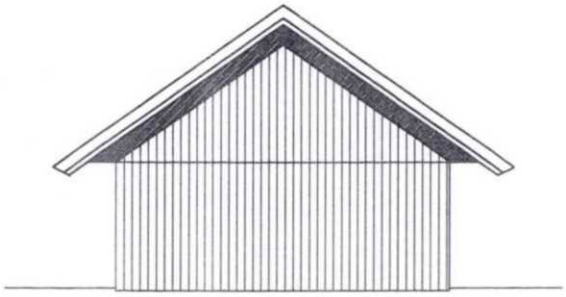
17. 12. 98

Data	Konstr/tegn	Tracet	Målestokk
Kontroll	Standkontr.	Godkjent	1:100

FASADE MOT ØST

Erstatning for:	Erstattet av:
MICHAEL AAS	

Henvisning | Beregning



SKIEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVD.
MOTTATT:
30. 06.
SAKSNR.

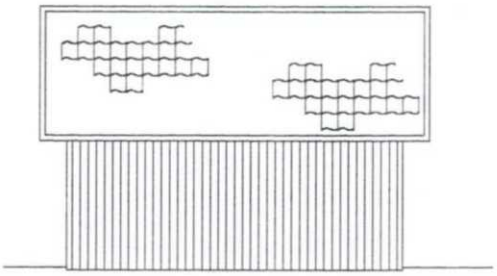
Dato	Konstr/tegnet	Tracet	Målestokk
Kontroll	Standkontroll	Godkjent	1:100

Erstatning for:	Erstattet av:

FASADE MOT VEST

MICHAEL AAS

Henvisning	Beregning



SKIEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVD.
MOTTATT
SAKSNR
30. 06. 98

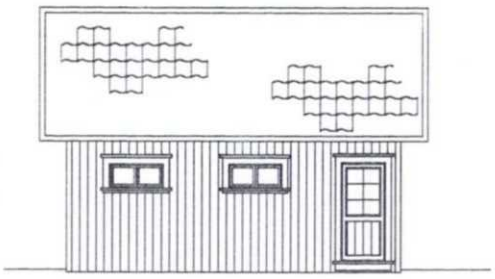
17. 12. 98

Data	Konstr/tegnet	Tracet	Målestokk
Kontroll	Standkontroll	Godkjent	1:100

FASADE MOT SØR

Erstatning for:	Erstattet av:
MICHAEL AAS	

Henvisning	Beregning



SIKEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVD.
MOTTATT
30. 06. 98
SAKSNR.

Dato	Konstr/tegnet	Tracet	Målestokk
Kontroll	Standkontroll	Godkjen	1:100

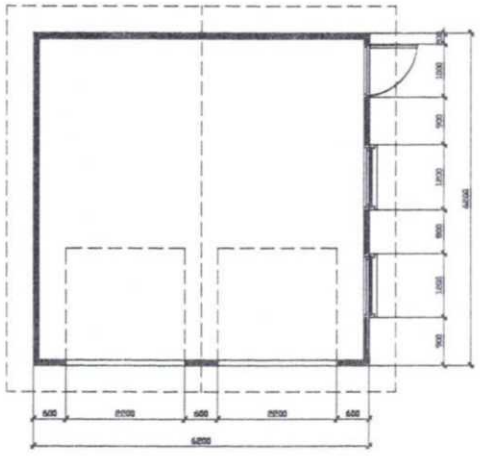
Erstatning for:	Erstattet av:

FASADE MOT NORD

MICHAEL AAS

Henvisning

Beregning



SKIEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVD.
MOTTATT
30. 06. 98
SAKSNR.

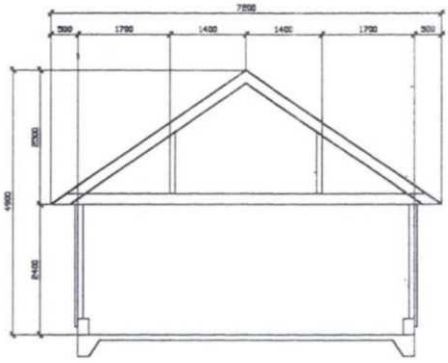
Dato	Konstr/tegnet	Tracet	Målestokk
Kontroll	Standkontroll	Godkjent	1:100

GARASJEPLAN – KARI AAS

Erstatning for | Erstattet av

MICHAEL AAS

Henvisning | Beregning



SKIEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVD.
MOTATT
30. 06.
SAKSNR.

Tegnet	Konstr/tegnet	Tracet	Målestokk
Kontroll	Standkontroll	Godkjent	1:100

SNITT GARASJE—KARI AAS

Erstatning for | Erstattet av

MICHAEL AAS

Henvisning | Beregning

Kulturminnerapport

Eiendom	3807 55/50		
Utskriftsdato	07.03.2022	**Antall datasett**	5

0 Berørte datasett

Ingen datasett

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Enkeltminner
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - Sikringssoner
- Kulturminner - Freda bygninger
- Kulturminner - SEFRAK

Kommunale avgifter:

Årsavgifter for den aktuelle eiendommen for år 2025.

Gnr.: **55**	Bnr.: **50**	Fnr.:	U.fnr.:	Snr.:

Kopi av siste regning:

SKIEN KOMMUNE

Skien kommune
POSTBOKS 360

3701 SKIEN

FAKTURA - AVTALEGIRO

AAS KARI INGEBORG
LIMIHØGDA 23
3721 SKIEN

Fakturanr. 100615545

Kundenr. 530785
Fakturadato 27.01.2025

Forfallsdato **20.02.2025**
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp **4078,78**

Utsteder Kommunale eiendomsgebyrer
Organisasjonsnr. 938758839MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon 35581000
Deres ref.

Termin 01 01.01.25-30.04.25

Eiendom 55/50/0/0/5000 - Limihøgda 23
Eier AAS KARI INGEBORG

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
VANN MÅLT	62,00	M3	20,72	1/1	010124-311224	1284,64	25%
AVLØP MÅLT	62,00	M3	28,93	1/1	010124-311224	1793,66	25%
EIENDOMSSKATT	2238900,00	0/00	3,90	1/1	010125-300425	2910,33	
FAST VANN 60 M3	1,00	Stk	1294,20	1/1	010125-300425	431,40	25%
FAST AVLØP 60 M3	1,00	Stk	1770,60	1/1	010125-300425	590,20	25%
RENOVASJON STD	1,00	stk	3244,00	1/1	010125-300425	1081,33	25%
TILSYNSGEBYR	1,00	Stk	240,00	1/1	010125-300425	80,00	
FEIEGEBYR	2,00	Stk	240,00	1/1	010125-300425	160,00	
FORSKUDD VANN	63,00	M3	21,57	1/1	010125-300425	452,97	25%
FORSKUDD AVLØP	63,00	M3	29,51	1/1	010125-300425	619,71	25%
SUM AKONTO VANN	-111,00	M3	20,72	1/1	010124-311224	-2299,92	25%
SUM AKONTO AVLØP	-111,00	M3	28,93	1/1	010124-311224	-3211,23	25%
					Netto	3893,09	
					MVA	185,69	
Grunnlag MVA høy sats: 742,76, MVA: 185,69					Øreavrunding	0,00	

Eventuelle opplysninger:
Skien kommune har fra 01.01.20 åpnet for månedlig betaling av kommunale avgifter.

Eiendomsskattetakst	Kr.	2.238.900,00	
Kommunale avgifter Pr år (2025):	kr.:	11.679,27	
Utestående beløp:	Kr.		

Kommunaldirektør Teknisk sektor
Skien kommune
BYGGESAKSAVDELINGEN

Henrik Ibsensgt. 2,
Postboks 767, 3701 Skien
Telefon: 35 58 11 00

FERDIGATTEST

Byggeplass (adresse):	Gnr.:	Bnr.:	Gab nr.:
Limihøgda 23, 3721 Skien	55	50	8503850

Arbeidets art:	Byggets art:	Søknadens dato:	Saksnr.:, dato:
Nybygg	Bolig	07.01.97	2292.97 16.06.97

Byggherrens navn:	Adresse:	Telefon:
Kari Aas	Limihøgda 23, 3721 Skien	

Anmelders navn:	Adresse:	Telefon:
Morten Jensen	Åmotv. 53, 3719 Skien	

Ansvarshavendes navn:	Adresse:	Telefon:
Morten Jensen		

Midlertidig brukstillatelse, dato:	Avgiftspliktig areal gjelder vann og kloakk:	Samlet areal:	Piper:
	197 m^2		2

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.

Det forutsettes at det blir montert permanente søyler under balkong mot syd, permanent inngangstrapp, stigetrinn på tak for feiing av pipe og innsetting av innv. dører i kjeller.

Vennlig hilsen

Byggesaksavdelingen, den 01.12.97

Asbjørn Abrahamsen
avd.ing.

Sendes:

byggherren anmelderen ansvarshavende brannsjefen bykassa

Skien kommune

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien
Telefon: 35 58 10 00
Telefaks: 35 58 10 14
E-post: servicesenteret@skien.kommune.no

Dato: 08.03.2022

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Tilknytning til offentlig vann og avløp

Gnr:	**55**	Bnr:	**50**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Limihøgda 23, 3721 SKIEN**						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

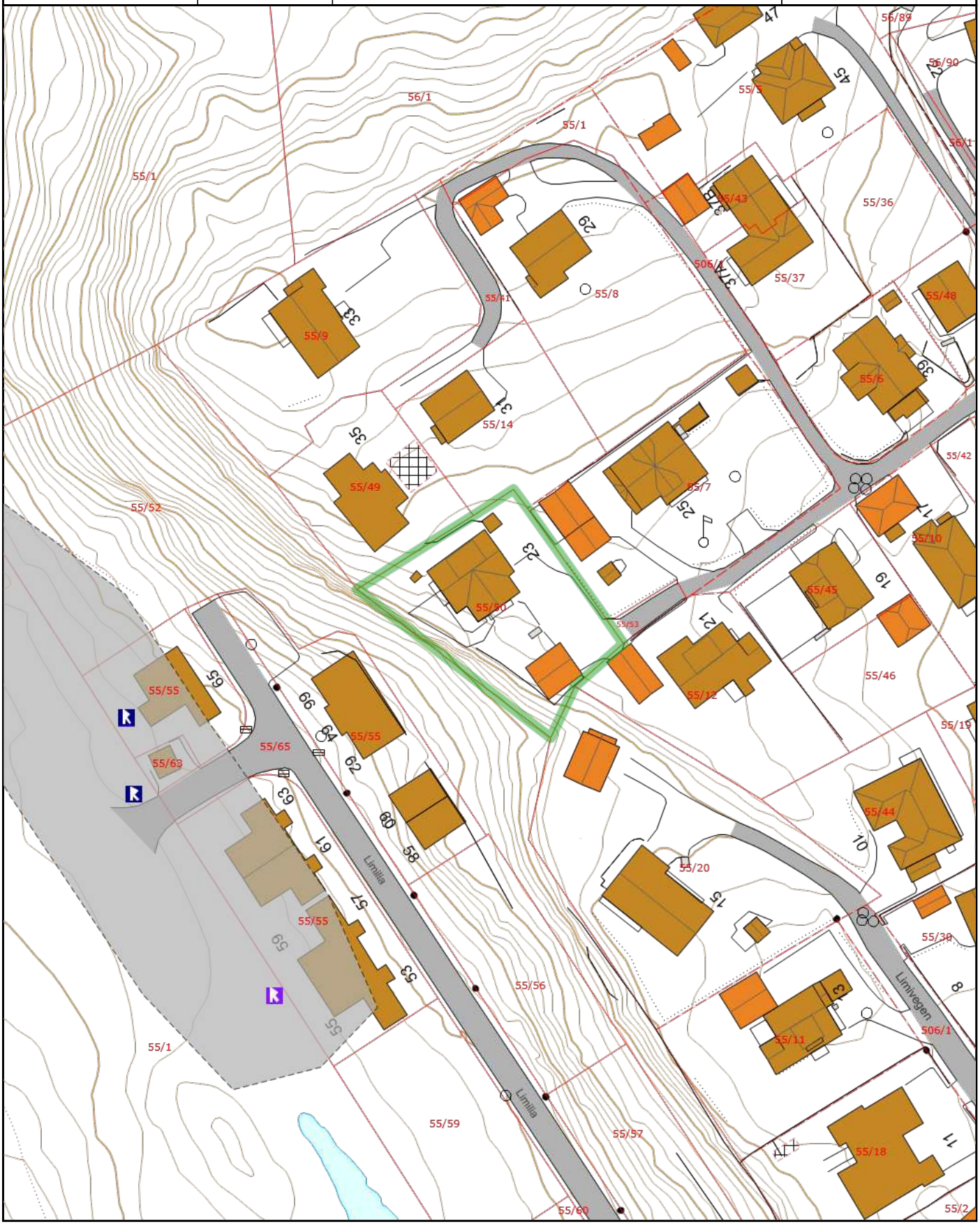
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Skien kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 55	Bnr: 50	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Limihøgda 23 3721 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Lokalitetsikon
- Enekltminneikon
- Tidligere fredet lokalitet
- Fjernet/ opphevet/ uavklart fredning
- Kum
- Sluk
- Loddrett mur
- Annet gjerde
- Flaggstang
- Frittstående trappekant
- Målt grenselinje
- Usikker grenselinje
- Elv/bekk enstreks
- Hekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Luftledning trase
- Annet gjerde
- Loddrett mur
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Frittstående trapp
- Godkjent byggetiltak
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Midlinje bane
- Vegdekkekant
- Vegkant annet vegareal avgrensning
- Annet vegareal avgrensning
- Veg
- Innsjøkant
- Høydekurve
- Høydekurve 5m
- Elv og bekk
- Innsjø
- Kanal og grøft
- Eiendomsteig
- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.

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

Kvikkleire - risiko

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

Utskriftsdato: 26.02.2025

Skien kommune

Adresse: Postboks 158, 3701 Skien

Telefon: 35581148

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4003	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	50	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Limihøgda 23, 3721 SKIEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	7 678,38 kr
Eiendomsskatt	8 730,99 kr
Feiing	747,50 kr
Renovasjon	3 937,50 kr
Vann	5 489,92 kr
Sum	**26 584,29 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann Målt	62 m^3	25,90 kr	1/1	0 %	1 605,80 kr	1 605,80 kr
Avløp Målt	62 m^3	36,16 kr	1/1	0 %	2 242,08 kr	2 242,08 kr
Eiendomsskatt	2238900 0/00	3,90 kr	1/1	0 %	8 732,00 kr	2 910,33 kr
Bruksareal	304 Areal	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Fast Vann 60 M3	1 Stk	1 617,75 kr	1/1	0 %	1 617,75 kr	539,25 kr
Fast Avløp 60 M3	1 Stk	2 213,25 kr	1/1	0 %	2 213,25 kr	737,75 kr
Renovasjon std	1 stk	4 055,00 kr	1/1	0 %	4 055,00 kr	1 351,66 kr
Tilsynsgebyr	1 Stk	240,00 kr	1/1	0 %	240,00 kr	80,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiegebyr	2 Stk	240,00 kr	1/1	0 %	480,00 kr	160,00 kr
Forskudd Vann	63 m^3	26,96 kr	1/1	0 %	1 698,64 kr	566,21 kr
Forskudd Avløp	63 m^3	36,89 kr	1/1	0 %	2 323,91 kr	774,64 kr
Sum akonto vann	-111 m^3	25,90 kr	1/1	0 %	-2 874,90 kr	-2 874,90 kr
Sum akonto avløp	-111 m^3	36,16 kr	1/1	0 %	-4 014,04 kr	-4 014,04 kr
				Sum	**18 319,49 kr**	**4 078,78 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Skien kommune

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien
Telefon: 35 58 10 00
Telefaks: 35 58 10 14
E-post: servicesenteret@skien.kommune.no

Dato: 07.03.2022

MEGLEROPPLYSNINGER

1802 Avkjørsel til eiendom

Gnr:	**55**	Bnr:	**50**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Limihøgda 23, 3721 SKIEN**						

Eiendommen har adkomst til kommunal veg	☒
Eiendommen har adkomst til fylkesveg	☐
Eiendommen har adkomst til riksveg	☐

Adkomst til eiendommen skjer ved direkte avkjørsel	☒
Adkomst til eiendommen skjer ved felles avkjørsel med flere eiendommer	☐

Merknader:	

Skien kommune

Eiendomskart

Eiendom:	Gnr: 55	Bnr: 50	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Limihøgda 23 3721 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Offogprivbygg

Andre bygg grå

Takoverbygg grå

Innmålt grensepunkt

Usikkert grensepunkt

Målt grenselinje

Usikker grenselinje

Elv/bekk enstreks grå

Veg

Midlinje bane

Innsjøkant grå

Eiendomsteig

Kommunalveg gatenavn.

Privatveg gatenavn.



Kvikkleire - risiko

Skien kommune

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien

Telefon: 35 58 10 00

E-post: servicesenteret@skien.kommune.no

Utskriftsdato: 10.03.2022

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3807	**Gårdsnr.**	55	**Bruksnr.**	50	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Limihøgda 23, 3721 SKIEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest:	☐	☐
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☐
Kommentarer:	Det er meldt inn igangsetting av en carport som er unntatt søknadsplikt sommeren 2021, men denne er ikke ferdigmeldt.	

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Limihøgda 23, 3721 Skien
Gnr. 55, Bnr. 50, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
103250021

Meglerforetak: Privatmegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Marius Lundeberg Enger

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 984 82 676

E-post: marius.enger@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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