PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

VEDLEGG
LIMIHØGDA 20

Vedlegg

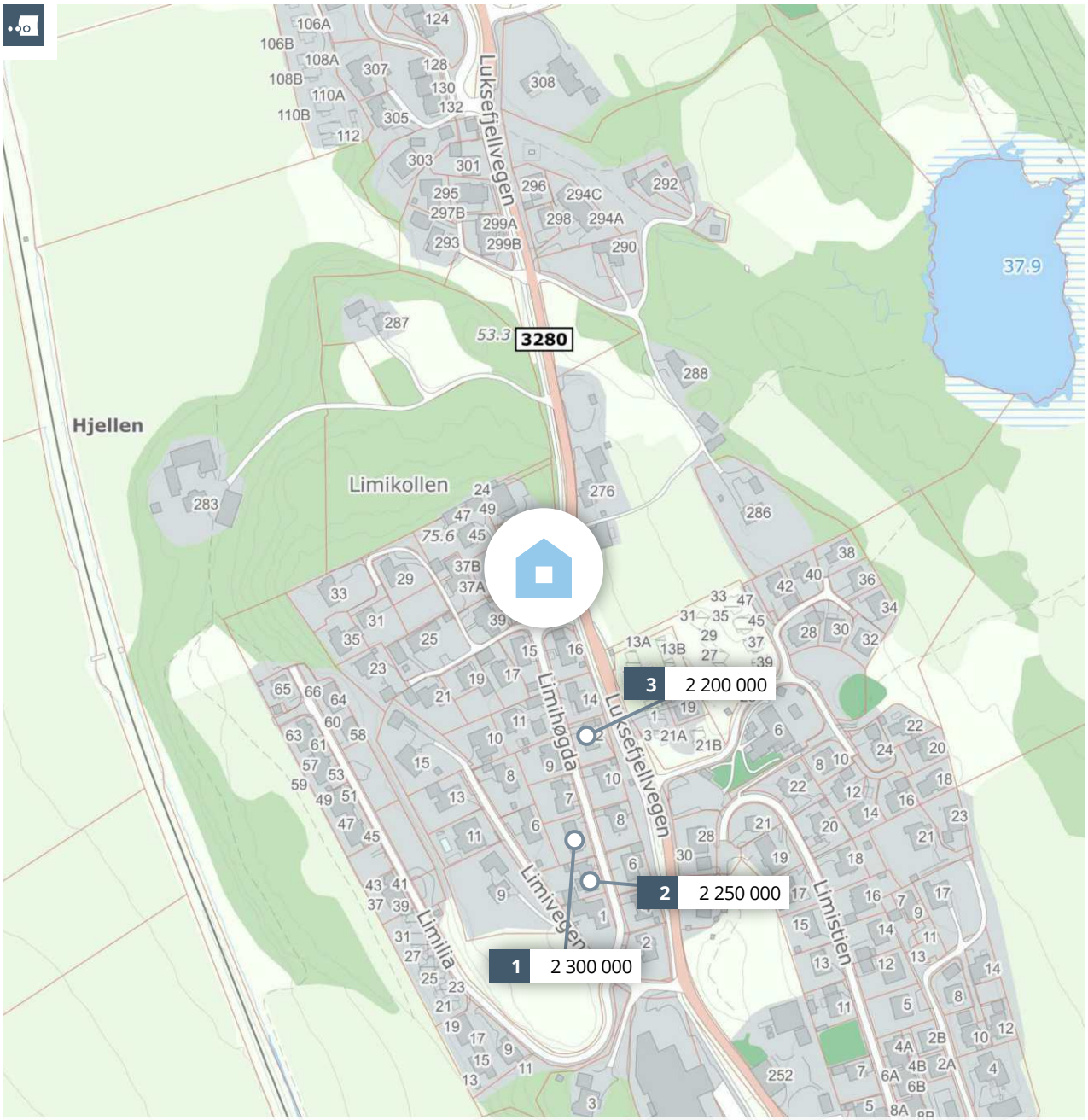
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

LIMIHØGDA 20

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 19.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Fredrik Rønning Svele.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Limihøgda 20, 3721 SKIEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1950

GNR 56 BNR 32 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS LIMI

Verdivurdert til

2 200 000

-	2 200 000	18 803
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	117 m²	21 m²	- m²	21 m²	- m²	- m²
Tomt						977 m²
Byggeår						1950

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Limihøgda 5 113 m² 1966	790 m²	3 sov		06.07.2021	2 250 000	**2 300 000**	0	2 300 000	**20 354**
2	Limihøgda 3 131 m² 1966	945 m²	4 sov		23.10.2015	2 090 000	**2 250 000**	0	2 250 000	**17 176**
3	Limihøgda 12 94 m² 1966	640 m²	2 sov		22.11.2022	1 990 000	**2 200 000**	0	2 200 000	**23 404**

Koselig og velholdt enebolig på Limi med gode solforhold. Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser og området kan by på flotte turområder, ridemuligheter, golfbane og idrettsanlegg på både Fossum og Gjerpen. Like i nærheten ligger det også en fin lekeplass med gapahuk og grillplass.
Boligen ligger ca. 4 km fra Skien sentrum. Innhold: 1. etasje: Vindfang, gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken, trapperom. Kjeller: Bod.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



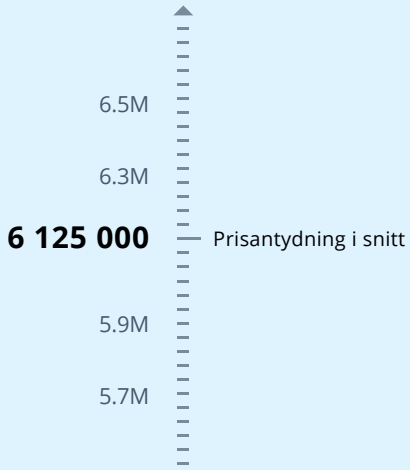
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 3721 SKIEN nå

12
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

50
dager

Eneboliger solgt i 3721 SKIEN siste 3 mnd

15
eneboliger solgt

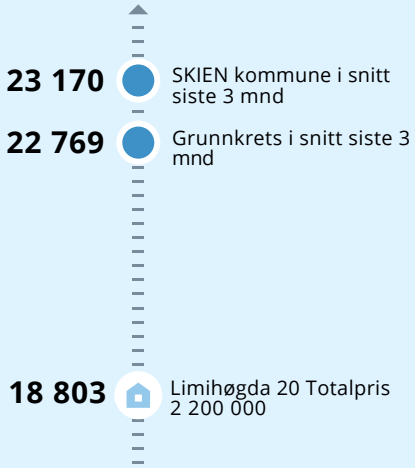


Solgt i snitt i løpet av

123
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig

Limihøgda 20, 3721 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 56, bnr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 138 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 16.06.2025 **Rapportdato:** 18.06.2025 **Oppdragsnr.:** 21713-1028 **Referansenummer:** EH3703

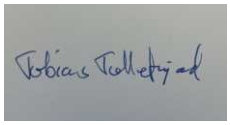
Foretak: FIDENS AS **Takstingeniør:** Tobias Tollefsjord **Vår ref:**

Medlem av NITO

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

FIDENS

Rapportansvarlig



Tobias Tollefsjord
Uavhengig Takstingeniør
tobias@fidens.no
454 28 014

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

-Boligens generelle tilstand-

Byningsmassen er preget av vedlikeholdsetterslep, og det må forventes større utbedringer i tiden som kommer for å oppfylle dagens tekniske krav og forventing til overflater.

-Byggemåte-

Enebolig:
Enebolig er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og tre, og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag og betongdekke. Vinduer med koblet glass og enkelt glass.

Garasje:
Garasje er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i lettklinkerblokker og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke.

-Innhold-

Enebolig:
Primærrom:
1. etasje: Vindfang, gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken, trapperom.
Sekundærrom:
Kjeller: Bod.

Garasje:
Sekundærrom:
1. etasje: Garasje.

-Standard-

Enebolig:
1. etasje
Vindfang: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling.
Gang: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling. Sikringsskap.
Soverom 1: Teppe på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling. Panelovn. Garderobeskap.
Soverom 2: Teppe på gulv og malt tapet på vegger. Takess og luke til kaldloft i himling. Panelovn. Garderobeskap.
Bad: Belegg på gulv og malt tapet. Takess i himling. Utstyrt med wc, dusjhjørne, naturlig avtrekk, servant og servantskap.
Stue: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling. Vedovn og varmepumpe. Utgang til terrasse.
Kjøkken: Belegg på gulv, og malt tapet og flis på vegg over benkeplate på vegger. Takess i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.
Trapperom: Malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Trapp.

Kjeller
Bod: Støpt gulv og betong på vegger. Stubbloft og panel i himling. Bereder, stoppekran og trapp.

Garasje:
1. etasje
Garasje: Støpt gulv og pusset overflate på vegger. Veggkonstruksjoner er oppført med lettklinkerblokker. Leddport i tre.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå, og det er ikke påvist slitasje utover hva som kan forventes med tanke på alder.
Nedløp og beslag i plastbelagt stål. Nedløp er ført ned i grunn.

Merknad:
Erfaringsmessig blir nedløp og beslag byttet i sammenheng med taktekking.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med stående tømmermanspanel. Pussede overflater i underetasje/kjeller.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Adkomst til luft via loftsluke på soverom (2).

Til informasjon:
Tak/loftskontraksjonen er hovedsakelig fra byggeår, men deler av konstruksjonen er etablert i ettertid (tilbygg).
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har trevinduer med koblet glass og enkelt glass.
Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.
Bygningen har enkel kjellerdør i tre.
Sør-vendt terrasse på ca. 21 m² med adkomst fra stue .
Fundamentert på søyler med betong fundament og opplag mot husvegg.
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå, og det er ikke påvist slitasje utover hva som kan forventes med tanke på alder.
Nedløp og beslag i plastbelagt stål. Nedløp er ført ned i grunn.

Merknad:
Erfaringsmessig blir nedløp og beslag byttet i sammenheng med taktekking.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med stående tømmermanspanel. Pussede overflater i underetasje/kjeller.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Adkomst til luft via loftsluke på soverom (2).

Til informasjon:
Tak/loftskontraksjonen er hovedsakelig fra byggeår, men deler av

Beskrivelse av eiendommen

konstruksjonen er etablert i ettertid (tilbygg).
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har trevinduer med koblet glass og enkelt glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Merknad:
Det kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver). Det er kontrollert for punktering av isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage. Det er avhengig av lysforhold og overflatenes renhet.
Bygningen har enkel kjellerdør i tre.
Sør-vendt terrasse på ca. 21 m² med adkomst fra stue .
Fundamentert på søyler med betong fundament og opplag mot husvegg.

INNVENDIG

Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, belegg og tepper. Veggene har malt tapet. Himling er av takess.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv mot grunn.
Eiendommen befinner seg i et område som NGU's Radon aktsomhetskart klassifiserer med 'moderat til lav' aktsomhetsgrad.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke i kjeller.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Tretrapp fra byggeåret.

Merknad:
Det stilles ikke krav til trapp som går til rom som ikke er godkjent for varig opphold. Det opplyses likevel at det anbefales håndløper og å redusere åpninger rekkverk til maksimalt 10 cm.
Innvendig har boligen finèrdører.
Innvendig har boligen finèrdører (soverom og våtrom).
Det er observert en dagtank (oljetank) i trapperom. Det er ukjent om anlegget er sanert forskriftsmessig. Ytterligere undersøkelser må foretas da anlegget ikke er videre vurdert.

VÅTROM

Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderom er pusset opp før 1997. Nøyaktig årstall er ukjent.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon

Belegg på gulv. Veggene har malt tapet. Taket har takess.
Sanitærutstyr: Toalett, dusjhjørne og servant med tilhørende innredning.
Varmekilde: Ingen.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon.

TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter
byggeforskrift fra før 1997 gis det på membran/tettesjikt.
Byggeforskrift fra før 1997 stilte
ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av
manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved
byggeår.
TG2: Generell elde/slitasje av overflater med sprukne fliser på gulv og vegger.
TG2: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Våtrommet fungere med dagens tilstand, men står ovenfor en totalrehabilitering for å måte dagens krav til våtrom.
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra vindfang mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 11,3 vektprosent), men noe forhøyede fuktverdier. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS2. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i tre og benkeplate av laminat. Flis over deler av benk.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i kjeller.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med skrusikringer i felles trapperom.
Boligen er utstyrt med brannvarsler og slukningsutstyr iht. brannforskriften.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser (forvitringsmateriale).

Kilde: Grenlandskart.no
Opprinnelig bygningsmasse har dreneringen er fra 1950. Ingen synlig fuktsikring.
Tilbygget (mot nord) har dreneringen er fra 1972. Synlig utvendig fuktsikring.
Bygningen har betonggrunnmur.
Forstøtningsmurer er av betongstein.

Merknad:
Eier opplyser at denne tilhører nabotomten, men ved en eventuell utglidning vil stedlige masser trenge inn på den befarte eiendommen. Eier av forstøtningsmur er ansvarlig for utbedringer/vedlikehold.
Boligen er oppført i skrånende terreng, med noe fuktbelastning fra vest mot grunnmur.
Utvendige avløpsrør er av plast, men av ukjent alder. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør, men av ukjent alder. Det er offentlig vannforsyning via

Beskrivelse av eiendommen

private stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

På byggemeldte og godkjente tegninger er det tiltenkt tre soverom, men kun to rom er etablert. Tiltaket er ikke søknadspliktig. Ferdigattest er framvist.

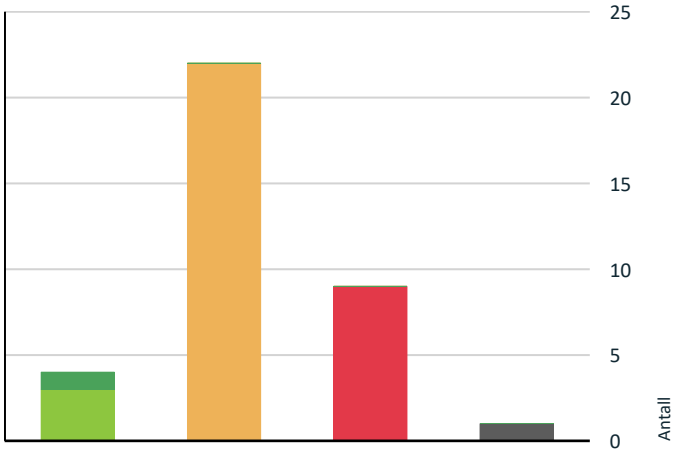
Garasje

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

Det er etablert en ekstra inngangsdør på østsiden av garasjen.

Sammendrag av boligens tilstand

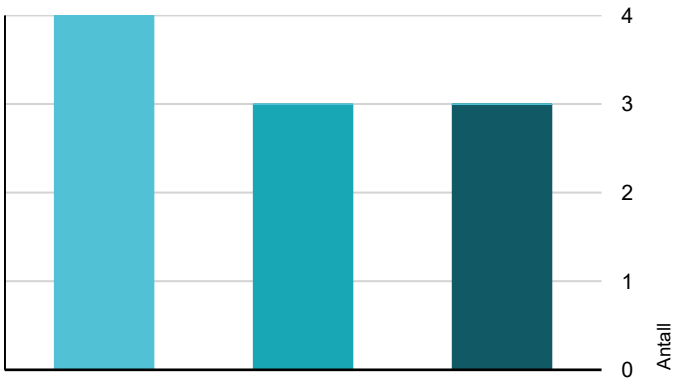
Fordeling av tilstandsgrader



- 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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - Kjeller og våtrom	Gå til side
Utvendig > Dører - Kjellerdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - Soverom (1)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Krypkjeller**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering - 2**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse
Privat bolig

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under 'Konstruksjoner'.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under 'Konstruksjoner'.

Tilbygg / modernisering

1972	Tilbygg	Tilbygg mot nord (soverom). Ferdigattest foreligger.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå, og det er ikke påvist slitasje utover hva som kan forventes med tanke på alder.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mønesteiner er ikke festet tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mønesteiner bør festes etter produsentens monteringsanvisning.





TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i plastbelagt stål. Nedløp er ført ned i grunn.

Tilstandsrapport

Merknad:
Erfaringsmessig blir nedløp og beslag byttet i sammenheng med taktekking.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden er kledd med stående tømmermanspanel. Pussede overflater i underetasje/kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Adkomst til luft via loftsluke på soverom (2).

Til informasjon:
Tak/loftskontraksjonen er hovedsakelig fra byggeår, men deler av konstruksjonen er etablert i ettertid (tilbygg).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist begrenset ventilering via raft grunnet isolasjon som ligger helt inntil undertak. Fuktmerker rundt pipegjennomføring er påvist, men ingen unormale fuktnivåer ble målt på befaringsdagen (erfaringmessig stammer dette fra før omlegging av tak). Det ble ikke konstantert bruk av dampsperre mot underliggende etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilering via raft bør utbedres. Jevnlig tilsyn av gjennomføringer anbefales. Ytterligere undersøkelser angående dampsperre bør foretas, og tiltak bør påregnes da manglende dampsperre kan føre til fuktgjennomtrenging til loft fra underliggende etasje.

Merknad:
Det brukt koksblanding som isolasjon i etasjeskillet, med overliggende isolasjon (5cm). Tiltak tilknyttet dette må påregnes da isolasjonsevnen er begrenset sett opp mot dagens standard.

Tilstandsrapport






TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene funksjonelle, men på grunn av alder og slitasjegrad settes tilstandsgrad til TG2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er påregnelig med utskiftinger i tiden som kommer, da vinduene har dårlig isoleringensevne og større varmetap må derfor forventes.



TG 3 Vinduer - Kjeller og våtrom

Bygningen har trevinduer med koblet glass og enkelt glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert sprukket vindusglass på våtrom, samt i kjeller. Kjellervinduer har store råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes utskiftinger i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

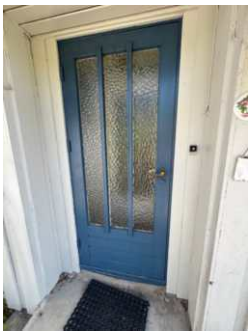
Merknad:
Det kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver).
Det er kontrollert for punktering av isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage. Det er avhengig av lysforhold og overflatenes renhet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Hovedytterdør og balkongdør har generell slitasje grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene fungerer med dagens tilstand, men på grunn av generell slitasje og alder er det påregnelig med utskifting i nær fremtid. Større varmetap må forventes.



TG 3 Dører - Kjellerdør

Bygningen har enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjellerdør har høy slitasjegrad grunnet manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er påregnelig med utskifting i nær fremtid.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sør-vendt terrasse på ca. 21 m² med adkomst fra stue . Fundamentert på søyler med betong fundament og opplag mot husvegg.

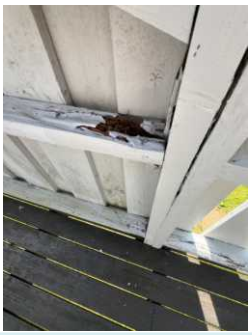
Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Noe oppsprukket og værslitt trevirke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Råteskadet trevirke ved rekkverk må skiftes (TG3) og overflatebehandling må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, belegg og tepper. Veggene har malt tapet. Himling er av takess.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.



Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt gulv mot grunn.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering av soverom (1) registreres det et høydeavvik på ca. 11 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Eiendommen befinner seg i et område som NGU's Radon aktsomhetskart klassifiserer med 'moderat til lav' aktsomhetsgrad.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Pipevange er kledd med tapet på to av fire sider, samt den tredje siden er dekket av garderobeskap. Tapet gjør det umulig å observere eventuelle sprekker i pipen. Kjøkken innredning er montert helt inntil pipevange.

Merknad:
Vedovn er montert under 10 cm fra pipevange. Undersøk produsentens monterings veiledning for å påse at vedovn er forskriftsmessig montert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Pipevange må gjøres tilgjengelig for inspeksjon på alle sider. Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeløp. Ytterligere tiltak kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport






TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Ved fuktsøk på overflater ble det registret større fuktvariabler. Kjeller mangler også lufteventiler/luftespalter for god ventilering.

Konsekvens/tiltak
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør monteres lufteventiler i yttervegg, eventuelt bytte kjellervinduer med luftespalte i karm. Generelt vedlikehold av kjeller må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Årstall: 1972

Kilde: Andre opplysninger: Tegninger og ferdigattest.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det mangler fuktsikring mot grunn i krypkjeller (fuktig jord), samt kryssventilering for god luftgjennomstrømning. Organisk materiale (trevirke ol.) bør også fjernes for å hindre utvikling av råte og skadedyr. Noe forhøyede fuktnivåer ble målt i underliggende trevirke i etasjeskille (16,9 vektprosent). 17 vektprosent anses som fuktig. Målingen vil variere ut ifra årstid.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Krypkjeller bør ryddes for materialer og bedre ventilering bør etableres. Det bør etableres fuktsikring mot grunn i krypkjeller. For eksempel kan dampsperre legges utover gulvet nesten helt inntil kjellervegg. Eventuell kondens må kunne renne ned mellom plast og kjellervegg. Alternativ til dampsperre kan være plastbelagte isolasjonsmatter. Søk råd og veiledning hos fagperson før større tiltak iverksettes.
Regelmessig inspeksjon av krypkjeller anbefales for å forhindre skader.

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp fra byggeåret.

Merknad:
Det stilles ikke krav til trapp som går til rom som ikke er godkjent for varig opphold. Det opplyses likevel at det anbefales håndløper og å redusere åpninger rekkverk til maksimalt 10 cm.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist høy slitasjegrad på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig, men det må påregnes tiltak for å få TG0/1.





TG 3 Innvendige dører - Soverom (1)

Innvendig har boligen finèrdører (soverom og våtrom).

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000







TG IU Andre innvendige forhold

Det er observert en dagtank (oljetank) i trapperom. Det er ukjent om anlegget er sanert forskriftsmessig. Ytterligere undersøkelser må foretas da anlegget ikke er videre vurdert.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderom er pusset opp før 1997. Nøyaktig årstall er ukjent.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon

Belegg på gulv. Veggene har malt tapet. Taket har takess.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr: Toalett, dusjhjørne og servant med tilhørende innredning.
Varmekilde: Ingen.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon.

TG3: Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.
TG2: Generell elde/slitasje av overflater med sprukne fliser på gulv og vegger.
TG2: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Våtrommet fungere med dagens tilstand, men står ovenfor en totalrehabilitering for å måte dagens krav til våtrom.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Andre tiltak:

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør monteres dusjkabinett for å begrense vannsøl på overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra vindfang mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 11,3 vektprosent), men noe forhøyede fuktverdier. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS2. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter i tre og benkeplate av laminat. Flis over deler av benk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet bærer preg av noe høy slitasjegrad på bakgrunn av alder og bruk, men fungerer med dagens tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er påregnelig med utskifting av kjøkken og overflater for å oppnå dagens standard og forventninger til bruksløsninger.







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilator fungerer ved befaringsdagen, men det er registret ulyder ved funksjonstest.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er påregnelig at ventilator må byttes med tiden.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran i kjeller.

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

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



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke påvist lufteventiler i stue.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier





TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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.

Sikringsskap med skrusikringer i felles trapperom.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1950

Tilstandsrapport

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er synlig installasjoner som er nyere enn 1999, men ingen samsvarserklæring(er) foreligger.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Med bakgrunn i NS3600/forskriften anbefales det å utføre en utvidet el-kontroll av fagpersoner (NEK 405-2/3). TG2 gis på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon/utvidet el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Generell kommentar

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.



TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 er utstyrt med brannvarsler og slukningsutstyr iht. brannforskriften.

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?
   Ja Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt (sist kontrollert i 2008). Nytt apparat bør anskaffes.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser (forvitringsmateriale).

Kilde: Grenlandskart.no

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Opprinnelig bygningsmasse har dreneringen er fra 1950. Ingen synlig fuktsikring.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftning av dreneringen i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Fuktsikring og drenering - 2

Tilbygget (mot nord) har dreneringen er fra 1972. Synlig utvendig fuktsikring.

Tilstandsrapport

Årstall: 1972

Kilde: Andre opplysninger: Basert på observasjoner.

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

Komplett fuktsikring av tilbygg kan ikke konstateres, og det mangler topplist. Manglende topplist vil føre til unødvendig fuktpåkjenning mot grunnmur/ringmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres og det på påregnes utbedringer i tiden som kommer.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist stedvis sprekkdannelser i grunnmur, samt skadet utvendig hjørne mot sørvest.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig utover jevnlig tilsyn. Ved en eventuell forverring av tilstand må tiltak dog iverksettes. Ved en fremtidig redrenering anbefales represjon av skader og sprekker.





TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Merknad:
Eier opplyser at denne tilhører nabotomten, men ved en eventuell utglidning vil stedlige masser trenge inn på den befarte eiendommen. Eier av forstøtningsmur er ansvarlig for utbedringer/vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tilstandsrapport

Det er større skjevheter i forstøtningsmur grunnet jordtrykk fra nabotomt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser må gjennomføres og det er påregnelig med større utbedringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





TG 2 Terrengforhold

Boligen er oppført i skrånende terreng, med noe fuktbelastning fra vest mot grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer i sammenheng med en eventuell fremtidig redrenering.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast, men av ukjent alder. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør, men av ukjent alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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 **Kommentar**
1995

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen er oppført på støpt såle mot grunn. Vegger er av pussede lettklinkerblokker med tilstøtende terreng mot 2 av 4 sider. Tak av typen saltak, tekket med betongstein. Leddet garasjeport i tre og 2 separate inngangsdører.

Garasjen fremstår i grei stand, men det er påvist noe uferdig arbeid i sammenheng med takrenner/pannebord (vest) som må påregnes ferdigstilt.
Det er også registret en innvendig horisontal sprekk mot vest, noe som erfaringsmessig tyder på jordtrykk fra tilstøtende terreng. Ytterligere undersøkelser tilknyttet dette bør gjennomføres.
Generelt vedlikeholdsarbeid må påregnes i tiden som kommer (overflatebehandling ol.).
Noe saltutslag er registret.

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

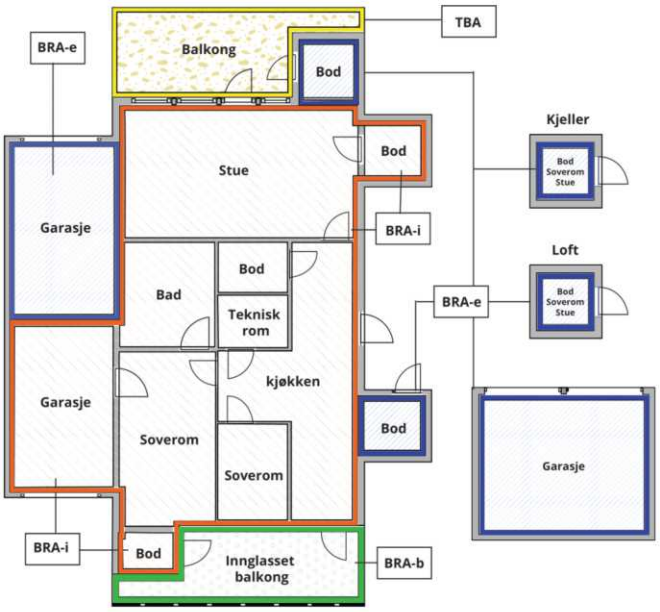
Hva er måleverdig areal?

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	76			76	21
Kjeller	41			41	
SUM	**117**				**21**
SUM BRA	**117**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Vindfang, Gang, Soverom, Soverom 2, Trapperom, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken		
Kjeller	Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: På byggemeldte og godkjente tegninger er det tiltenkt tre soverom, men kun to rom er etablert. Tiltaket er ikke søknadspliktig. Ferdigattest er framvist.

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	21			21	
SUM	**21**				
SUM BRA	**21**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er etablert en ekstra inngangsdør på østsiden av garasjen.

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	76	41
Garasje	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2025	Tobias Tollefsjord	Takstingeniør
	Tom Evensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	56	32		0	977 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Limihøgda 20

Hjemmelshaver
Evensen Anne Lise

Eiendomsopplysninger

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.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1971

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: PRIVATMEGLEREN TELEMARK Oppdragsnr.: 163250111

Adresse: LIMIHØGDA 20

Postnr.: 3721 Sted: SKIEN

Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja
Salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja

Dersom eiendommen selges som dødsbo, ved fullmakt eller er ubebodd av selger siste 12 mnd er det krav til Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport eller Eierskifterapport BMTF.

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig: TOM EVENSEN

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen? ___År___Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn Etternavn

Selger 2 Fornavn Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**

Beskrivelse

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

6. **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

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **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)? Hvis ja, redegjør:**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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, eller til datoen for dagen før vedtatte endringer i avhendingsloven av 16.05.19 trer i kraft. 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 linje i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

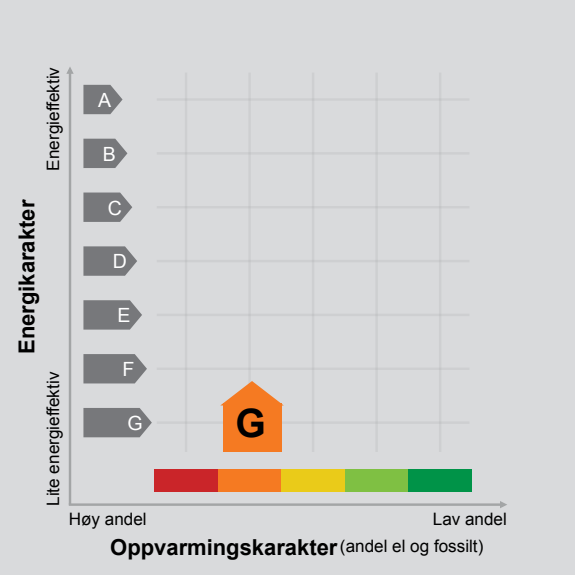
Dato	16/6-25	Sted	SKIEN	

Signatur selger 1: Ivan Svendsen

Signatur selger 2:

ENERGIATTEST

Adresse	Limihøgda 20
Postnummer	3721
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	56
Bruksnummer	32
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164473139
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-137416
Dato	19.06.2025



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)

- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Tiltak utendørs**

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	1950
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	117
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: 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 elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 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: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

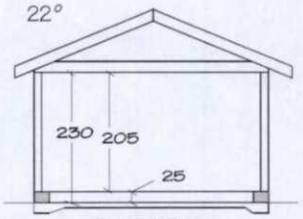
Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

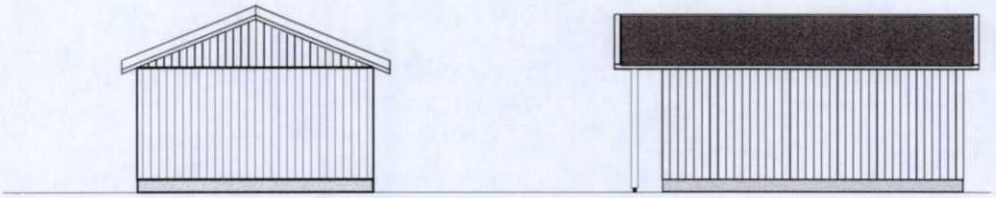
Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

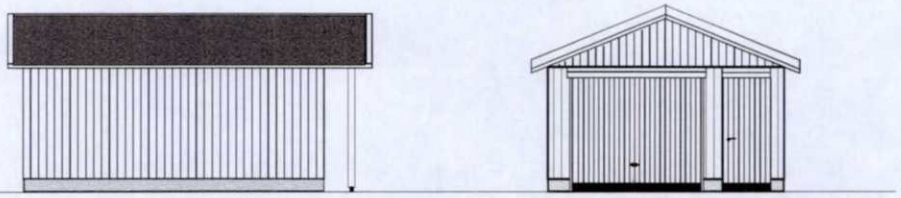


SNITT

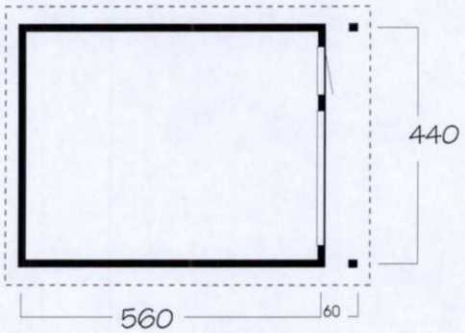


FASADETEGNINGER

SKIEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVD.
MOTTATT:
21. 08. 95
SAKSNR.



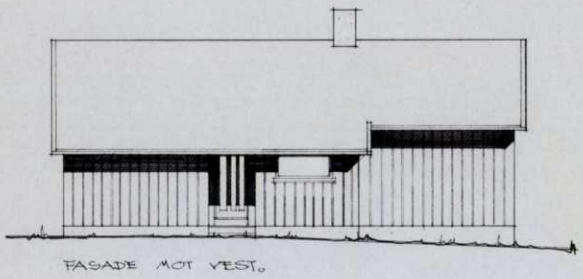
PLANTEGNING



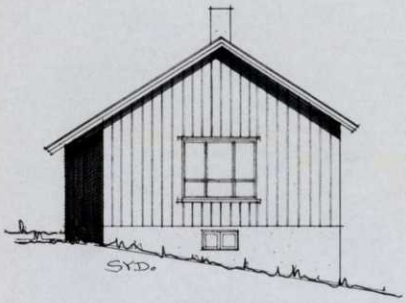
M 1:100

Pors-Garasje type 440	A
Byggherre: Ernst Evensen	
Byggested: Limihøgda 20	
Kommune: Skien	
Dato: 15/08/94	

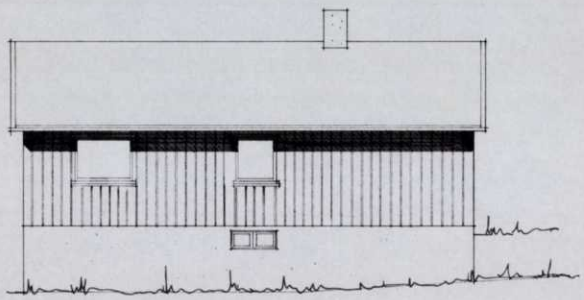
PORS-GARASJEN
Et produkt fra NORSK TRE AS
Elvegata 20 - Lahelle - Porsgrunn
Tlf. 35 55 69 20



FASADE MOT VEST.



SYD.



FASADE MOT ØST.



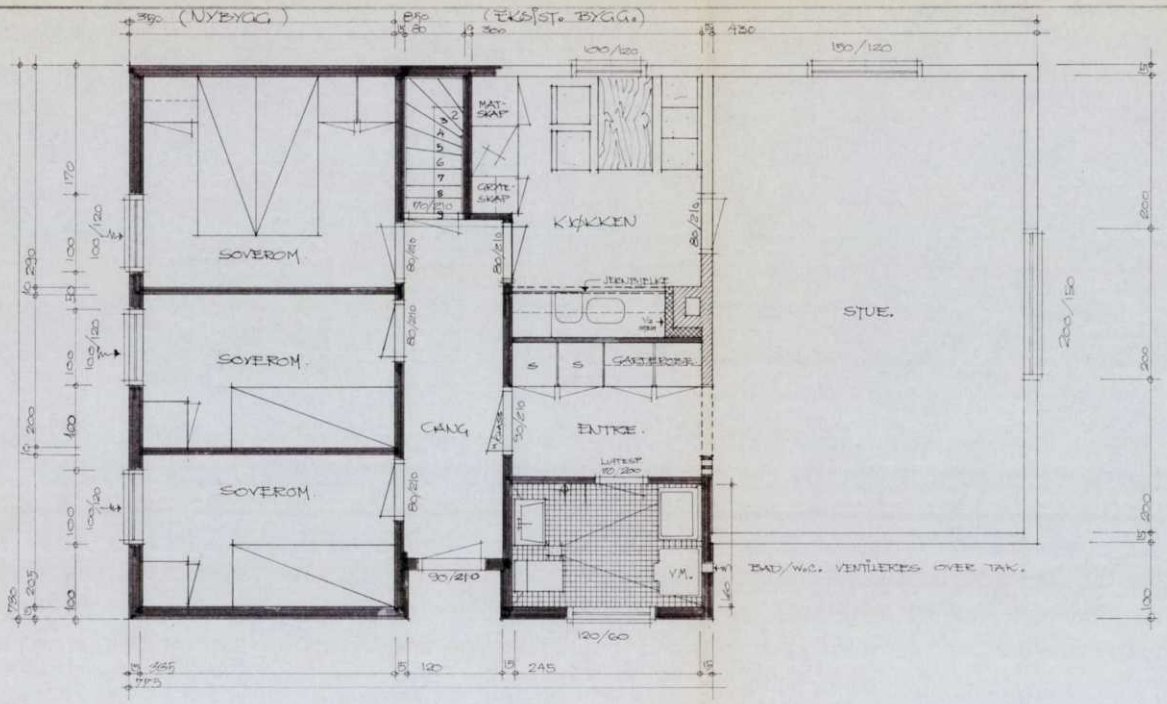
NORD.

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
MOTTATT:
- 4 FEB 1974
SAKSNR.
201572

TILBYGG TIL VÅNINGSHUS * GR.NR. 56/32 * LIMI, GJERPEN *
ERNST EVENSEN.

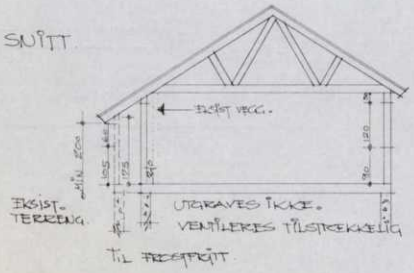
* FASADER * M - 1:100

SKIEN, APRIL 73.
RETTET, FEB. 74



PLAN

SNITT



SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
MOTTATT:
-4 FEB 1972
SAKSNR.

TILBYGG TIL VÅNINGSHUS * GR.NR. 56/32 * LIMI, GJERPEN *
HR. ERNST EVENSEN

PLAN i M - 1:50 * SNITT i M - 1:100 * SKIEN, APRIL 71
RETTET. FEBR. 72

SCHWEIGAARDS GT. 12 - SENTRALBORD 21507 - BOKS 77 - 3701 SKIEN

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

AARA/ML.

FERDIGATTEST

ANSVARSHAVENDE

Byggm. Åsbjørn Heimholt
Sommerfryd,
3700 SKIEN.

BYGGEMELDING

Eiendom Limi

Matr.nr. G.nr. 56 Br.nr. 32

Eier Ernst Evensen.

Godkjent

SONE Gjerpen.

ARB.ART Tilbygg.

Byggearbeidet er utført i samsvar med godkjente tegninger og under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe lovstridig.

Kopi:

Ernst Evensen
Limi, Gjerpen,
3700 Skien.
(Vedlagt stemplet tegning.)

Skien, den 29. januar 1973.

Aage R. Andresen

Arnt Reppesgård
Bygningssjef

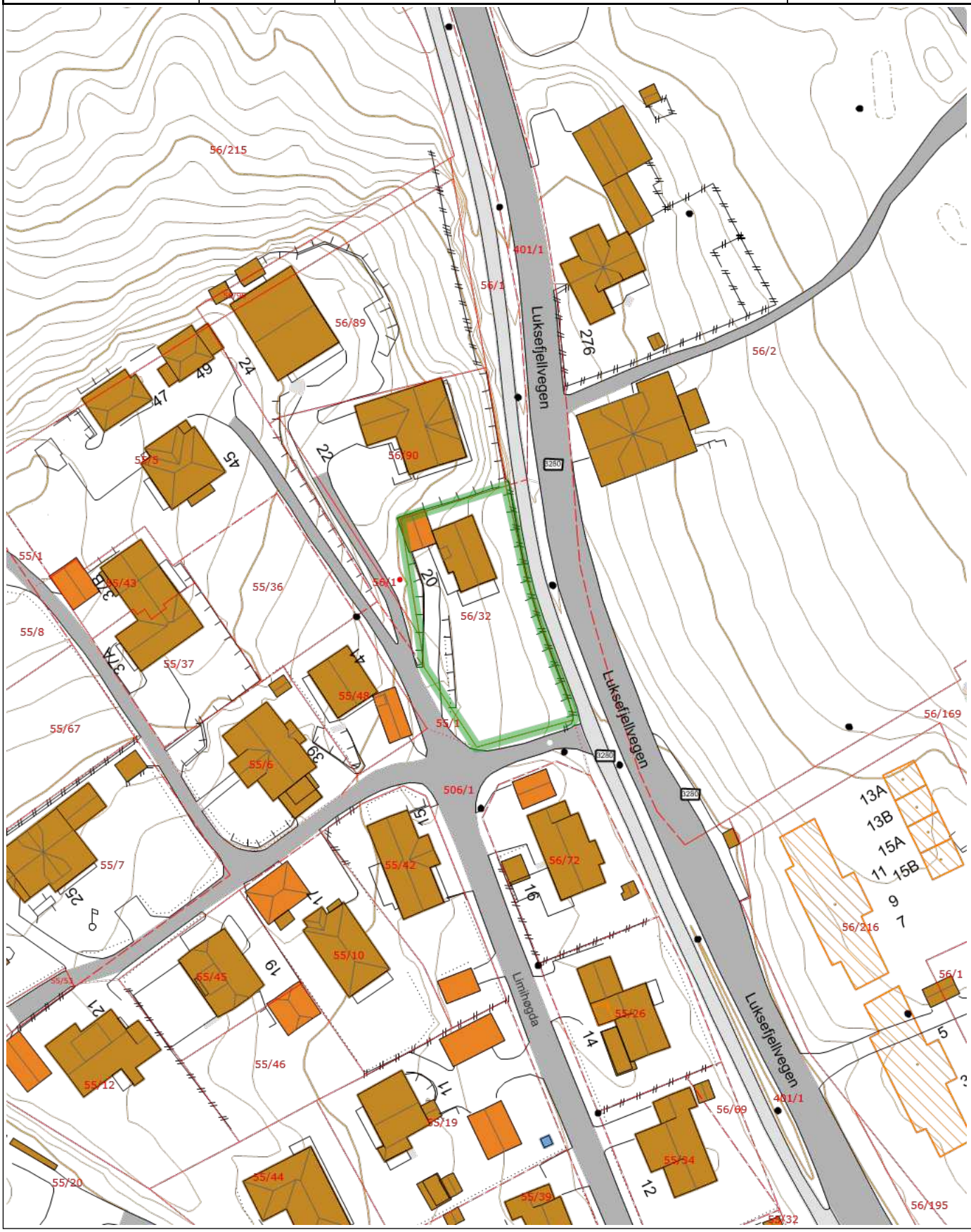
NB! Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 93 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller - for eldre bygnings vedk. - i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skien kommune

Situasjonskart

Eiendom:	Gnr: 56	Bnr: 32	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Limihøgda 20 3721 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Vegsperring	Hekk	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Teiggrense god nøyaktighet
Teiggrense dårlig nøyaktighet	Teiggrense generert	Teiggrense fiktiv
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Bygning tiltak - areal	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Fiskeri og landbruk	Garasje og uthus
Annen næring	Flaggstang	Annet gjerde
Frittstående mur	Loddrett mur	Trapp
Gang- og sykkelveg	Veg	Forsenkningskurve
Høydekurve 5m	Høydekurve	Anleggsområde
Eiendomsteig	Matrikkelnummer	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn.	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

Skien kommune

Eiendomskart

Eiendom:	Gnr: 56	Bnr: 32	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Limihøgda 20 3721 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Innmålt grensepunkt
- Usikkert grensepunkt
- Offogprivbygg
- Andre bygg grå
- Takoverbygg grå
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Teiggrense fiktiv
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Eiendomsteig
- Matrikkelnummer
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.



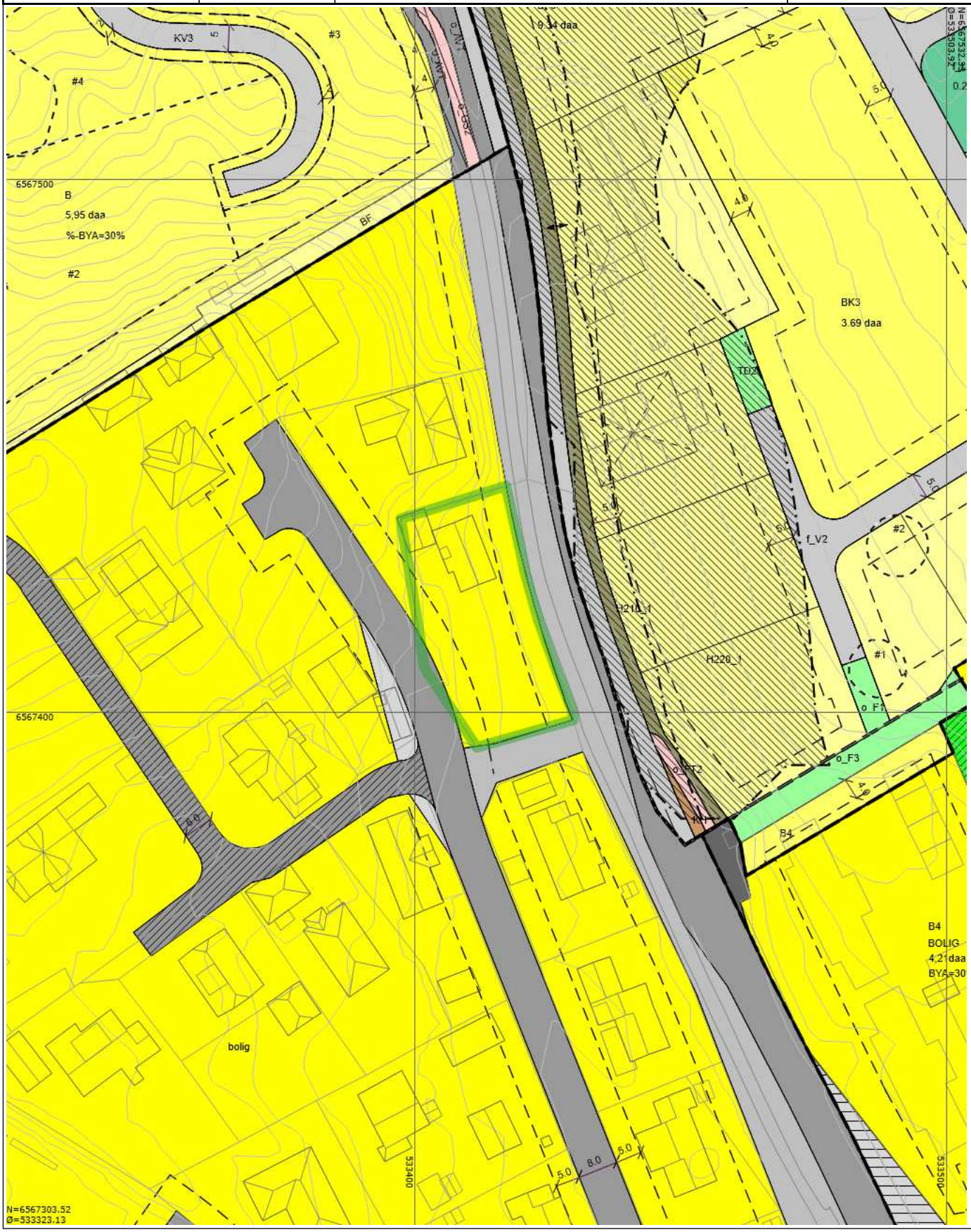
Kvikkleire - risiko

Skien kommune

Reguleringsplaner

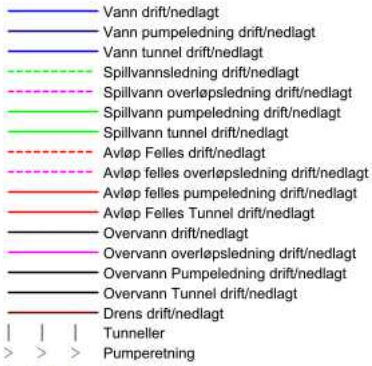
Eiendom:	Gnr: 56	Bnr: 32	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Limihøgda 20 3721 SKIEN			
Annen info:	Forslag til reguleringsplan for et områd			

Målestokk
1:1000



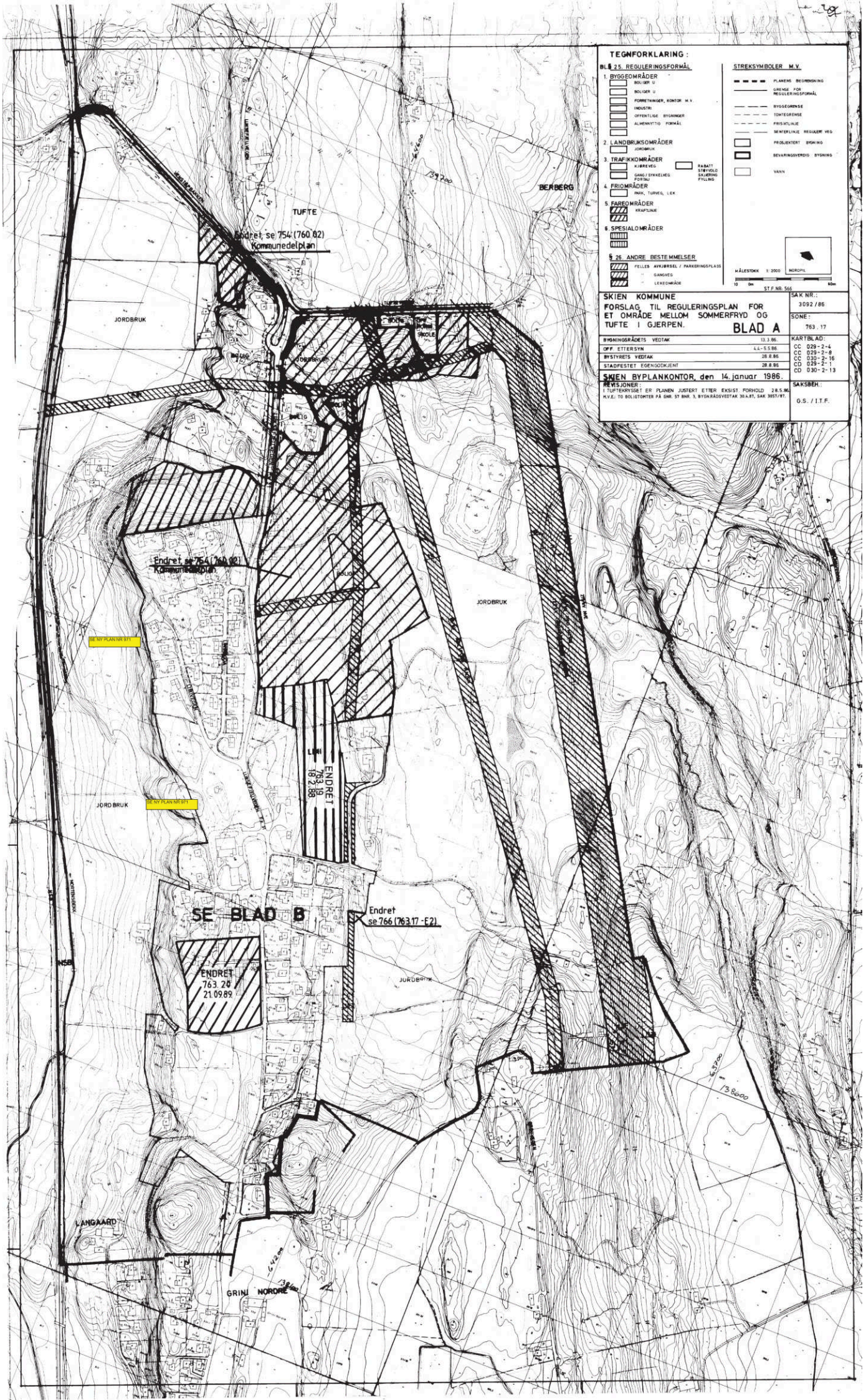
Tegnforklaring

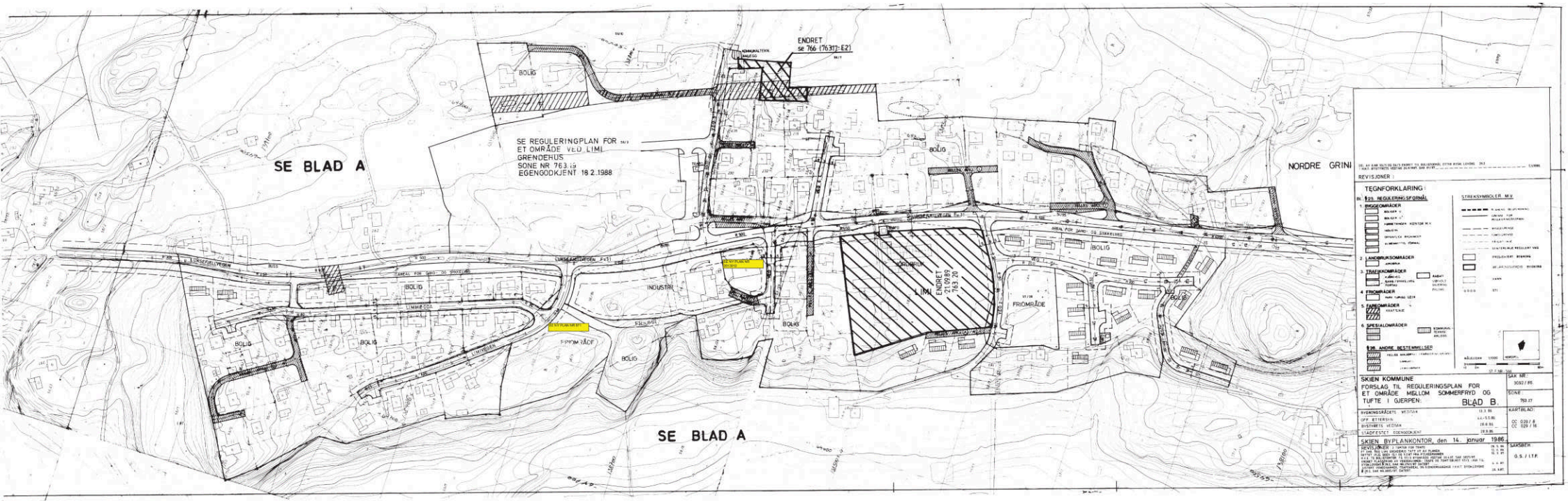
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Bygningslinje
- Taksprang
- Bygning
- Forsenkningskurve
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje
- Avkjørsel
- RpGrense
- Gul sone iht. T-1442
- Boliger
- Gang-/sykkelvei
- Felles avkjørsel
- RpBestemmelseOmråde
- Boligbebyggelse
- Uteoppholdsareal
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal
- Friområde
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- BygningTiltakAreal
- Gang- og sykkelveg
- RpGrense
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Grense for bestemmelsesområde
- RpStøyGrense
- Frisiktsone
- Kjørevei
- Bussholdeplass
- Felles grøntareal
- RpBestemmelseOmråde
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Lekeplass
- Gang-/sykkelveg
- Kollektivholdeplass
- LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- A Påskrift reguleringsplan
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle- og avstandslinje
- RpFormålGrense
- Rød sone iht. T-1442
- RbFormålOmråde
- Annen veigrunn
- Jernbane
- RpBestemmelseOmråde
- RpArealformålOmråde
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Turdrag
- Jordbruk
- Eiendomsteig



Kvikkleire - risiko




TEGNFORKLARING:
§ 25. REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
BOLIGER U
BOLIGER U
FORRETNINGER, KONTOR M.V.
INDUSTRI
OFFENTLIGE BYGNINGER
ALMENNYTTIG FORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
JORDBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER
KJØREVEG
GANG / SYKKELVEG FORTAU
RABATT STØYVOLD SKJÆRING FYLLING
4. FRIOMRÅDER
PARK, TURVEG, LEK
5. FAREOMRÅDER
KRAFTLINJE
6. SPESIALOMRÅDER
§ 26. ANDRE BESTEMMELSER
FELLES AVKJØRSEL / PARKERINGSPLASS
GANGVEG
LEKEOMRÅDE
STREKSYMBOLER M.V.
PLANENS BEGRENSNING
GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
BYGGEGRENSE
TOMTEGRENSE
FRISIKTLINJE
SENTERLINJE REGULERT VEG
PROSJEKTERT BYGNING
BEVARINGSVERDIG BYGNING
VANN
MÅLESTOKK 1:2000
NORDPIL
10 0m 40m
STF NR. 566
SKIEN KOMMUNE
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE MELLOM SOMMERFRYD OG TUFTE I GJERPEN.
BLAD A
SAK NR.: 3092/86
SONE: 763.17
KARTBLAD: CC 029-2-4, CC 029-2-8, CC 030-2-16, CD 029-2-1, CD 030-2-13
BYGNINGSRÅDETS VEDTAK 13.3.86.
OFF. ETTERSYN 4.4.-5.5.86.
BYSTYRETS VEDTAK 28.8.86.
STADFESTET EGENGODKJENT 28.8.86.
SKIEN BYPLANKONTOR, den 14. januar 1986.
REVISJONER:
I TUFTEKRYSSET ER PLANEN JUSTERT ETTER EKSIST. FORHOLD 28.5.86.
M.V.B.: TO BOLIGTOMTER PÅ GNR. 57 BNR. 3, BYGN.RÅDSVEDTAK 30.4.87, SAK 3057/87.
SAKSBEH.: G.S. / I.T.F.
TUFTE
Endret, se 754 (760.02) Kommunedelplan
BERBERG
JORDBRUK
SKOLE
BOLIG
Endret se 754 (760.02) Kommunedelplan
SE NY PLAN NR 971
JORDBRUK
ENDRET 763.19 18.2.88
SE BLAD B
Endret se 766 (763.17 - E2)
ENDRET 763.20 21.09.89
LANGAARD
GRINI NORDRE


SE BLAD A
SE REGULERINGPLAN FOR
ET OMRÅDE VED LIMI
GRENDEHUS
SONE NR 763.19
EGENGODKJENT 18.2.1988
ENDRET
se 766 (7631):E21
BOLIG
INDUSTRI
LIMI
ENDRET
763.20
FRIOMRÅDE
NORDRE GRINI
SE BLAD A
REVISJONER :
TEGNFORKLARING :
STREKSYMBOLER M.V.
SKIEN KOMMUNE
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR
ET OMRÅDE MELLOM SOMMERFRYD OG
TUFTE I GJERPEN:
BLAD B.
SAK NR: 9092/85
SONE: 763.17
KARTBLAD:
OC 029/6
OC 029/16
SKIEN BYPLANKONTOR, den 14. januar 1986
SAKSBEH.
O.S./I.T.F.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

REGULERINGSPLAN FOR ET OMRÅDE MELLOM SOMMERFRYD OG TUFTE I GJERPEN - BLAD A OG B.

(Reguleringsplan sist datert 14. januar 1986).

Området reguleres for følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDER
2. LANDBRUKSOMRÅDER
3. TRAFIKKOMRÅDER
4. FRIOMRÅDER
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER

AREALBRUK.
(Bestemmelser knyttet til bygningslovens §25 - Reguleringsformål).

1. BYGGEOMRÅDER.

1.1. BOLIGER

I området skal bare oppføres boligbebyggelse.

Terrenginngrep og anmeldelsespliktige arbeider på boligtomten gnr.56 bnr.11 må også godkjennes av oldsakssamlingen.

1.2. FORRETNINGER.

I området er vist eksisterende forretninger og det er ikke regnet med en ytterligere utbygging.

1.3. INDUSTRI.

I området skal oppføres bygninger for lett industri med tilhørende anlegg.

Bygningsrådet kan der hvor forholdene ligger til rette for det med hensyn til atkomst og parkering, tillate forretningsvirksomhet som har direkte tilknytning til den enkelte bedrift i området.

Bygningsrådet kan gjøre unntak for innredning av vaktmesterleilighet o.l.

1.4. OFFENTLIGE FORMÅL.

I området er vist eksisterende grendehus.
Nødvendige trafokiosker må plasseres i samråd med bygningsrådet.

2. LANDBRUKSOMRÅDER.

I området for jordbruk/skogbruk kan det oppføres nødvendige driftsbygninger og boliger for slik virksomhet. Tomt for bolig tillates ikke framålt. Boliger uten tilknytning til slik virksomhet på stedet tillates ikke oppført.

3. TRAFIKKOMRÅDER.

I trafikkområdene inngår kjørebane, rabatter, gang-/sykkelveg m.v.

For jernbaneområdet gjelder nåværende utforming.

4. FRIOMRÅDER.

Friområder skal nyttes til sport, lek, og til en gangvegforbindelse. Nødvendige byggverk og anlegg for dette som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning fra bygningsrtådet.

I friområde på del av eiendommen gnr.56 bnr.3 kan området utenfor fornminnefeltet brukes til lekeplass.

5. FAREOMRÅDER.

Området er sikringssone for høyspentlinjer.

6. SPESIALOMRÅDER.

6.1. KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG.

Område for kommunaltekniske anlegg.

ANDRE FORHOLD I REGULERINGSPLANEN.

(Bestemmelser knyttet til bygningslovens §26).

ANDRE BESTEMMELSER.

a) VEGER

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes behandlet på tiltalende måte.
I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsoner) skal det ved kryss/avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum (jfr. veglovens §31).

På gang- og sykkelveg kan syke-, brann-, flytte- og renovasjonsbiler tillates.

b) BEBYGGELSENS KARAKTER M.V.

Bebyggelsen skal være frittliggende bolighus.

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. Det kreves at et flertall av følgende faktorer skal være samstemte/fremherskende:
Takform, takvinkel, møneretning, høyder, materialer, fasadeutforming og/eller farger.

c) HØYDE OG PLASSERING M.M.

Før søknad om byggetillatelse behandles kan bygningsrådet kreve utarbeidet modeller/tegninger med hensyn til høyde i forhold til omkringliggende bygninger, terrengformasjoner og vegetasjon.

Bebyggelsens endelige plassering på tomta og møneretning fastsettes av bygningsrådet.

Garasjer skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialbruk, form og farge.

Plassering av garasje og uthus/boder skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette.

d) UTBYGGINGSGRAD.

Tomten kan bebygges med inntil 25% av dens nettoareal.

f) FELLESAREAL.

Fellesavkjørsel A skal nyttes til felles avkjørsel for 3 tomter på eiendommen gnr.56 bnr.11.

Fellesavkjørsel B skal nyttes til felleds avkjørsel for eiendommene gnr.56 bnr.67, bnr.11 og bnr.81.

Fellesavkjørsel C skal nyttes til felles avkjørsel for eiendommene gnr.56 bnr.24, gnr.80 bnr.79

Fellesavkjørsel D skal nyttes til felles avkjørsel for eiendommene gnr.55 bnr.6, bnr.42, bnr.10,15, bnr.7, bnr.12, bnr.37, bnr.43, bnr.8, bnr.9 og bnr.14.

Fellesavkjørsel E skal nyttes til felles avkjørsel for eiendommene gnr.56 bnr.63, bnr.62 og bnr.83.

Fellesavkjørsel F skal nyttes til felles avkjørsel for eiendommene gnr.56 bnr.42, 48 og bnr.41.

Fellesavkjørsel G skal nyttes til felles avkjørsel for eiendommene gnr. 56 bnr.18, bnr.16 og bnr.29.

Fellesavkjørsel H skal nyttes til felles avkjørsel for eiendommene gnr.56 bnr.34 og bnr.37.

Fellesavkjørsel I skal nyttes til felles avkjørsel for eiendommene gnr.56 bnr.19, bnr.30, bnr.31, gnr.57 bnr.250, bnr.121 og bnr.128.

Fellesavkjørsel J skal nyttes til felles avkjørsel for eiendommene gnr.57 bnr.123, bnr.124, bnr.182, bnr.256, bnr.167, bnr.135, bnr.181, bnr.207, bnr.73 og bnr.208.

Fellesavkjørsel K skal nyttes til avkjørsel for eiendommene gnr.57 bnr.113,247 og bnr.118.

Fellesavkjørsel L skal nyttes til avkjørsel for eiendommene gnr.57 bnr.193, bnr.32, bnr.33,34, bnr.1, bnr.149, bnr.217 og gnr.56 bnr.10.

Eiendommen gnr.56 bnr.28, Luksefjellvegen 222 skal ha ny avkjørsel fra veg 6.

i) UBEBYGD AREAL I BYGGEOMRÅDER.

Sammen med søknad om byggetillatelse (byggemelding) skal/kan bygningsrådet kreve at det utarbeides plan for den ubebygde del av tomten.

Materialbruk og utforming herunder høyde og konstruksjon av forstøtningsmurer, gjerder, skilt og reklameoppsett må godkjennes av bygningsrådet.

Dersom gjerde ønskes plassert innenfor tomtegrensen, skal plasseringen godkjennes av bygningsrådet.

I området skal krav til biloppstillingsplasser og barneinstitusjoner/lekeplasser gjelde slik de fremgår av kommunens stadfestede vedtekter til bygningslovens §69.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

FELLESBESTEMMELSER.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de kommunale vedtekter knyttet til denne.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

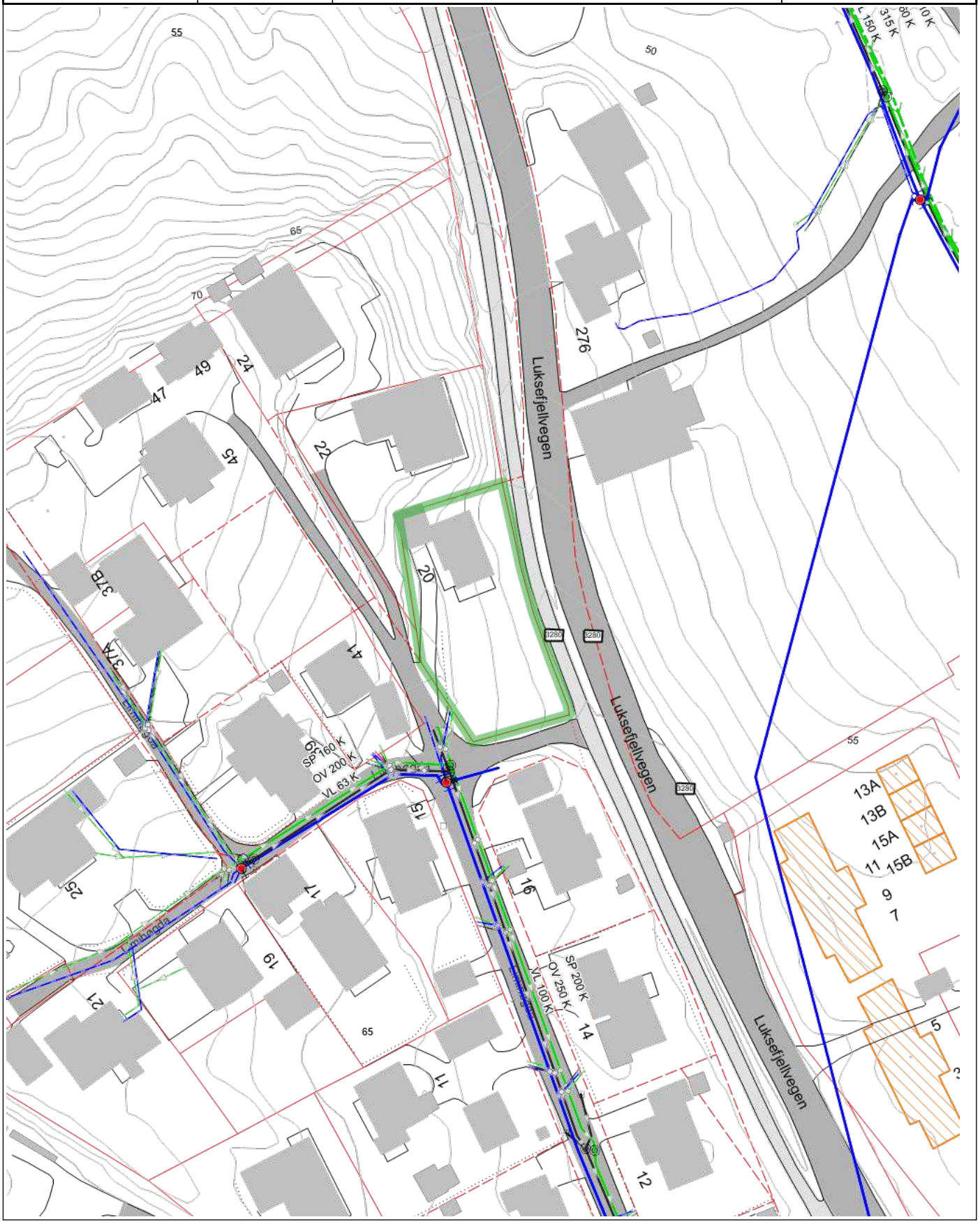
Rettet iflg. brev 13.01. og 09.02.1987 fra fylkesmannen.

Skien kommune

Vann og avløp

Eiendom:	Gnr: 56	Bnr: 32	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Limihøgda 20 3721 SKIEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Offogprivbygg
- Andre bygg grå
- Takoverbygg grå
- Høydekurve Skien
- Høydekurve 5m Skien
- Forsenkningskurve Skien
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet
- Teiggrense dårlig nøyaktighet
- Teiggrense generert
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Bygning tiltak - areal
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn.
- 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

Limihøgda 20

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	14 min 1.2 km
Gjerpen barneskole (1-10 kl.) 355 elever, 19 klasser	5 min 3.4 km
Gjerpen ungdomsskole (8-10 kl.) 279 elever, 13 klasser	5 min 3.4 km
Telemark Toppidrett ungdomsskole S... 93 elever, 6 klasser	8 min 4.6 km
Mæla ungdomsskole (8-10 kl.) 283 elever, 21 klasser	9 min 5.8 km
Toppidrettsgymnaset i Telemark 230 elever	8 min 4.5 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	11 min 6.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Limikollen Linje P6	1 min 0.1 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	4 min 3.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	54 min

BARNEHAGER

Limi naturbarnehage (0-5 år) 90 barn	5 min 0.4 km
Tufte barnehage (1-5 år) 22 barn	7 min 0.6 km
Venstøp barnehage (1-5 år) 75 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Spar Rising	22 min
Kiwi Risingveien	4 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	8 min
Vitusapotek Lietorvet	8 min
Skien Vinmonopol	8 min

SPORT

Venstøp skole	15 min
Fossum Arena	4 min
Family Sports Club Sprek Fritid	8 min
SKY Fitness Skien	9 min

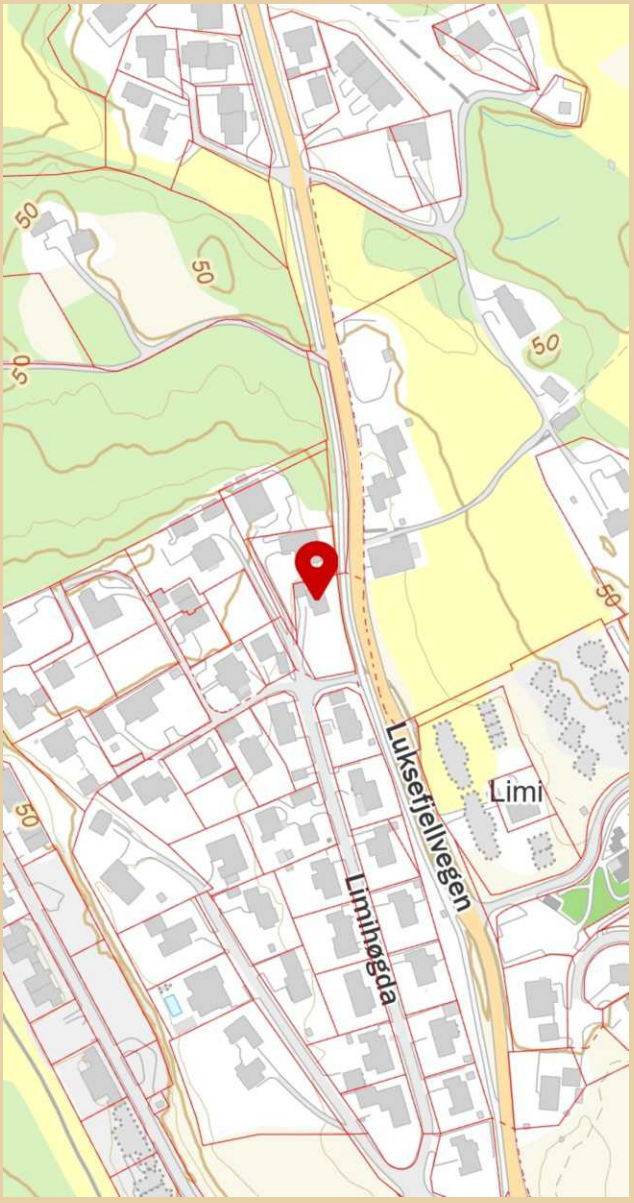
Støynivået
Lite støynivå 95/100

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

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 20, 3721 Skien
Gnr. 56, Bnr. 32, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
103250111

Meglerforetak: Privatmegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Fredrik Rønning Svele

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 901 55 080

E-post: fredrik.ronning.svele@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.
