



Velkommen til

Limisvingen 19
3721 Skien

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Limisvingen 19
3721 Skien

Enebolig med tilhørende jord og skogteig | Romslige stuer | Attraktivt boligområde på Limi - Stor eiendom

Velkommen til Limisvingen 19. Enebolig over to plan med tre soverom, to stuer og to kjøkken

Eiendommen har en landlig beliggenhet på Limi med hage og gruset gårdsplass samt tilhørende jord og skogteiger. Boligen har en eldre standard der modernisering må påregnes. Første etasje byr på entré, stue, separat kjøkken med spiseplass og to soverom. I andre etasje finner du en åpen stue- og kjøkkenløsning samt boligens tredje soverom. Innvendig kott og bod sørger for praktisk oppbevaringsplass i begge etasjer. Tilleggparseller medfølger.

Høydepunkter:
Vedovn i begge etasjer
Gulv av heltre furu i andre etasje
Kjøkken, stue, bad og soverom i begge etasjer
Romslig gårdsplass

Velkommen til visning.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 990 000
Omkostninger*	kr	75 840
Totalpris inkl. omk.	kr	3 065 840
BRA/BRA-I		169/169 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 82 589 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1899
Energimerking		F

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Carina Myhre
Eiendomsmegler

922 23 884
carina.myhre@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**2 990 000**
Omkostninger*	kr	**75 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**3 065 840**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 74 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 75 840

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 16 345 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår eiendomsskatt, renovasjon, vannavgift og feiegebyr til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.
Kostnader ifbm. privat avløp må påregnes.

Registerbetegnelse
Gnr. 56, bnr. 1 i Skien kommune. (Ideell andel 1/1.)
Gnr. 56, bnr. 171 i Skien kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Våningshus:

BRA-i: 169 m2
BRA total: 169 m2

1. etasje
BRA-i: 102 m2.

2. etasje
BRA-i: 67 m2.

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

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

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

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

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

Antall soverom
3

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering på egen tomt på gruset gårdsplass.

Tomt
Tomteareal er 82 589 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiertomt med to gårds- og bruksnummer (56/1 og 56/171). Gnr 56, bnr 1 er på totalt 75 629,1 m2, mens gnr 56, bnr 171 er på 6 960,5 m2.
Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper. Grenselinjene har varierende nøyaktighet i kommunens kartgrunnlag, og det er registrert hjelpelinjer for vannkant og vegkant samt enkelte fiktive grenser. Ifølge vedlagte utskrift fra gardskart.nibio.no er totalt areal opplyst å være på 82 000,6 m2.

Eiendommen er registrert som landbrukseiendom. Arealene omfatter blant annet 25,4 daa fulldyrka jord, 8,5 daa innmarksbeite og 38,2 daa produktiv skog i henhold til gårdskart.
Det er driveplikt på jordbruksareal med fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Når en eiendom har slikt areal, er det driveplikt på den, uansett hvor stort arealet er. Denne kan imidlertid forpaktes bort.

Gnr 56, bnr 1 består av fem teiger med følgende mål:
Teig 1 er på 73 768,60 m²
Teig 2 er på 142,70 m²
Teig 3 er på 415,50 m²
Teig 4 på 722,90 m²
Teig 5 er på 579,40 m²

Rundt våningshuset som ligger på teig 5 er terrenget lett skrånende med opparbeidet hage bestående av plen og beplantning, samt gruset gårdsplass.

Byggeår
Ca. 1899
Bygningssakkyndig opplyser: "Eksakt byggeår er ukjent. Matrikkelopplysninger indikerer at bygningen er oppført i perioden 1875–1899. Årstallet er derfor å anse som et estimat basert på tilgjengelige offentlige opplysninger."

Innhold
Våningshus over to etasjer som består av følgende rom:

1. etasje BRA-i: Entré/gang, vaskerom, bad, kott, trapperom, to soverom, kjøkken og stue.
2. etasje BRA-i: Gang m/trapp, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom og bod.

Det er ikke fremlagt byggetegninger for eiendommen.

Standard
Våningshus oppført i perioden 1875–1899 og senere ombygd på 1980- og 1990-tallet. Boligen er innredet med oppholdsrom, kjøkken og våtrom i begge etasjer, og har et generelt behov for oppgradering for å møte dagens krav til standard og funksjonalitet.

Entré:
Entréen har adkomst via et overbygd inngangsparti. Rommet har gulvbelegg, trepanel på vegger og i himling, samt trapp med åpne opptrinn som leder opp til andre etasje. Det er god plass til mindre møblering og å henge fra seg yttertøy.

Stue 1. etasje:
Stuen har laminat på gulv, og veggene er kledd med panel, malt tømmerpanel og brystningspanel med malt tapet over. Himlingen består av panel. Den todelte stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord. En eldre vedovn med vakre detaljer og sotluke sørger for oppvarming.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter av tre, laminat benkeplate og nedfelt dobbel stålkum med ettgreps blandebatteri. Over benken er det fliser på malt vegg, og gulvet har belegg. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator over koketopp med utlufting via yttervegg, samt opplegg for frittstående komfyr og kjøl/fryseskap. Det er plass til spisebord ved vinduet.

To soverom 1. etasje:
Første etasje har to soverom med trepanel på veggene og synlige bjelker i himling. Begge rommene har plass til seng og tilhørende oppbevaringsmøbler.

Bad 1. etasje:
Badet er av eldre dato med støpt gulv med keramiske fliser og gulvvarme, keramiske fliser på platekledde vegger og himling av takess. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med én servant og ettgreps blandebatteri, dusjkabinett og toalett. Rommet har naturlig ventilasjon.

Vaskerom 1. etasje:
Eldre vaskerom med fliser på gulv, våtromstapet på veggene og takess i himling. Rommet er innredet med utslagskum i plast, opplegg for vaskemaskin og har naturlig ventilasjon.

Stue 2. etasje:
Stuen i andre etasje har furugulv samt trepanel på vegger og i himling. Rommet ligger i åpen løsning mot kjøkkendelen og har god plass til sofagruppe under skråtaket. En eldre vedovn gir oppvarming i etasjen.

Kjøkken 2. etasje:
Kjøkkenet i andre etasje har profilerte fronter, laminat benkeplate og nedfelt dobbel stålkum med ettgreps blandebatteri. Det er fliser over benken, og rommet har opplegg for frittstående komfyr og kjøl/fryseskap. Ventilator over koketopp har utlufting via yttervegg. Det er plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet.

Soverom 2. etasje:
Soverommet i andre etasje har furugulv og trepanel på vegger og i himling. Rommet har plass til seng og garderobeskap.

Bad/vaskerom 2. etasje:
Rommet har belegg på gulv, våtromsplater på veggene og trepanel i himling. Innredningen består av servant på innredning, dusjkabinett og toalett. Rommet har panelovn på vegg og naturlig ventilasjon via spalteventil i vindu samt åpningsbart vindu. Bad/vaskerom har ukjent alder, men er trolig fra før 2000.

Overflater:
Gulv: Første etasje har belegg og laminat i stuen. Andre etasje har heltre furu.
Vegger: Panel, malt tømmerpanel og brystningspanel med malt tapet over i stue i første etasje. Andre etasje har panel.
Himling: Panel og takess, samt enkelte malte plater og synlige bjelker i første etasje. Andre etasje har panel.

Lagring:
Boligen har kott i 1. etasje og bod i 2. etasje.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Bjelkelag i krypkjeller/kjeller har høyt fuktinnhold, det er registrert stedvis råte og skadedyrangrep. I huset er det registrert nedbøyninger og skjevhet på ca 25 mm over hele rom. Erfaringsmessig har slike gamle bjelkelag skader ved grunnmur og i trange kryperom på grunn av fuktpåvirkning og for lite ventilering.

- Krypkjeller | Kryperommet er ikke luftet, og det er målt fukt i treverk, samt observert mindre råte- og skadedyrangrep. Trappen har råteskader. Isolasjonen er åpen, og det er fare for fukt- og kondenskader i etasjeskillet. Opprinnelig bolig har krypkjeller under bjelkelag som ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er enkelte ventiler i muren og noen åpninger som er tettet igjen. Terrenget på utsiden av grunnmuren faller mot kryperommet. Tilstanden forutsettes å være på omtrent samme nivå som den tilgjengelige krypkjelleren. For øvrig ligger den skjulte krypkjelleren høyere i terrenget, noe som kan være med på å begrense skadeomfanget. Det er ikke utført inspeksjon av krypkjelleren under bjelkelaget, da denne ikke er tilgjengelig.

- 1. Etasje Vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulvet har 10 mm fall mot sluk, men det mangler oppkanter på vegg og dør, og det er ikke synlig tettesjikt på gulvet.

- 1. Etasje Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har betydelige avvik: Påstøp er knekt, og det er indikasjoner på at membranen kan være brutt. Det er benyttet smøremembran på rommet, men rørføringen er ikke fagmessig utført. Synlig membran i gammelt sluk av plast. Det er ikke fall til sluk og ingen oppkant på dørterskel, noe som gjør at rommet ikke vil tåle en større vannlekkasje.

- 2. Etasje Bad/vaskerom - Generell | Badet får samlet TG3 i henhold til kriteriene i NS 3600, hovedsakelig på grunn av alder på tettesjiktet. Tettesjiktet har høy alder, og den fremtidige tetthetsfunksjonen kan derfor ikke forventes å være som ved et nyere våtrom. For øvrig fremstår badet uten synlige fuktskader. Gulvet har noe fall mot sluk, målt til ca. 20 mm, målt inkludert med oppkant på dørterskel. Det er dør plassert i våtsone, men det er ikke observert skader som følge

av dette. Badet kan benyttes med dusjkabinett, slik at vannbelastningen på gulv og vegger begrenses. Ved videre bruk bør det utvises forsiktighet, og vann bør ledes kontrollert til sluk. Sluk og vannlås bør rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Det anbefales å planlegge totalrehabilitering av badet innen rimelig tid på grunn av tettesjiktets alder. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Terrengforhold | Det er registrert negativt terrengfall mot grunnmuren, og det er fare for opphopning av overvann som vil trenge inn i krypkjelleren.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Taktekking og undertak har nådd halvparten av gjennomsnittlig levetid. Det er noe mose på taket, men det ble ikke påvist knuste stein eller steder hvor det åpenbart er fare for lekkasjer. På grunn av undertakets alder kan det ikke garanteres at denne er tett. Det anbefales jevnlig inspeksjon av taket, spesielt etter snøsmelting, for å avdekke eventuelle knuste stein, da undertak ikke bør utsettes for betydelige vannmengder. Utskiftning av undertak og takstein bør planlegges i fremtiden.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Beslag over tak har synlig slitasje. Takrenner er noe begrodd og fremstår med behov for rens og vedlikehold. Nedløpsrør viser tegn til slitasje som følge av alder og bruk. Forholdene kan medføre redusert avrenning og økt risiko for fuktbelastning på tak og fasader dersom tiltak ikke utføres. Det er registrert enkelte ufagmessige løsninger av beslag over tak, her kan det være fare for utettheter.

- Takkonstruksjon/Loft | Av registrerte avvik er det åpne sperreender som er utsatt for fukt, og det kan forekomme mindre råte her basert på erfaring. Det er også råte i vindskier. Det er tilrettelagt for lufting av skråtak, men funksjonen er ukjent. Det er registrert skadedyrangrep og noe lokal råte i gammelt takverk. Muselort er observert.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Isoleringsevnen til ytterveggene er begrenset. Panelen er stort sett hel, men det er påvist spredt råte enkelte steder. Kledningen er ikke luftet, og det er påvist råte og skadedyrangrep i bunnstokk/bunnsvill.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Eldre vinduer har oppbrukt forventet brukstid. Vinduene har slitasje og utettheter etter høy alder. Det er påvist betydelig slitasje og vinduene har ikke isoleringsevne etter dagens krav og det kan oppleves trekk på kalde dager. Det ble ikke registrert tegn til punkterte isolerglass på befaringsdagen. På grunn av alder er det påregnelig at det finnes punkterte glass i dag, eller at dette kan skje i nær fremtid.

- Ytterdører | Over halvparten av forventet brukstid er nådd. Pakninger, treverk og hengsler har slitasje.

- Utvendige trapper | Treverket har slitasje og sprekker.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Boligen er av eldre dato, og det er registrert forhold som kan være forenlig med tidligere eller pågående aktivitet fra skadedyr. Det er observert hull og spor etter fuktkrevende insekter i treverk på loft og i krypkjeller, samt forekomst av muselort på loftet. Omfang, aktivitet og eventuell skadeutvikling er ikke nærmere undersøkt ved befaringen.

- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Det er registrert slitasje og svelling i benkeplaten. Overflater og innredning fungerer etter sitt formål, og påvist slitasje er i hovedsak av kosmetisk karakter.

- 2. Etasje Stue/kjøkken - Overflater og innredning | Det er registrert slitasje og svelling i benkeplaten. Overflater og innredning fungerer etter sitt formål, og påvist slitasje er i hovedsak av kosmetisk karakter.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er av eldre type og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Innvendige avløpsrør | ABS plastrør er av eldre type og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Varmtvannsbereder/tank | Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Tankene var ikke tilkoblet strøm på befaringsdagen, og funksjonen kunne derfor ikke kontrolleres.

- Fuktsikring og drenering | Det er påvist forhøyet fuktnivå i krypkjelleren. På betonggulvet er det symptomer på at det tidvis forekommer betydelig innsig av fukt.

- Grunnmur og fundamenter | Det er påvist sprekker og skjevheter i muren.

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

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Septiktank | Eiendommen har mulig septiktank. Det fremgår ikke av de kommunale opplysningene at eiendommen er tilknyttet offentlig avløp. Dette kan indikere at eiendommen har en privat avløpsløsning, eksempelvis septiktank. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell septiktank eller annet privat avløpsanlegg, og type, plassering, alder og tilstand er derfor ikke kjent. Forholdet bør avklares nærmere med kommunen eller eier.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Fliser på gulv foran ildsted i første etasje stikker mindre enn 300 mm foran dører på ovn.

- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Beliggenhet
Limisvingen 19 ligger fint til på Limi, i et attraktivt boligområde ca. 4 km nord for Skien sentrum.

Her er det en fin kombinasjon av landlige omgivelser, men likevel svært sentralt med kort avstand til bl.a. dagligvareforretning. Dette er et barnevennlig og barnerikt boligområde, som sogner til Venstøp barneskole og Gjerpen Ungdomsskole - begge med trygg skolevei og gang-/sykkelsti

hele veien.

Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet, som vakre Børsesjø med rikt fugleliv. Av fritidstilbud er det gangavstand til Gjerpen IF hvor det er både fotball- og håndballbaner om sommeren. På vinterstid kjøres det opp skiløyper fra Gjerpen stadion og opp til golfbanen på Jønnevald.

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

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Våningshuset har grunnmur av gråstein og betong. Ytterveggene består av tømmerkasse på opprinnelig del og bindingsverk på tilbygget del, utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Etasjeskiller for første og andre etasje er av tradisjonelt trebjelkelag. Takkonstruksjonen er et saltak av plassbygde trekonstruksjoner, tekket med dobbeltkrummet betongtakstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Kommunen opplyser at verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse finnes i deres arkiver for bygningsmassen.

For denne eiendommen har ikke megler mottatt bygningstegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere dagens bruk av rom/fasader/vinduer opp mot lovlig godkjent bruk, og kan derfor ikke kommentere eventuelle avvik etc.

Tilstandsrapporten og matrikkelen opplyser om at våningshuset er påbygget, trolig på 1980- eller 1990-tallet (byggeår er ikke kjent). Det er i tillegg registrert et hus for dyr/landbrukslager på 19 m² i matrikkelen. Det foreligger ikke dokumentasjon i de kommunale kildene på at verken tilbygget eller den nevnte landbruksbygningen er byggemeldt.

Hvitevarer
Hvitevarene medfølger i utgangspunktet ikke i salget.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Vedovn i stue i første etasje og vedovn i andre etasje. Gulvvarme på bad i første etasje og panelovn på bad/vaskerom i andre etasje.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 29.07.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

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

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

kostnader ved dette.

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

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

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Konsesjonsplikt
Kjøper må fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet da eiendommen er ubebygd og/eller tomten har et større areal enn 2 mål. Dersom tomten er ubebygd betinges konsesjonsfriheten av at tomten blir bebygd innen fem år. Unnlatelse av byggeplikten kan medføre at kommunen setter en frist for kjøper til å søke konsesjon. Egenerklæringen sendes til kommunen for registrering før tinglysing.

Driveplikt
Ja
Eiendommen er underlagt driveplikt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til jord- og skogbruk. Reguleringsmessig tilhører hoveddelen av eiendommen eldre reguleringsplan for et område mellom Sommerfryd og Tufte (plan-ID 566), med ikrafttredelse 28.08.1986. Planen omfatter i tillegg delarealer regulert til høyspenningsanlegg, gang- og sykkelvei, kjørevei og en mindre del boligformål.

I henhold til reguleringsplanens bestemmelser for landbruksområder (pkt. 2) kan det i området for jordbruk/skogbruk oppføres nødvendige driftsbygninger og boliger for slik virksomhet. Tomt for bolig tillates ikke framålt, og boliger uten tilknytning til slik virksomhet på stedet tillates ikke oppført.

Tilhørende tilleggsparsell Gnr 56 Bnr 171 ligger i et område regulert til friområde og felles lekeareal i henholdt til reguleringsplan for Nordre Limi, del av av gnr 56 bnr 1 i krafttrådt 27.11.2008. I henhold tl reguleringsbestemmelsene skal det sikres god tilgjengelighet til friområdene: "F1 skal benyttes til vegetasjonsområde, akebakke og lek. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares og store terrenginngrep skal unngås. Utforming skal tilpasses og formes etter eksisterende terreng og vegetasjon. Eksisterende driftsveg skal opprettholdes."

Eiendommen omfattes også av følgende reguleringsplaner:
- Eldre reguleringsplan for Nordre Limi, del av gnr. 56 bnr. 1 (plan-ID 919), ikrafttrådt 27.11.2008, der en del av eiendommen er regulert til boliger innenfor felt B4.
- Eldre reguleringsplan for et område nord for Limi grendehus (plan-ID 589), ikrafttrådt 18.02.1988, med delarealer regulert til offentlig friområde og boliger.
- Detaljregulering for del av gbnr. 56/1 - Limikollen (plan-ID 2021012), ikrafttrådt 15.06.2023, der mindre arealstriper langs eiendommen er regulert til annen veggrunn - tekniske anlegg (felt o_AVT), gang-/sykkelveg (felt o_GS2) og kjøreveg (felt KV2).

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel (plan-ID 2021007), ikrafttrådt 14.11.2024. Arealbruken er i planen i hovedsak avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (nåværende), samt deler avsatt til boligbebyggelse (nåværende), veg (nåværende) og friområde (nåværende).

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift), jfr. plan- og bygningslovens § 11-7,a) areal for nødvendig tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, b) areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.

Området kan som hovedregel ikke utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann.

Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen.

Eiendommen berøres av hensynssone H550_1 (Hensyn landskap) i kommuneplanens arealdel. I kulturlandskapsområdene skal landskapsverdiene legges til grunn for behandling av enkeltsaker, og konsekvensene av varige fysiske inngrep skal dokumenteres. Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på og istandsettes som bruksressurser, og karakteristiske trekk i kulturlandskapet bør ivaretas.

Eiendommen berøres av hensynssone H370 (Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler) i kommuneplanens arealdel. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen, og alt anleggsarbeid samt tiltak i terrenget skal på forhånd avklares med ledningseier.

Eiendommen berøres av hensynssone H740 (Båndlegging etter andre lover) i kommuneplanens arealdel, knyttet til Statnetts kraftledningskorridor. I sonen er det byggeforbud etter energiloven, og alle tiltak i terrenget samt anleggsarbeid skal på forhånd avklares med ledningseier.

Eiendommen berøres av hensynssone H560 (Bevaring naturmiljø) i kommuneplanens arealdel. Sonen omfatter arealer som er særskilt viktige for det biologiske mangfoldet, og forvaltning og virksomhet skal utøves med hensyn til å bevare livsmiljøet og artsmangfoldet.

Eiendommen berøres av hensynssone H320 (Flomfare) i kommuneplanens arealdel. Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 som berører sonen, skal det sørges for og dokumenteres at tilstrekkelig sikkerhet oppnås, og behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes.

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

Steinsprang/steinskred/løsmasseskred/fjellskred:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er deler av området der eiendommen ligger markert med aktsomhet for

ras- og skred f.eks. steinsprang, steinskred, løsmasseskred, fjellskred eller snøskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder der det kan skje ras. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller Norges geotekniske institutt (NGI) www.ngi.no dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Byggetiltak:
Området er i utvikling, og det gjøres oppmerksom på at det på nabotomta er pågående byggearbeider.
Nordvest for eiendommens hovedteig ligger planområdet for Detaljregulering for Limikollen (plan-ID 2021012), som tilrettelegger for ny boligutbygging med tettstilte boliger og frittliggende småhus samt lekeplass, noe som kan medføre fremtidig byggevirksomhet og økt trafikk i nærområdet. Se vedlagte utskrift hentet fra kommunekart.com.

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

Verneklasse/sefrak
Eiendommen er registrert i SEFRAK registeret. Dette kan få betydning for eventuell søknad om rivning, flytting eller endring av bygningen. SEFRAK (Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er et register over eldre bygninger og andre kulturminne. Alle bygninger som er bygd før 1900 er registrert (gjelder ikke Finnmark) og bygningene er kartfesta, oppmålt og fotografert. Bygninger som er SEFRAK- registrerte er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringen fungerer som et varsko om at det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før kommunen eventuelt gir tillatelse til å rive, flytte eller endre bygningen. For bygninger som er eldre enn 1850, er det lovbestemt at en slik vurdering må gjøres før bygge- eller rivningssøknad blir godkjent. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie, men registeret brukes også av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne verneverdige bygninger. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker nærmere informasjon om dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig til privat vei, hvor privat vei vedlikeholdes av brukerne. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig avløp.

Bygningssakkyndig opplyser:
"Eiendommen har mulig septiktank.
Det fremgår ikke av de kommunale opplysningene at eiendommen er tilknyttet offentlig avløp. Dette kan indikere at eiendommen har en privat avløpsløsning, eksempelvis septiktank. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell septiktank eller annet privat avløpsanlegg, og type, plassering, alder og tilstand er derfor ikke kjent. Forholdet bør avklares nærmere med kommunen eller eier."
Kostnader vedr. avløpsløsning må påregnes.

Eiendommen har tinglyst veirett over gnr. 56 bnr. 211 frem til offentlig vei iht. erklæring tinglyst 24.01.2019 (dok.nr. 102205). Videre har eiendommen tinglyst rett til vei samt etablering, tilknytning og vedlikehold av vann- og avløpsanlegg over gnr. 56 bnr. 216 iht. erklæring tinglyst 19.12.2024 (dok.nr. 2394037).

Skattemessig formuesverdi
Det har ikke lykkes megler å innhente formuesverdi på denne boligen pga at salget gjelder salg ved fullmakt.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

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

Andre opplysninger

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Annelies Ursula Limi-Tschanz

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

4003/56/1:
06.12.1913 - Dokumentnr: 950026 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Aarlifoss - Skiensfjorden
Gjelder denne registerenheten med flere

Ekspropriasjonsforretning for Skiensfjordens kommunale kraftselskap avholdt i 1913 vedrørende ekspropriasjon av rettigheter og grunn for kraftledning over blant annet gnr. 56 bnr. 1 (takst nr. 38), med fastsatt erstatning. Servitutten er innhentet av megler og kan utleveres ved henvendelse.

25.08.1923 - Dokumentnr: 900459 - Bestemmelse om vannledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæring som gir Gjerpens kommunale vannverk rett til fremføring og vedlikehold av vannledning over eiendommen mot erstatning for ulemper og skader. Servitutten er innhentet av megler og kan utleveres ved henvendelse.

29.01.1940 - Dokumentnr: 400197 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere

Overskjønn og fravikelseskjennelse for Skiensfjordens kommunale Kraftselskap som fastsetter rettigheter til anlegg, drift, vedlikehold og fornyelse av dobbelt-kraftledning med ryddebelte for trasé over berørte eiendommer. Omfatter blant annet adkomstrett, trefelling og byggeforbud innenfor 6–10 meter fra strømførende ledning. Servitutten er innhentet av megler og kan utleveres ved henvendelse.

14.06.1940 - Dokumentnr: 901924 - Elektriske kraftlinjer
Årlifossledningene
Gjelder denne registerenheten med flere. Servitutten er innhentet av megler og kan utleveres ved henvendelse.

14.06.1948 - Dokumentnr: 401225 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Skiensfjordens kom kraftselskap
Bestemmelse om stolper/transformatorkiosk/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæring som gir Skiensfjordens kommunale kraftselskap tillatelse til å anbringe stolper med ledninger og jordkabler på eiendommen, samt adgang til montasje, ettersyn og reparasjoner. Skog og busker kan etter behov ryddes i en bredde på inntil 8 meter, og bygninger må ikke oppføres nærmere kraftledningen enn 10 meter. Servitutten er innhentet av megler og kan utleveres ved henvendelse.

23.08.1956 - Dokumentnr: 401545 - Bestemmelse om vannledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæring hvor grunneier gir Gjerpens kommunale vannverk rett til anlegg og vedlikehold av

prosjektert vannledning over eiendommen. Eventuell skade voldt under anlegg og reparasjoner erstattes. Servitutten er innhentet av megler og kan utleveres ved henvendelse.

03.05.1962 - Dokumentnr: 400897 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

Erklæring som gir Gjerpen kommune rett til anlegg og vedlikehold av prosjekterte kloakk- og vannledninger over eiendommen. Ledningen legges ca. 60 meter syd for våningshus og rett vest til Vegvesenets stikkrenne. Eventuelle skader erstattes. Servitutten er innhentet av megler og kan utleveres ved henvendelse.

20.02.1963 - Dokumentnr: 400419 - Jordskifte
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

Jordskiftesak (sak nr. 29 og 30/1961 for Grenland jordskiftesokn) vedrørende grensegang mot offentlig veg (Mælavegen og Luksefjellvegen). Grensen for Luksefjellvegen på strekningen Rising–Limi ble fastsatt til 5,0 meters bredde på veggrunnen. Servitutten er innhentet av megler og kan utleveres ved henvendelse.

24.05.1982 - Dokumentnr: 6735 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Rød - Herøya
Gjelder denne registerenheten med flere
18.04.1989 - Diverse påtegning: Transportert Staten v/Norges Vassdrags- og El.vesen
Megler har gjort undersøkelser, men det har ikke lykkes å innhente servitutten da denne ikke finnes i kartverkets arkiv.

23.09.1986 - Dokumentnr: 24363 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr: 4003 Gnr: 56 Bnr: 89
Gjelder denne registerenheten med flere

Bestemmelse i skjøte hvor kjøper av gnr. 56 bnr. 89 har rett til å legge veg over selgers eiendom for å få adkomst frem til parsellen.
Servitutten er vedlagt salgsoppgaven.

07.03.1989 - Dokumentnr: 3586 - Jordskifte
Grensegangssak
Sak nr 17/85 v/ Grenland Jordskifterett
Gjelder denne registerenheten med flere

Grensegangssak for fastlegging og merking av grenser mellom berørte eiendommer, herunder grense mellom gnr. 56 bnr. 1 og gnr. 123 bnr. 1.
Servitutten er vedlagt salgsoppgaven.

24.05.1991 - Dokumentnr: 6810 - Jordskifte
Rettsbok Sak.nr.8/1986
Gjelder denne registerenheten med flere

Grensegangssak for fastlegging av grensen mellom gnr. 55 bnr. 1 på vestsiden og gnr. 56 bnr. 1 på østsiden.
Servitutten er vedlagt salgsoppgaven.

27.12.1991 - Dokumentnr: 17962 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr: 4003 Gnr: 122 Bnr: 1
Rettighetshaver: Knr: 4003 Gnr: 122 Bnr: 2
Rettighetshaver: Knr: 4003 Gnr: 122 Bnr: 7
Rettighetshaver: Knr: 4003 Gnr: 123 Bnr: 14
Bestemmelse om vannrett for vanningsinteressentene fra Limitjenn til sitt felles vanningsanlegg. Retten begrenses til å gjelde disse 4 eiendommer. Vanning av leiejord kun etter nærmere avtale. Vanningsinteressentene gis fri grunn for framføring/montering av vanningsanlegget samt

jordkabler m.fl. bestemmelser. Gjelder denne registerenheten med flere.

Avtale mellom grunneierne til Limitjenn og vanningsinteressentene om rett til å nytte vann fra tjernet til felles vanningsanlegg, inkludert grunn til anlegg og jordkabel, vilkår om støydemping og erstatning for skader. Servitutten er vedlagt salgsoppgaven.

26.08.2010 - Dokumentnr: 637562 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lede AS, org.nr: 979 422 679
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon med tilhørende kabelanlegg.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Stedsevarig rett for nettselskapet til å bygge, drifte og vedlikeholde en nettstasjon (nr. NS5222 Limijordet) med tilhørende kabelanlegg på eiendommen, herunder legge og vedlikeholde kabler samt nødvendig adkomstrett. Nettselskapet kan forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling som er til hinder eller skade. Servitutten er vedlagt salgsoppgaven.

26.08.2010 - Dokumentnr: 637611 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lede AS, org.nr: 979 422 679
Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningskabelanlegg
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Stedsevarig rett for nettselskapet til å bygge, drifte, vedlikeholde, fornye og bygge om et 24 kV høyspent kabelanlegg over eiendommen, inkludert adkomstrett samt rett til å forby bebyggelse, beplantning eller masseoppfylling som er til hinder for anlegget. Servitutten er vedlagt salgsoppgaven.

15.11.2011 - Dokumentnr: 945400 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Statens vegvesen Arendal kontorsted, org.nr: 974 732 076
Rett til å gjøre drifts- og vedlikeholdsarbeider i tilknytning til fylkesvegen
Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere

Avtale som gir rett til å utføre drifts- og vedlikeholdsarbeider på et areal i tilknytning til fylkesvegen, herunder benytte arealet til snøopplag og kantklipping. Det er forbudt å sette opp gjerder eller innretninger som er til hinder for dette. Servitutten er vedlagt salgsoppgaven.

24.01.2019 - Dokumentnr: 102175 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr: 4003 Gnr: 56 Bnr: 211
Gjelder denne registerenheten med flere
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Skien kommune, org.nr: 938 759 839

Erklæring hvor gnr. 56 bnr. 211 gis vegrett over gnr. 56 bnr. 1 frem til offentlig veg. Servitutten er vedlagt salgsoppgaven.

Eiendommens rettigheter:

24.01.2019 - Dokumentnr: 102205 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr: 4003 Gnr: 56 Bnr: 211
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Skien kommune, org.nr: 938 759 839

Erklæring hvor hjemmelshaver til gnr. 56 bnr. 211 gir eiendommen gnr. 56 bnr. 1 vegrett over bnr. 211 frem til offentlig veg.
Servitutten er vedlagt salgsoppgaven.

19.12.2024 - Dokumentnr: 2394037 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr: 4003 Gnr: 56 Bnr: 216 Fnr: 0 Snr: 1-14
Gjelder denne registerenheten med flere
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Skien kommune, org.nr: 938 759 839

Erklæring som gir eiendommen gnr. 56 bnr. 1 rett til veg over gnr. 56 bnr. 216. Servitutten er

vedlagt salgsoppgaven.

19.12.2024 - Dokumentnr: 2394037 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr: 4003 Gnr: 56 Bnr: 216 Fnr: 0 Snr: 1-14
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Skien kommune, org.nr: 938 759 839

Erklæring som gir eiendommen gnr. 56 bnr. 1 rett til etablering, tilknytning og vedlikehold av vann- og avløpsanlegg over gnr. 56 bnr. 216.
Servitutten er vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

Andre relevante opplysninger
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen/boligen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,70% (forutsatt salgssum kr 3 000 000,-), kr 51 000,-
Foto - Dronebilder 5-7 stk., kr 2 465,-
Innhenting av kommunal informasjon - Skien, kr 3 272,-
Markedspakke standard med BlikkFang, kr 24 200,-
Oppgjørshonorar*, kr 7 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 16 900,-
Tinglyste dokumenter og grunnboksutskrift, kr 2 500,-
Visningshonorar per visning, kr 3 500,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-
Totalt, kr 112 282,-

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

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

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

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

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Bjørnar Krogh den 30.09.2026.

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

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

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

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ansvarlig megler
Carina Myhre
Eiendomsmegler
Telefon: 922 23 884
E-post: carina.myhre@em1sornorge.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

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

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

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





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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















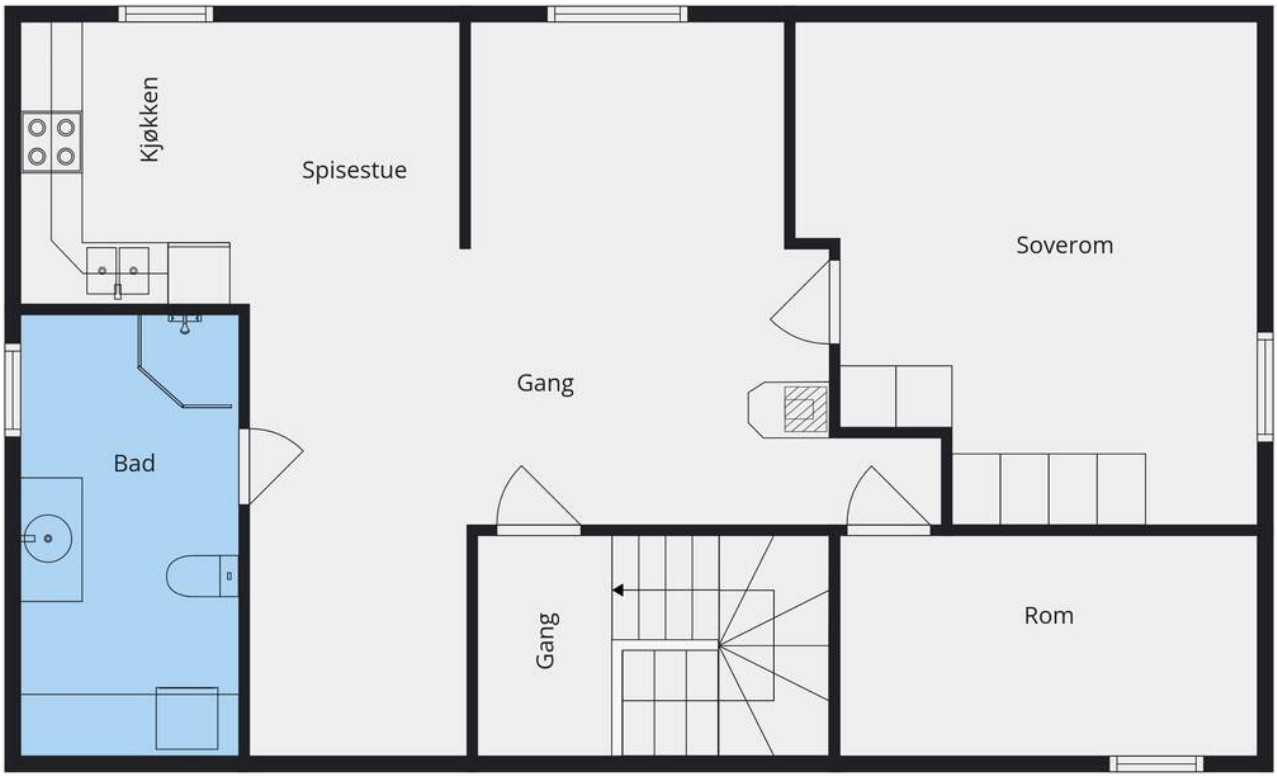












Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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







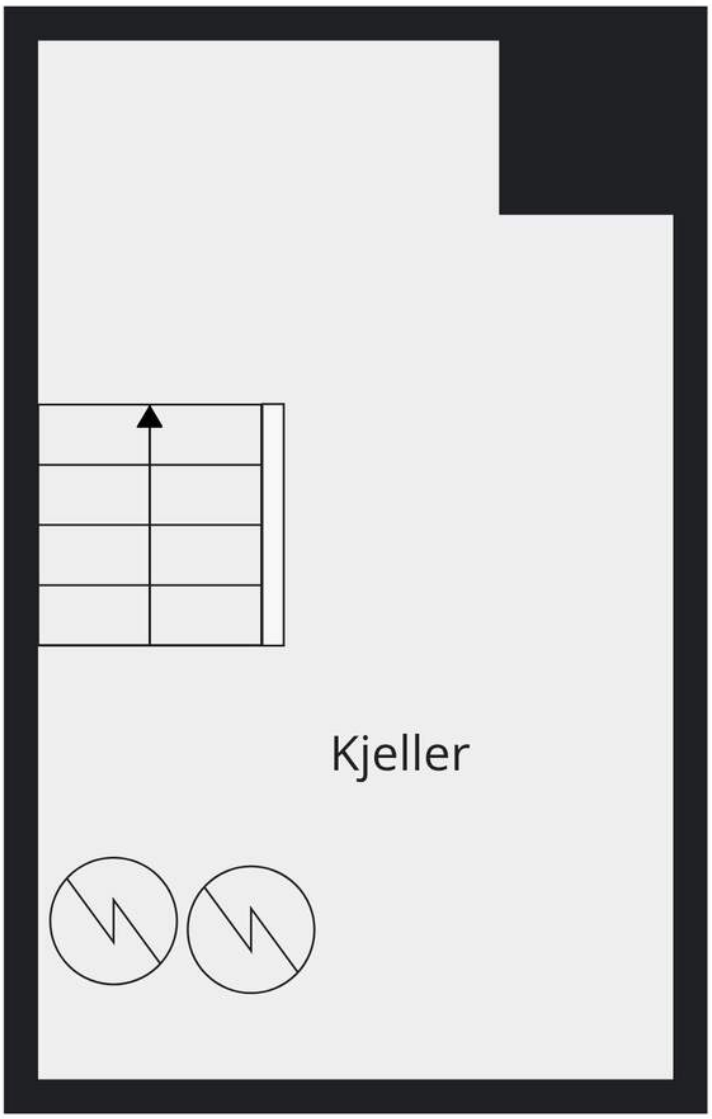












Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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













Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Arne Limi
Boligen	• Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen • Boligen selges med fullmakt • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Limisvingen 19
3721 Skien

4003-56/1/0/0

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen, og er derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres interessenter til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen/boligen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere, utover slik den fremstår på visning, før overtakelse.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Fremtind

3

Tilstandsrapport

Våningshus
Limisvingen 19 , 3721 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 56, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 30.09.2026 **Rapportdato:** 05.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21168-1630 **Referansenummer:** LO5407

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

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

Skien Takst AS

Rapportansvarlig

Bjørnar Krogh

Bjornar@skientakst.no
476 55 088

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Limisvingen 19 , 3721 SKIEN
Gnr 56 - Bnr 1
4003 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Limisvingen 19 , 3721 SKIEN
Gnr 56 - Bnr 1
4003 SKIEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Limisvingen 19 , 3721 SKIEN
Gnr 56 - Bnr 1
4003 SKIEN

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er trolig oppført på slutten av 1800-tallet, men det foreligger ingen dokumentasjon som fastslår konkret byggeår. Ut fra visuelle observasjoner er boligen betydelig ombygd, trolig på 1980- eller 1990-tallet. Taktekking er av betongtakstein og fremstår uten registrerte skader eller tegn til lekkasjer, men med slitasje som følge av alder. Ytterveggene har ikke større skader i ytterkledningen, men det er registrert symptomer på råte og skadedyrangrep i bunnstokk og etasjeskiller. Det må påregnes rehabilitering av disse områdene. Vinduer og ytterdører er fra cirka 1980–1990-tallet, og utskifting må påregnes på sikt.

Innvendig har første etasje gulv med belegg og laminat i stuen, mens andre etasje har gulv av heltre furu. Gulvene har normal slitasje og bruksmerker. Veggene i første etasje har panel, malt tømmerpanel og brystningspanel i stuen, med malt tapet over brystningen.
Himlingene består i hovedsak av panel og takess, samt enkelte malte plater og synlige bjelker. Andre etasje har panel på vegger og i himling. Det er registrert normal slitasje, enkelte misfarginger og bruksmerker.
Innerdørene i første etasje er furudører i forskjellig utførelse og kvalitet. De fleste fungerer tilfredsstillende ved åpning og lukking, mens døren til krypkjeller tar noe i karm. I andre etasje er det furudører, hvor én dør tar noe i terskel. Justering og eventuell utskifting av innerdører vurderes etter behov.

Boligens våtrom har fått bemerkninger og TG3, blant annet som følge av høy alder og registrert skade på badet i første etasje.

Boligens 2 kjøkken har slitasje som følge av alder, men kan fortsatt fungere med normalt vedlikehold og bruk.

Vann- og avløpsinstallasjonene har ingen synlige lekkasjer ved befaring, men alder tilsier at utskiftinger må påregnes. Det elektriske anlegget bør kontrolleres nærmere ved en utvidet el-kontroll eller kontroll utført av Det lokale eltilsyn.

Boligen fremstår samlet sett med et visst rehabiliteringsbehov, særlig i områdene ved grunnmur, krypkjeller, etasjeskiller og nedre deler av ytterveggene.
Taktekking av noe nyere alder fremstår som et positivt tiltak, og loftet har i hovedsak ikke registrerte skader utover mindre råtesymptomer og forhold som fremstår som eldre skadedyrangrep i takkonstruksjonen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger i pakke med kommunale opplysninger.
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.
Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

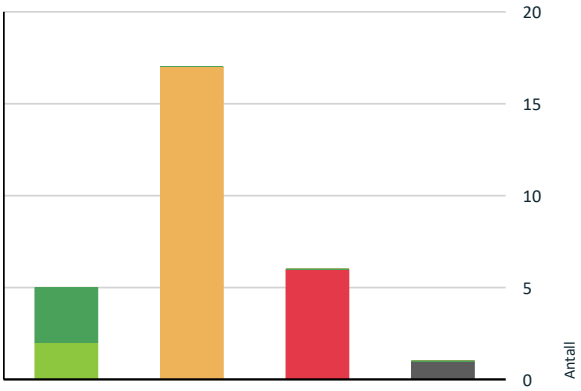
Det foreligger ingen brukstillatelse eller ferdigattest i pakke med kommunale opplysninger.

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Limisvingen 19 , 3721 SKIEN
Gnr 56 - Bnr 1
4003 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

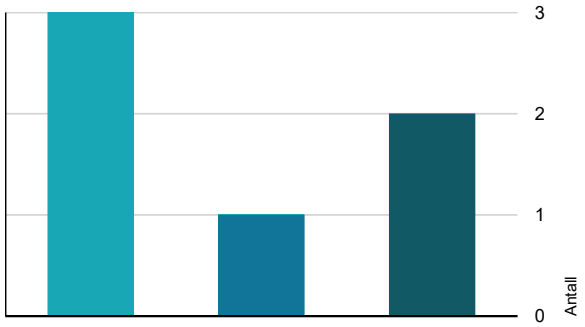
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egenerklæring er ikke utfylt.
Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen.
Selger har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst.
Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Limisvingen 19 , 3721 SKIEN
Gnr 56 - Bnr 1
4003 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Fliser på gulv foran ildsted i første etasje stikker mindre enn 300mm foran dører på ovn.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Limisvingen 19 , 3721 SKIEN
Gnr 56 - Bnr 1
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS

Kommentar
Eksakt byggeår er ukjent.
Matrikkelopplysninger indikerer at bygningen er oppført i perioden 1875–1899. Årstallet er derfor å anse som et estimat basert på tilgjengelige offentlige opplysninger.

Anvendelse
Boligen står som ubebodd i matrikkelen.

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

Vedlikehold
Det er noe etterheng på vedlikehold og oppgraderinger.

Tilbygg / modernisering

Påbygg/modernisering	Huset er etter synlige observasjoner betydelig endret, mulig på 1980 tallet.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

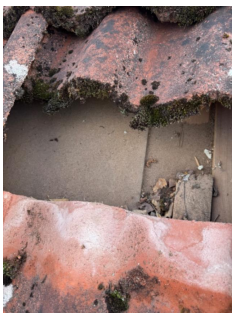
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket har ukjent alder, men antas å være fra ca 1990-tallet, og er tekket med dobbeltkrummet betongtakstein.
Taksteinen er montert over sløyfer, lekter og sutaksplater.

Vurdering av avvik:
• Taktekking og undertak har nådd halvparten av gjennomsnittlig levetid. Det er noe mose på taket, men det ble ikke påvist knuste stein eller steder hvor det åpenbart er fare for lekkasjer.
På grunn av undertakets alder kan det ikke garanteres at denne er tett. Det anbefales jevnlig inspeksjon av taket, spesielt etter snøsmelting, for å avdekke eventuelle knuste stein, da undertak ikke bør utsettes for betydelige vannmengder.
Utskiftning av undertak og takstein bør planlegges i fremtiden.

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





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Boligen har en kombinasjon av takrenner og nedløpsrør i plast og metall. Beslagene over taket er av metall.

Vurdering av avvik:
• Beslag over tak har synlig slitasje. Takrenner er noe begrodd og fremstår med behov for rens og vedlikehold. Nedløpsrør viser tegn til slitasje som følge av alder og bruk.
Forholdene kan medføre redusert avrenning og økt risiko for fuktbelastning på tak og fasader dersom tiltak ikke utføres.

Det er registrert enkelte ufagmessige løsninger av beslag over tak, her kan det være fare for utettheter.

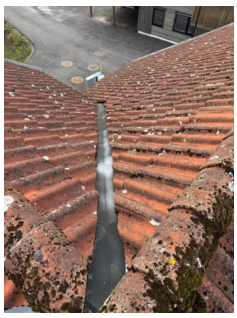
Konsekvens/tiltak
• Beslag, takrenner og nedløpsrør bør renses, vedlikeholdes og eventuelt utbedres eller skiftes ut der det er tegn til slitasje.
Dette bør gjøres for å sikre god avrenning og hindre opphopning av vann, som ellers kan føre til fuktskader på tak og fasader.

Limisvingen 19 , 3721 SKIEN
Gnr 56 - Bnr 1
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport







TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak av plassbygde eldre trekonstruksjoner, med sperrer, åser og under - og overliggere som undertak.

Takkonstruksjonen er noe ombygget, muligens på 1980-tallet. Det er noe plast mot varm side og ca. 200 mm mineralull i bjelkelaget.

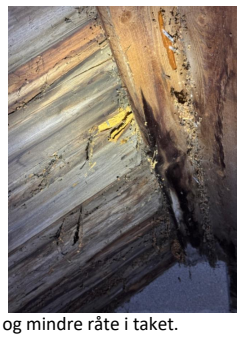
Vurdering av avvik:

• Av registrerte avvik er det åpne sperreender som er utsatt for fukt, og det kan forekomme mindre råte her basert på erfaring. Det er også råte i vindskier. Det er tilrettelagt for lufting av skråtak, men funksjonen er ukjent. Det er registrert skadedyrangrep og noe lokal råte i gammelt takverk. Muselort er observert.

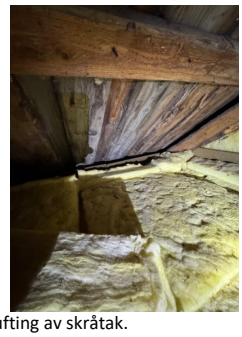
Konsekvens/tiltak

• Åpne sperreender og råteskader bør utbedres for å hindre videre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.
Funksjonen til luftingen bør undersøkes nærmere og eventuelt forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader.
Skadedyrangrep fremstår å være fra tidligere men råte i takverk må byttes ut. Aktivitet av mus bør undersøkes og håndteres.





Huller etter skadedyr og mindre råte i taket.

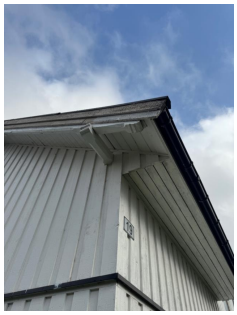


Det er etablert noe lufting av skråtak.

Limisvingen 19 , 3721 SKIEN
Gnr 56 - Bnr 1
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport



Åpne sperreender og råte i vindskier.



Kledningen er ikke luftet.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger på opprinnelig hus er trolig av tømmerkasse. Vegger på tilbygget del er trolig av bindingsverk.
Utvendig er det stående tømmermannspanel.

Vurdering av avvik:

• Isoleringsevnen til ytterveggene er begrenset.

Panelen er stort sett hel, men det er påvist spredt råte enkelte steder. Kledningen er ikke luftet, og det er påvist råte og skadedyrangrep i bunnstokk/bunnsvill.

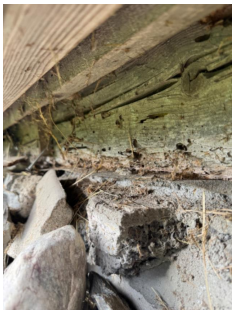
Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og nødvendige utbedringer der det er påvist råte og skadedyrangrep, for å hindre videre skade på konstruksjonen.

Manglende lufting av kledningen øker risikoen for fuktskader og ytterligere råteutvikling. Begrenset isoleringsevne kan medføre varmetap og økte oppvarmingskostnader.

Det bør planlegges en fremtidig rehabilitering av vegger fra byggetiden. Ved åpning av yttervegger vil det erfaringsmessig være behov for utskiftning av råteskader på tømmerkasse.





Råteskader og huller etter skadedyr i bunnstokk.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene og et takvindu er av tre og har 2-lags glass. Fra 1980 tallet

Årstall: 1980 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Eldre vinduer har oppbrukt forventet brukstid.
Vinduene har slitasje og utettheter etter høy alder.

Det er påvist betydelig slitasje og vinduene kan har ikke isoleringsevne etter dagens krav og det kan oppleves trekk på kalde dager.
Det ble ikke registrert tegn til punkterte isolerglass på befaringsdagen. På grunn av alder er det påregnelig at det finnes punkterte glass i dag, eller at dette kan skje i nær fremtid.

Konsekvens/tiltak

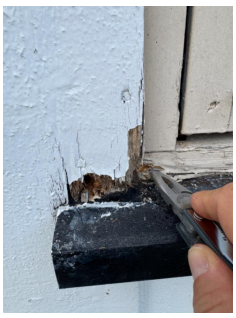
• Det bør påregnes utskifting av vinduer på sikt for å oppnå bedre isoleringsevne og redusere varmetap og trekk.
Dersom punkterte isolerglass oppdages, bør disse skiftes ut for å unngå ytterligere forringelse og fuktskader i vinduskonstruksjonen.
Manglende tiltak kan føre til økte oppvarmingskostnader, redusert bokomfort og risiko for fuktskader.

Limisvingen 19 , 3721 SKIEN
Gnr 56 - Bnr 1
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk med 2-lags glass, trolig fra 1990-2000-tallet.

Vurdering av avvik:

• Over halvparten av forventet brukstid er nådd. Pakninger, treverk og hengsler har slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes vedlikehold eller utskiftning av pakninger, treverk og hengsler for å forhindre ytterligere slitasje og redusert funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt varmetap og trekk.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Inngangspartiet har tak, vegg og trapp med platting på terreng.

Vurdering av avvik:

• Treverket har slitasje og sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Treverket bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råte, svekket bæreevne og potensielle skader ved bruk.



INNVENDIG

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller for 1, og 2. etasje av tradisjonelt trebjelkelag med ukjent isolering.

Vurdering av avvik:

• Bjelkelag i krypkjeller/kjeller har høyt fuktinnhold, det er registrert stedvis råte og skadedyrangrep. I huset er det registrert nedbøyninger og skjevhet på ca 25 mm over hele rom. Erfaringsmessig har slike gamle bjelkelag skader ved grunnmur og i trange kryperom på grunn av fuktpåvirkning og for lite ventilering.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre råteskader og skadedyrangrep, samt forbedre ventilasjonen i krypkjelleren for å redusere fuktinnholdet. Nedbøyninger og skjevheter bør vurderes nærmere for å avdekke om det er behov for forsterkning eller utskifting av bjelkelag. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre råteutvikling, svekket bæreevne og ytterligere skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

⚠ Radon

Beskrivelse

Radon er en naturlig forekommende, radioaktiv gass som kan trenge inn i boligen fra grunnen. Punktet er tatt med for å gjøre oppmerksom på at radon kan forekomme i boliger, og at måling kan være aktuelt for å avklare nivået.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Limisvingen 19 , 3721 SKIEN
Gnr 56 - Bnr 1
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipen er oppført av lettklinkerelementer og har ett røykløp. Det er montert en eldre vedovn og sotluke i stuen i første etasje, samt en eldre vedovn i andre etasje.

Det er ikke registrert vesentlige avvik som oppsprekking, men det er riss i pussen på pipe og brannmur.

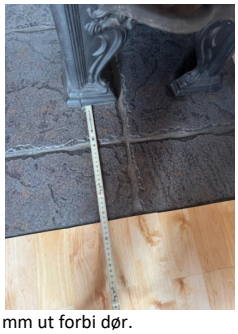
Vurdering av avvik:

• Fliser på gulv foran ildsted i første etasje stikker mindre enn 300mm foran dører på ovn.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres en ubrennbar plate eller legges fliser som stikker minst 300 mm foran ovnsdøren, for å oppfylle forskriftskrav og redusere risikoen for brann ved glør eller aske som faller ut av ildstedet.





Fliser stikker ikke 300 mm ut forbi dør.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Boligen har en mindre krypkjeller med tilkomst via trapperom i huset. Det er støpt betonggulv, betongmur som vegg, og bjelker med åpen isolasjon i taket.

Vurdering av avvik:

• Kryperommet er ikke luftet, og det er målt fukt i treverk, samt observert mindre råte- og skadedyrangrep. Trappen har råteskader. Isolasjonen er åpen, og det er fare for fukt- og kondenskader i etasjeskillet.

Opprinnelig bolig har krypkjeller under bjelkelag som ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er enkelte ventiler i muren og noen åpninger som er tettet igjen. Terrenget på utsiden av grunnmuren faller mot kryperommet. Tilstanden forutsettes å være på omtrent samme nivå som den tilgjengelige krypkjelleren. For øvrig ligger den skjulte krypkjelleren høyere i terrenget, noe som kan være med på å begrense skadeomfanget.

Det er ikke utført inspeksjon av krypkjelleren under bjelkelaget, da denne ikke er tilgjengelig.

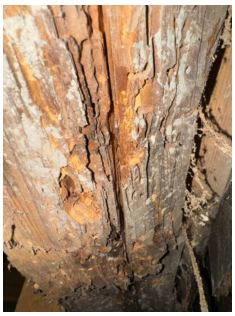
Konsekvens/tiltak

• Påviste skader må utbedres og krypkjeller må ventileres for å hindre videre utvikling av råte og sopp, samt for å sikre konstruksjonens bæreevne og forhindre ytterligere skader på bygningen.

Det anbefales også å etablere tilgjengelighet til skjult kryperom og gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av skadene, da det kan være skjulte skader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Råte og skadedyrangrep på bjelker.

Limisvingen 19 , 3721 SKIEN
Gnr 56 - Bnr 1
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport



Det er målt mye fukt i treverk.



Råteskader.

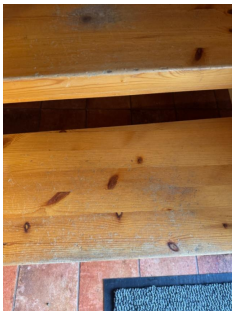
Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre med åpne opptrinn, rekkverk på én side og håndrekke på vegg.
Trappen følger gjeldende forskrifter, har normal slitasje og fungerer tilfredsstillende i dagens tilstand.

Noe slitasje på inntrinnene er observert.





TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Dette punktet er tatt med hvis det er observert eller selger har opplysninger angående skadedyr som kan være relevante for kjøper.

Vurdering av avvik:

• Boligen er av eldre dato, og det er registrert forhold som kan være forenlig med tidligere eller pågående aktivitet fra skadedyr. Det er observert hull og spor etter fuktkrevende insekter i treverk på loft og i krypkjeller, samt forekomst av muselort på loftet. Omfang, aktivitet og eventuell skadeutvikling er ikke nærmere undersøkt ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Forholdene medfører risiko for at det kan forekomme skjulte skader eller fortsatt aktivitet. Det anbefales derfor at forholdene undersøkes nærmere av et skadedyrfirma for å avklare type skadegjører, omfang og eventuell pågående aktivitet, samt behov for videre tiltak.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre vaskerom med fliser på gulv, våtromstapet på veggene og takess i himling.
Rommet er utstyrt med utslagskum i plast og opplegg for vaskemaskin.
Vaskerommet har kun naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gulvet har 10 mm fall mot sluk, men det mangler oppkanter på vegg og dør, og det er ikke synlig tettesjikt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til fuktsikring og bruk. Manglende oppkanter og synlig tettesjikt medfører økt risiko for vannskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, samt fare for fuktskader og muggutvikling over tid. Videre bruk av rommet uten utbedring kan føre til omfattende følgeskader.

Kostnadsestimat er satt på bakgrunn av etablering av godkjent fallforhold, oppkanter, tilfredstillende slukløsning, etablering av varmekabler i påstøp og vanntett tettesjikt (belegg).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Limisvingen 19 , 3721 SKIEN
Gnr 56 - Bnr 1
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport





1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med ukjent alder, støpt gulv, varmekabel og keramiske fliser. Platekledde trekonstruksjoner med keramiske fliser på vegg, samt himling av takess.

Badet er utstyrt med dusjkabinett, WC, baderomsinnredning med én servant og ettgreps blandebatteri.
Badet har kun naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har betydelige avvik: Påstøp er knekt, og det er indikasjoner på at membranen kan være brutt. Det er benyttet smøremembran på rommet, men rørføringen er ikke fagmessig utført. Synlig membran i gammelt sluk av plast. Det er ikke fall til sluk og ingen oppkant på dørterskel, noe som gjør at rommet ikke vil tåle en større vannlekkasje.

Konsekvens/tiltak

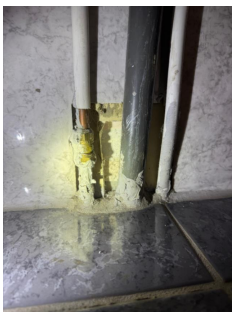
• Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Konsekvensen av dagens tilstand er økt risiko for vannskader, lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid på våtrommet. Manglende fall til sluk og fravær av oppkant på dørterskel gjør at rommet ikke vil tåle en større vannlekkasje. Ikke fagmessig utført rørføring og mulig brutt membran øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.

Det anbefales at alt arbeid utføres og dokumenteres av kvalifisert fagperson.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Rørføringer i gulv og på vegg er ikke fagmessig utført.

Limisvingen 19 , 3721 SKIEN
Gnr 56 - Bnr 1
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport



Det er registrert membran i sluket.



Påstøp er knekt og flis på gulv har sprekker.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom med ukjent alder, men trolig fra før 2000. Belegg på gulv, våtromsplater på veggene og panel i himling. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servant på innredning og toalett.

Kun naturlig ventilasjon via spalte i vindu og ved å åpne vinduet.
Det er panelovn på veggen som varmekilde.

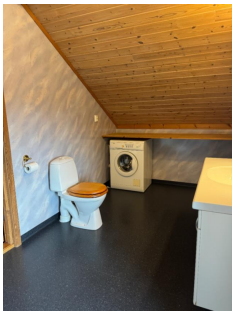
Det er målt ca. 20 mm fall mot sluk, målt med oppkant på terskel. Kan benyttes med dusjkabinett og gir kontrollert avrenning.

Vurdering av avvik:

• Badet får samlet TG3 i henhold til kriteriene i NS 3600, hovedsakelig på grunn av alder på tettesjiktet. Tettesjiktet har høy alder, og den fremtidige tetthetsfunksjonen kan derfor ikke forventes å være som ved et nyere våtrom.
For øvrig fremstår badet uten synlige fuktskader. Gulvet har noe fall mot sluk, målt til ca. 20 mm, målt inkludert med oppkant på dørterskel. Det er dør plassert i våtsone, men det er ikke observert skader som følge av dette.
Badet kan benyttes med dusjkabinett, slik at vannbelastningen på gulv og vegger begrenses. Ved videre bruk bør det utvises forsiktighet, og vann bør ledes kontrollert til sluk. Sluk og vannlås bør rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Det anbefales å planlegge totalrehabilitering av badet innen rimelig tid på grunn av tettesjiktets alder.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Limisvingen 19 , 3721 SKIEN
Gnr 56 - Bnr 1
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport



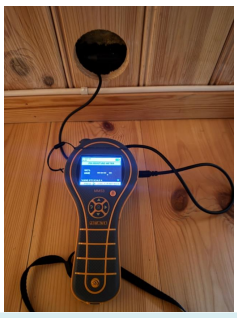


2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet har belegg. Veggene har malt overflate med fliser over benkeplaten, og himlingen er av panel.

Kjøkkenet har profilerte fronter av tre, laminat benkeplate og nedfelt dobbel stålkum med ettgreps blandebatteri.
Det er opplegg for frittstående kjøl/fryseskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

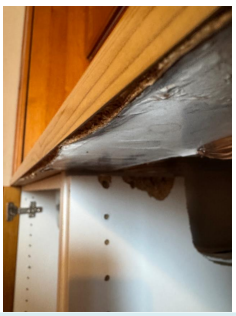
• Det er registrert slitasje og svelling i benkeplaten.
Overflater og innredning fungerer etter sitt formål, og påvist slitasje er i hovedsak av kosmetisk karakter.

Konsekvens/tiltak

• Eventuelle utbedringer vil i hovedsak være avhengig av ny eiers ønsker og behov.







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

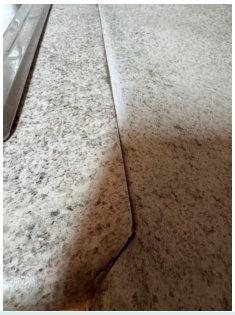
Ventilator over koketopp, med utlufting via yttervegg.
Viften fungerer med enkel utført test med papir.

Limisvingen 19 , 3721 SKIEN
Gnr 56 - Bnr 1
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport





2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvet har furugulv. Veggene er av panel med fliser over benkeplaten, og himlingen er av panel.

Kjøkkenet har profilerte fronter, laminat benkeplate og nedfelt dobbel stålkum med ettgreps blandebatteri.
Det er opplegg for frittstående kjøl/fryseskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert slitasje og svelling i benkeplaten.
Overflater og innredning fungerer etter sitt formål, og påvist slitasje er i hovedsak av kosmetisk karakter.

Konsekvens/tiltak

• Fungerer med dagens tilstand.
Oppgradering vil være etter ny eiers ønske og behov.





2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er i hovedsak av eldre kobber. Inntaksledning er plassert i krypkjeller, er utført i plast og stoppekran er gammel. Innvendig røropplegg er i kobber frem til påkoblet utstyr i boligen.

Gammel stoppekran er plassert i krypkjeller, kranen er ikke funksjonsprøvet da det er erfaringsmessig hyppig skadefrekvens på slike eldre kraner.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er av eldre type og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

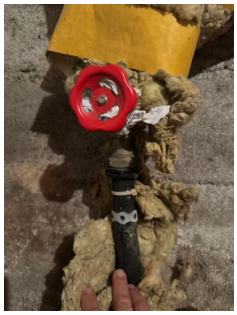
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

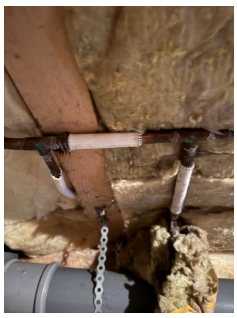
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Limisvingen 19 , 3721 SKIEN
Gnr 56 - Bnr 1
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og er av eldre type.

Stakeluke er tilgjengelig i krypkjeller.
Det er ikke påvist lufting av kloakksystem over tak.

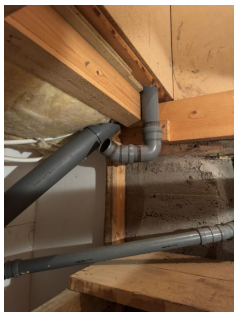
Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er av eldre type og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er oppholdsrom i enheten uten klaffventil i yttervegg, eller nok ventiler i vinduer. Luftsirkulasjon er vurdert som begrenset.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

2 stk. varmtvannsberedere er montert i krypkjeller uten sluk.
Tankene har en kapasitet på ca. 200 liter, og er fra 2002 og 2004. De er koblet til el-nettet via stikkontakt.
Berederne har ikke påmontert lekkasjesikring. Konsekvensen av en eventuell lekkasje vurderes som ikke vesentlig skadelig.

Årstall: 2002 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Tankene var ikke tilkoblet strøm på befaringsdagen, og funksjonen kunne derfor ikke kontrolleres.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere utskiftning av varmtvannsberederne grunnet alder, da det er økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje over tid.

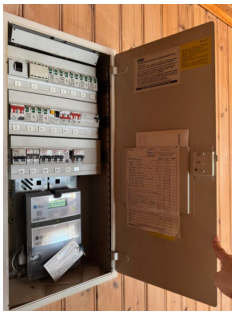
Funksjonen bør kontrolleres når tankene er tilkoblet strøm, for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Manglende kontroll gir usikkerhet om tilstanden og kan medføre uforutsette kostnader ved svikt.

Limisvingen 19 , 3721 SKIEN
Gnr 56 - Bnr 1
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i stue i andre etasje. Innmaten er av automatsikringer.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

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

Det elektriske anlegget er av eldre årgang. Anlegget er visuelt kontrollert ved befaring, men det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller senere arbeider. Forventet brukstid for elektriske anlegg er normalt omkring 25–35 år, og brukstiden er dermed i hovedsak oppbrukt. Det må derfor påregnes behov for vedlikehold, utskiftinger og oppgraderinger over tid. Det er videre registrert at det er lenge siden anlegget sist ble kontrollert av Det lokale eltilsyn (DLE). Det anbefales at det gjennomføres en el-kontroll av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuelle feil og mangler og sikre videre trygg bruk av anlegget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har tilfredsstillende brannsikring med røykvarslere (minimum én per etasje) og godkjent brannslukningsapparat (minimum ett 6 kg pulver - eller skumapparat per boenhet).

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ikke undersøkt nærmere. Området består av løsmasser, og det kan forekomme silt- og leirmasser i grunnen. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser som kan fastslå grunnens sammensetning eller dybde til fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Bygget er etablert på gråsteinsmur rett mot terreng. Det er ikke noe fungerende drenering eller fuktsikring.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i krypkjelleren. På betonggulvet er det symptomer på at det tidvis forekommer betydelig innsig av fukt.

Konsekvens/tiltak

• Ut fra bygningens alder, konstruksjon og terrengforhold er det ikke gitt at redrenering av boligen er det mest fornuftige alternativet.
Fokus kan i første omgang rettes mot overflatehåndtering av vann.

Det anbefales å sikre at terrenget rundt boligen har tilstrekkelig fall bort fra grunnmur, minimum ca. 1:50 over en avstand på inntil 3 meter, for å redusere vannbelastning mot konstruksjonen. Videre bør alt takvann ledes kontrollert og tilstrekkelig bort fra bygningen via nedløp og bortledning. Eventuelle tiltak anbefalt for krypkjeller må følges opp for å begrense fuktpåvirkning.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av gråstein og betong. Gråsteinsmurer fra denne tid er gjerne plassert rett på stedlige masser.

Vurdering av avvik:

Limisvingen 19 , 3721 SKIEN
Gnr 56 - Bnr 1
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport

• Det er påvist sprekker og skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker og skjevheter i muren bør utbedres for å hindre videre bevegelser og redusere risiko for vanninntrenging og konstruksjonsskader.
Det anbefales å få vurdert tilstanden av fagperson for å sikre riktige tiltak.





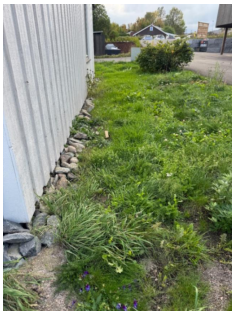
TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse
Terrenget rundt boligen er lett skrånende og består av grus på gårdsplassen og jord/plen i hagen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert negativt terrengfall mot grunnmuren, og det er fare for opphopning av overvann som vil trenge inn i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren for å lede overvann vekk fra bygningen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrenging i krypkjelleren, som kan føre til fuktskader, råte og redusert innemiljø.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terrenget har fall mot grunnmur.

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

Beskrivelse
Det foreligger ikke kommunale VVS-opplysninger som dokumenterer tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett. Av mottatt oversikt over kommunale gebyrer fremgår det gebyr for offentlig vann, mens det ikke fremgår gebyr for offentlig avløp. Dette indikerer at eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning, mens avløpsforholdet ikke er dokumentert og må avklares nærmere.

Rør i grunnen for vann og avløp er av plast av eldre type, kan være fra 1980 tallet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vann og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør innhentes dokumentasjon på tilknytning til offentlig avløpsnett, samt vurderes om eksisterende avløpsløsning tilfredsstiller gjeldende krav.
Mer enn halvparten av forventet brukstid på utvendige vann- og avløpsledninger er oppbrukt, noe som medfører økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer og behov for utskifting.
Manglende dokumentasjon og alder på ledningene gir usikkerhet om tilstand og funksjon, og det anbefales derfor nærmere undersøkelser for å avklare risiko og eventuelt planlegge tiltak.

TG IU Septiktank

Beskrivelse
Eiendommen har mulig septiktank.

Det fremgår ikke av de kommunale opplysningene at eiendommen er tilknyttet offentlig avløp. Dette kan indikere at eiendommen har en privat avløpsløsning, eksempelvis septiktank. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell septiktank eller annet privat avløpsanlegg, og type, plassering, alder og tilstand er derfor ikke kjent. Forholdet bør avklares nærmere med kommunen eller eier.

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

Limisvingen 19 , 3721 SKIEN
Gnr 56 - Bnr 1
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Fliser på gulv foran ildsted i første etasje stikker mindre enn 300mm foran dører på ovn.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det bør monteres en ubrennbar plate eller legges fliser som stikker minst 300 mm foran ovnsdøren, for å oppfylle forskriftskrav og redusere risikoen for brann ved glør eller aske som faller ut av ildstedet.

Limisvingen 19 , 3721 SKIEN
Gnr 56 - Bnr 1
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

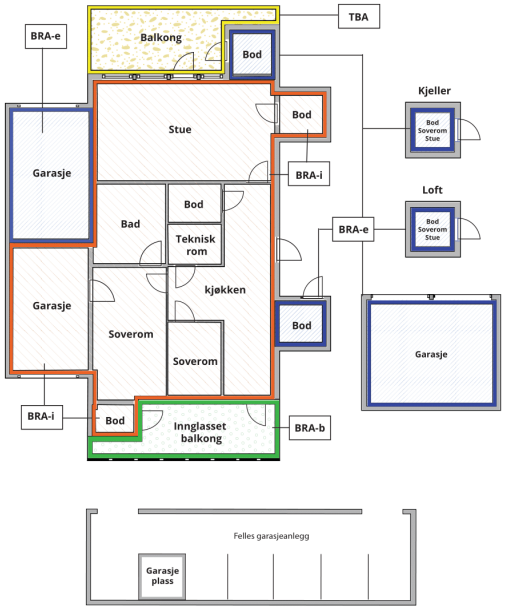
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Limisvingen 19 , 3721 SKIEN
Gnr 56 - Bnr 1
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Arealer

Våningshus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	102			102	
2. Etasje	67			67	
SUM	**169**				
SUM BRA	**169**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré/gang, vaskerom, bad, kott, trapperom, soverom, soverom, kjøkken, stue		
2. Etasje	Gang m/trapp, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tegninger i pakke med kommunale opplysninger.
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Det foreligger ingen brukstillatelse eller ferdigattest i pakke med kommunale opplysninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Limisvingen 19 , 3721 SKIEN
Gnr 56 - Bnr 1
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.9.2026	Bjørnar Krogh	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	56	1		0	75629.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Limisvingen 19

Hjemmelshaver
Limi-Tschanz Annelies Ursula

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Limi i Skien kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Limisvingen. Veien fremstår som kommunal, men det fremkommer ikke type vei i veistatuskartet. Veistatus bør derfor avklares mot Skien kommune dersom dette er av betydning.

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.
I henhold til kommuneplanens arealdel ligger eiendommen innenfor hensynssone for flomfare, støysone og høyspenningsanlegg.

Om tomten

Det er gruset gårdsplass og bolig. Tomten har uteområder med plen/beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	28.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	30.09.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	30.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Limisvingen 19 , 3721 SKIEN
Gnr 56 - Bnr 1
4003 SKIEN

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

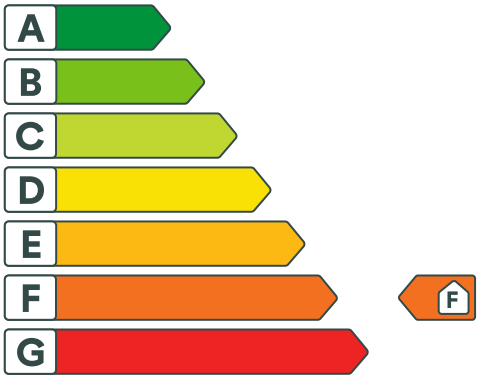
Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Limisvingen 19, 3721 SKIEN**	
Dato for energimerking **05.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-363694**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164473384**
Gårdsnummer **56**	Bruksnummer **1**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1890**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **169,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **169,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **312,96**

Vedlegg: Energiattest

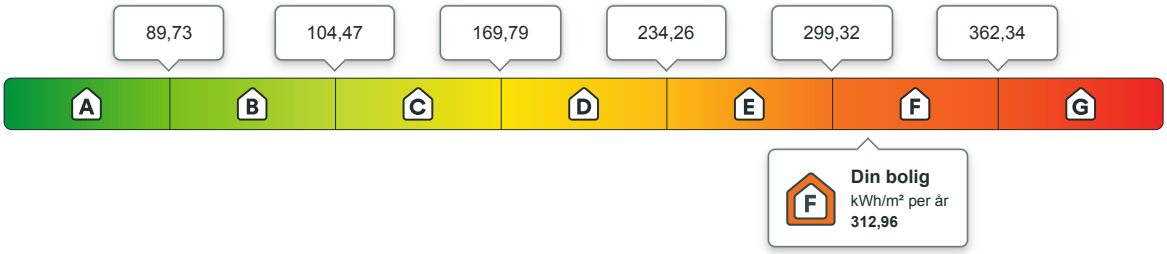
Limisvingen 19, 3721 SKIEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
60 231,53	**335,25**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Limisvingen 19, 3721 SKIEN

Detaljering

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

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



Limisvingen 19, 3721 SKIEN



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 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: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 21: 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 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

DAGBOKFØRT
23.09.86 24363
BYFOGDEN I
PORSGRUNN OG SKIEN

Skjøte [1]

EIENDOMMEN(E)

Registernummer [2]	Kommune
gnr 56 bnr 89	SKIEN

OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr
IVAR LIMI	130215 [redacted]

TIL

Navn	Fødselsnummer [3] Dag - mnd. - år - personnr
JAN KLEPPE	170664 [redacted]

KJØPESUMMEN KR. 80.000 **er oppgjort på avtalt måte.**

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

FOR Å FÅ VEI FRAM TIL gnr 56 bnr 89
har Jan kleppe RETT TIL Å LEGGE VEIEN
OVER TOMTEN TIL SØR.

TOMTEN/EIENDOMMEN ER HEFTELSESFRI.

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvsvirke knyttet til eiendommen.

Skien — Sted
18/9-84 — Dato

Utstederens underskrift
Ektefellens underskrift[5]

170217 [redacted]
Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

B.Løberg — Vitneunderskrift
B.O.Klæboe — Vitneunderskrift

GJERPEN OG SOLUM SPAREBANK

Gjentas med blokkbokstaver
Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes: .....

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

UTDRAG

av

RETTSBOK

for

GRENLAND JORDSKIFTERETT

FOTOKOPI

DAGBOKFØRT

07.03.89 003586

BYFOGDEN I
PORSGRUNN OG SKIEN

År 1986 den 30. september ble jordskifterett
holdt på kontoret til Grenland jordskifterett i Skien.
Rettens formann: Etter §9, 5.ledd i jordskiftelova var fylkesjordskiftesjef
Sigurd Kvaale enedommer.
Protokollfører: Enedommeren

Sak nr. 17/1985

Parter:
1. Arne Skilbred, Tufteveien 62, 3700 Skien, eier av 123/1
2. Håkon Heimdal, Berberg, 3700 Skien, eier av 123/2
3. Randi Henriksen, Berberg, 3700 Skien, eier av 123/13
4. Leif Henriksen, Berberg, 3700 Skien, eier av 123/13
5. Ole Holm, Landpostruta, 3960 Stathelle, eier av 127/7 og 8
6. Thorleif J. Holm's dødsbu, Holmsveien 212, 3700 Skien, eier av 127/
7. Einar Andersen, Holm, 3700 Skien, eier av 123/14
8. Søren Sem, Mælagt, 3700 Skien, eier av 122/7
9. Lars Gonsholt, Tuftevn, 3700 Skien, eier av 54/21
10. Rolf Gløsmyr, Luksefjellvn. 3700 Skien, eier av 54/32
11. Ivar Limi, Luksefjellvn. 3700 Skien, eier av 56/1

Saka gjelder: Grensegang for gnr.123/1 mot gnr.54, bnr.21 og 32,
gnr.56, bnr.1, gnr.122, bnr.7, gnr.123, bnr.2, 13, 14 og
mot gnr.127, bnr.5, 7 og 8 i Skien.

Til stede: Arne Skilbred, Håkon Heimdal v/Birger Aasland, Randi Henriksen,
Ole Holm, Einar Andersen, Rolf Gløsmyr.

Lovlig innkalt, men ikke møtte: Leif Henriksen, Søren Sem, Lars Gonsholt
og Ivar Limi.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Det ble opplyst at Thorleif Holm var død etter at innkalling til dette møtet var utsendt.

.....

.....

Jordskifteretten gjorde dette

Vedtak

Grensegangen blir å fremme i samsvar med kravet, etter § 88 i jordskiftelova.

Saka ble utsatt i påvente av tilgjengelig arbeidskraft ved jordskiftekontoret.

Møtet heva, Skien 30.09.1986

Sigurd Kvaale (s)

År 1987 den 17. desember ble jordskifterett sett på kontoret til Grenland jordskifterett i Skien.
Jordskiftedommer Sigurd Kvaale var enedommer medhold av §9, 5.ledd i jordskiftelova.
Protokollfører: Enedommeren

Sak nr. 17/1985 - utsatt fra 30.09.1986

Saka gjelder: Grensegang for gnr.123/1 mot gnr.54, bnr.21 og 32, gnr.56, bnr.1, gnr.122, bnr.7, gnr.123, bnr.2, 13, 14 og mot gnr.127, bnr.5, 7 og 8 i Skien.

Ingen av partene var innkalt til møtet.

Jordskifteretten har foretatt en regulering av grense mellom gnr.123, bnr.1 og 13. Et lite grunnareal tilhørende gnr.123, bnr.1 beliggende mellom vegen til tunet til bnr.13 og vegen til Holm, inn til vegkrysset like sydvest for grensemerke nr.26 tilfaller for ettertida gnr.123, bnr.13. For dette grunnarealet betaler eier av gnr.123, bnr.13 til eier av gnr.123, bnr.1 ialt kr.200,00

Jordskifteretten gjorde dette

Vedtak

Denne grensegangssaka blir delt i to.
Den delen av saka som angår grensa mellom gnr.123, bnr.1 og gnr.123, bnr.2,

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

blir fradelt som egen sak, sak nr. 3/1988.

Den andre delen av saka beholder sitt opprinnelige sak nr. 17/1985, denne delen er ferdig til avslutning og blir å avslutte.

.....
.....

Grensene i den del av saka som skal avsluttes, sak nr.17/1985, er fastlagt og avmerka på grunnlag av enighet mellom partene.

Jordskifteretten vedtok at grensene skal gå slik de er beskrevne nedenfor under "Grensebeskrivelse"

GRENSEBESKRIVELSE

Jordskiftesak nr.17/1985 - Berberg Skien kommune

Koordinatene refererer seg til NGO akse III

Fra pkt nr.	Retning i gon	Horis. avst. i meter	Til pkt. nr.	Beskrivelse av grensepkt.	Koordinater X	Koordinater Y
				Grense nr. 1, mellom gnr. 54, bnr. 22, eier Lars Gonsolt, i vest, og gnr. 123, bnr. 1, eier Arne Skilbred, i øst,går fra:		
			1	bolt i stein, i vegkanten	139547.11	-64417.75
1	170.89	52.26	2	"	139500.22	-64394.68
2	178.55	80.75	3	"	139424.02	-64367.98
3	167.73	52.56	4	jordmerke	139378.07	-64342.46
4	"		4a	i strandkanten og videre ut i Limitjønna etter vanlige regler for grenser i vassdrag.		
				Grense nr. 2, mellom gnr. 56, bnr. 1, eier Ivar Limi, i sør, og gnr. 123, bnr. 1, eier Arne Skilbred, i nord, går etter vanlige regler for grenser i vassdrag i Limitjønna, og i retning ONO ca. 50 m etter bekk til umerka pkt. 5a, i bekk.		

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Fra pkt nr.	Retning i gon	Horis. avst. i meter	Til pkt. nr.	Beskrivelse av grensepkt.	Koordinater X	Koordinater Y
				Grense nr. 3, mellom gnr. 122, bnr. 7, eier Søren Sem, i øst og sørøst, og gnr. 123, bnr. 1, eier Arne Skilbred, på motsatt side, går fra:		
			5a	umerka pkt. i bekken		
5a	1.56		5	umerka pkt.	139375.19	-64238.30
5	"	13.01	6	bolt i stein, steingjerde		
6	"	11.50	7	" "	139399.69	-64237.69
7	61.58	35.70	8	"		
8	"	26.09	9	bolt i fjell	139434.76	-64186.83
9	53.37	39.16	10	"	139460.94	-64157.71
				Grense nr. 4, mellom gnr. 123, bnr. 14, eier Einar Andersen, i sørøst,og gnr.123,bnr.1,eier Arne Skilbred, på motsatt side, går fra:		
			10	bolt i fjell	139460.94	-64157.71
10	47.93	19.20	11	jordmerke	139474.95	-64144.58
11	61.87	40.13	12	bolt i fjell		
12	"	39.60	13	jordmerke		
13	"	27.24	14	bolt i fjell		
14	49.80	29.84	15	"	139556.42	-64035.19
15	41.97	43.96	16	"	139591.17	-64008.26
16	33.22	34.95	17	"	139621.47	-63990.84
17	40.46	34.33	18	"	139649.10	-63970.46
18	42.98	18.39	19	jordmerke	139663.46	-63958.97
19	68.74	34.00	20	"	139679.49	-63928.99
20	58.12	26.40	21	umerka pkt. i bekken	139695.64	-63908.09
				Grense nr. 5, mellom gnr. 127, bnr. 7 og 8, eier Ole Holm, i nordvest, og gnr. 123, bnr. 1, eier Arne Skilbred, går fra:		
			21	umerka pkt. i bekken	139695.64	-63908.09
21	350.22	14.73	22	jordmerke	139706.08	-63918.47
22	379.70	46.58	23	"	139750.32	-63933.07
23	350.37	41.53	24	"	139779.86	-63962.27
24	374.88	155.34	25	bolt i stein	139923.25	-64021.99

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Fra pkt nr.	Retning i gon	Horis. avst. i meter	Til pkt. nr.	Beskrivelse av grensepkt.	Koordinater X	Koordinater Y
				Grense nr. 6, mellom gnr. 123, bnr. 13, eiere Randi og Leif Henriksen, i nord, og gnr. 123, bnr. 1, eier Arne Skilbred, på motsatt side, går fra:		
			25	bolt i stein	139923.25	-64021.99
25	240.15	23.60	26	jordmerke	139904.20	-64035.90
				Fra nr 26 går grensa i retning VSV (271 gon), kort avstand til østgrensa for off. veg. Fra vestgrense for off. veg går grense nr. 6 videre i samme retning til jordmerke, nr. 27, 37,58 m fra jordmerke, nr. 26		
			27	jordmerke	139887.70	-64069.72
				Grense nr. 7, mellom gnr. 123, bnr. 22, eiere Randi og Leif Henriksen, i nord, og gnr. 123, bnr. 1, eier Arne Skilbred, på motsatt side, går fra:		
			27	jordmerke	139887.70	-64069.72
27	263.36	12.46	28	"	139880.92	-64080.17
28	243.00	12.57	29	"	139871.11	-64088.03
				Grense nr. 8, mellom gnr. 123, bnr. 13, eiere Randi og Leif Henriksen, i nord og øst, og gnr. 123, bnr. 1, eier Arne Skilbred, på motsatt side, går fra:		
			29	jordmerke	139871.11	-64088.03
29	241.39	49.84	30	"	139831.45	-64118.17
30	367.27	39.14	31	" i grense mot gnr.123, bnr.2	139865.54	-64137.41

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

6

.....
.....

Avslutning av saka nr. 17/1985

Sak nr. 17/1985 har jordskifteretten vedtatt å avslutte og å stille til påanke. Frist for anke er to måneder.
Tinglyst utskrift av saka skal ligge på gnr.123, bnr.1 til bruk for partene.

Sak nr. 3/1988 utsettes i påvente av markarbeid.

Møtet heva.

Sigurd Kvaale (s)

Rett utskrift

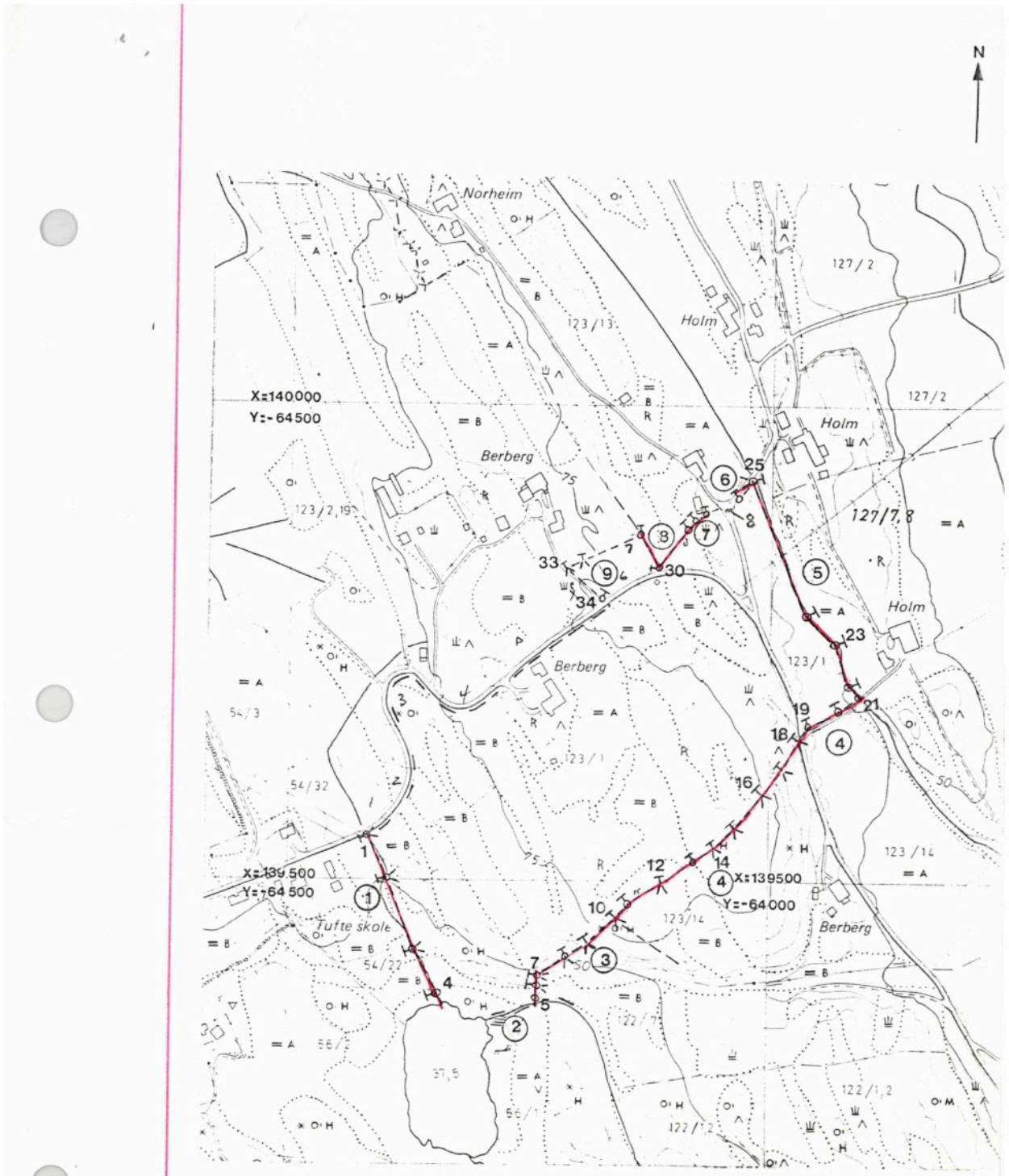
17/2-89
Sigurd Kvaale

GRENLAND JORDSKIFTERETT

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1989/3586/101
Attesteringstidspunkt 2026-09-30 11:35



TETS NAVN		JORDSKIFTEVERKETS KARTARKIV NR.	BLAD NR	KARTGRUNNLAG	FLYOPPGAVE
Berberg			1	Ø.K.	
				MÅLESTOKK	KARTLEGGINGSÅR
KOMMUNE	FYLKE	BERØRTE GNR.	ANTALL BLAD	1:5000	
Skien	Telemark	54.56.122.123.127	1	EKV DIST. 5 m	AJOURFØRINGSÅR
JORDSKIFTERETT	SAK NR	FRAMLAGT I RETTEN	AVSLUTTET	OFF BLADINNDELING	PRODUSENT
Grenland	17-1985			CD 030-5-3 CC 030-5-4	K.F.

Oce Norge AS - S. & Jul. Sørensen Trykkeri AS M-151-TRE

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

REGISTRERT
24 MAI 1991
Porsgrunn og Skien
Byfogdembete
Dagboknr.: 6810

Utdrag av

Rettsbok

for

GRENLAND JORDSKIFTERETT

År 1986 den 18. august ble jordskifterett
holdt på Grenland jordskifteretts kontor i Skien.
Jordskiftedommer Sigurd Kvaale var enedommer i medhald av #9,
5. ledd i
jordskiftelova.
Protokollfører: Enedommeren
Sak nr.: 8/1986

Parter: 1. Trond Hagen, Luksefjellveien 283, 3700 Skien,
eier av gnr.55, bnr.1 i Skien.
2. Ivar Limi, Luksefjellveien, 3700 Skien,
eier av gnr.56, bnr.1 i Skien.
Saka gjelder: Grensegang mellom gnr.55, bnr.1 og gnr.56,
bnr.1 i Skien
kommune
.....
.....

År 1987 den 19. august ble jordskifterett satt på
Grenland jordskifterett sitt kontor i Skien.
Jordskiftedommer: Sigurd Kvaale var enedommer i medhold av
#9, 5. ledd i jordskiftelova.
Protokollfører: Enedommeren.

Sak nr.8/1986 - utsatt fra 19.08. 1986
.....
.....

Doknr: 6810 Tinglyst: 24.05.1991 Emb. 101
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

M 239/2. - TRE

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

GRENSEBESKRIVELSE

Jordskiftesak nr. 8/1986 - Limi — Skien kommune

Koordinatene refererer seg til NGO akse III

Fra pkt nr.	Retning i grader	Horis. avst. i meter	Til pkt. nr.	Beskrivelse av grensepkt.	Koordinater X	Koordinater Y
				GRENSE NR. 1		
				Mellom gnr. 55, bnr. 1, eier Trond Hagen, på vestsida og gnr. 56, bnr. 1, eier Ivar Limi på østsida.		
				Grensa begynner i delet med gnr. 55, bnr. 9 og går i		
	395.3			en kort avstand		
			1	Jordmerke	139059,92	-64775,:
1	"	62,95	2	Bolt i fjell		
2	"	23,49	3	Bolt i fjell		
3	"	18,13	4	Bolt i fjell/stein like på sørsida av vegen til Trond Hagen sitt bruk, og videre til søndre vegkant.	139164,21	-64783,(
				Det er nytta godkjente prefabrikerte grense-merker. Grensemerkene er tegna inn på utsnitt av det kommunale kartet, blad C C 029/8 i målestokk 1:1000. Retningen er regna ut på grunnlag av koordinatene for endepunkta, og den er i forhold til nord på kartet. Sirkelen er delt i 400 grader. Avstandene er målt med elektronisk avstandsmåler.		

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

.....
.....

Avslutning av saka.
Partene ble gjort kjent med de viktigste regler for anke m.a. at
ankefristen er to måneder regnet fra tidspunkt for forkynning.
Det ble vedtatt å avslutte saka.
Møtet heva, Skien 25.09.1987

Sigurd Kvaale (Sign.)

Rett utskrift
22.05.91
Ruidun Lindø
fem.

GRENLAND JORDSKIFTERETT

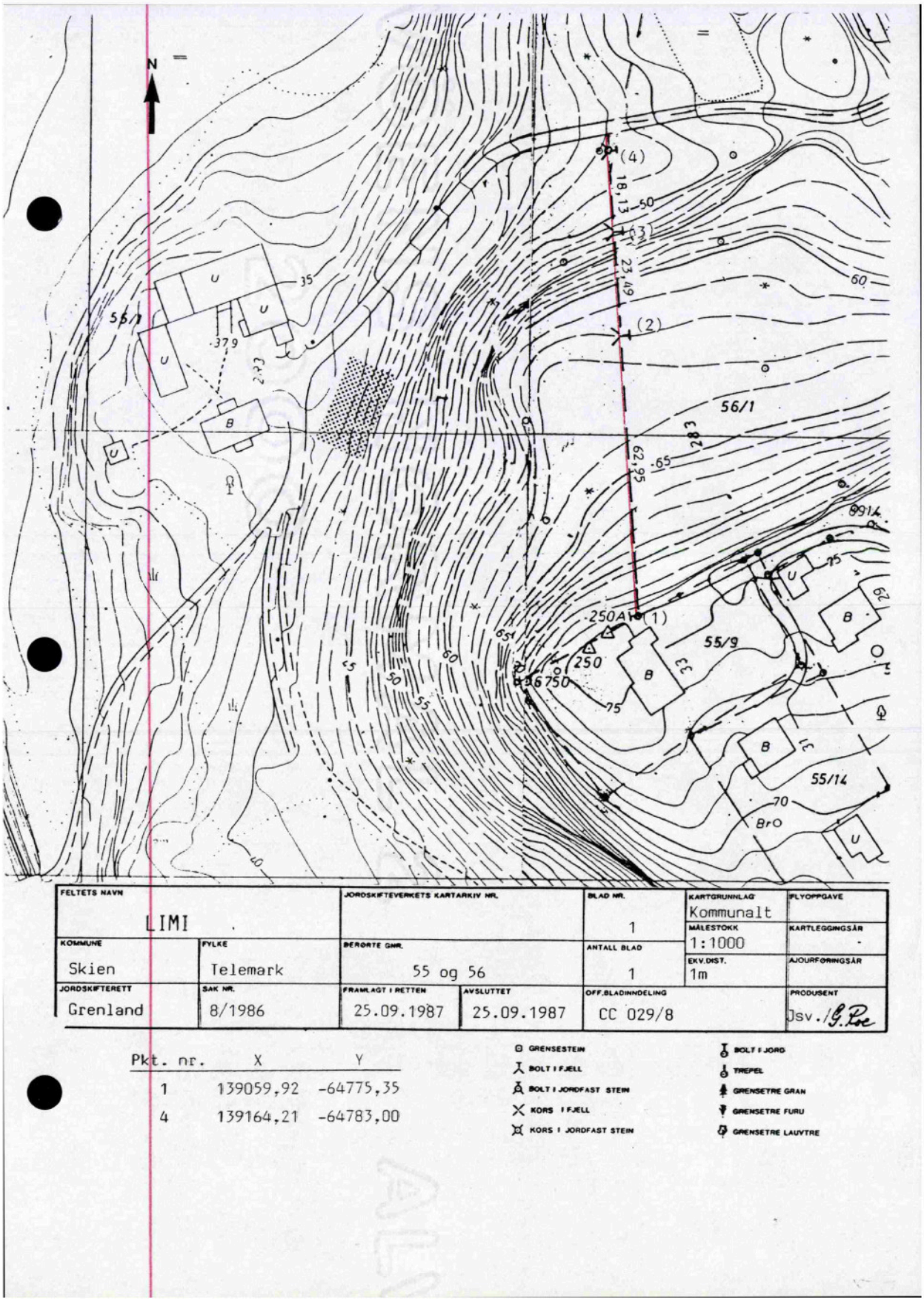
Dagbok nr. 19
Porsgrunn og Skien
byfogdembete

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 0,-
Dok.avgift betalt med kr.
Merknad etter tgil. § 11

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1991/6810/101
Attesteringstidspunkt 2026-09-30 11:35



FELTETS NAVN		JORDSKIFTEVERKETS KARTARKIV NR.		BLAD NR.	KARTGRUNNLAG	FLYOPPGAVE
LIMI				1	Kommunalt	
KOMMUNE	FYLKE	BERØRTE GNR.		ANTALL BLAD	MÅLESTOKK 1:1000	KARTLEGGINGSÅR -
Skien	Telemark	55 og 56		1	EKV.DIST. 1m	AJOURFØRINGSÅR
JORDSKIFTERETT	SAK NR.	FRAMLAGT I RETTEN	AVSLUTTET	OFF.BLADINNDELING		PRODUSENT
Grenland	8/1986	25.09.1987	25.09.1987	CC 029/8		Jsv./G.Roe

Pkt. nr.	X	Y
1	139059,92	-64775,35
4	139164,21	-64783,00

GRENSESTEIN
BOLT I FJELL
BOLT I JORDFAST STEIN
KORS I FJELL
KORS I JORDFAST STEIN
BOLT I JORD
TREPEL
GRENSETRE GRAN
GRENSETRE FURU
GRENSETRE LAUVTRE

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Doknr: 17962 Tinglyst: 27.12.1991 Emb. 101
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTRERT
27 DES 1991
Skien og Porsgrunn
Byrett
Dagboknr.: 17962

SMo

A V T A L E

Det er idag inngått følgende avtale mellom grunneierne til Limitjenn - d.v.s. Ivar Limi gnr. 56 bnr. 1, Thorleif Limi gnr. 56 bnr. 2, Lars Gonsholt gnr. 54 bnr. ~~23~~ 21 og Arne Skilbred gnr. 123 bnr. 1 og vanningsinteressentene - d.v.s. Einar Andersen gnr. 123 bnr. 14, Søren Sem gnr. 122 bnr. 7 og Øyvinn Lund gnr. 122 bnr. 1,2.

1. Grunneierne til Limitjenn gir vanningsinteressentene rett til å nytte vann fra Limitjenn til sitt felles vannings-anlegg. Retten begrenses til å gjelde for eiendommene gnr. 123 bnr. 14, gnr. 122 bnr. 7 og gnr. 122 bnr. 1,2. Vanning av leiejord kan skje etter nærmere avtale.

2. Grunneierne gir fri grunn for framføring/montering av vanningsanlegget og jordkabel. Dette skal plasseres der det er mest hensiktsmessig sett fra et landbruks-faglig synspunkt.

3. Støy fra pumpemotor må om nødvendig dempes slik at den ikke er til sjenanse for naboer.

4. Skader som måtte oppstå hos en eller fler av grunneierne ved anlegg og drift av vanningsanlegget skal utbedres eller erstattes. Ved tvist overlates avgjørelsen endelig til Landbrukskontoret i Skien.

Skien, 4/6-1989

Grunneierne:

Ivar Limi

Ivar Limi

Thorleif Limi

Thorleif Limi

Lars Gonsholt

Lars Gonsholt

Arne Skilbred

Arne Skilbred

Vanningsinteressentene:

Einar Andersen

Einar Andersen

Søren Sem

Søren Sem

Øyvinn Lund

Øyvinn Lund

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Nettstasjon nr NS5222 Limijordet adresse: Limijordet

KOPI

Skagerak Nett AS
PB. 80
3901 PORSGRUNN
Org.nr. 979 422 679

AVTALE

OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTSTÅENDE NETTSTASJON MED TILHØRENDE KABELANLEGG

Mellom Skagerak Nett AS
(nedenfor kalt nettselskapet)

og

Bjarne Limi
(nedenfor kalt grunneieren)

som eier av gnr 56 bnr. 1 i Skien Kommune kommune

Anleggets plassering er vist på kartskisse: Se kontrak

Doknr: 637562 Tinglyst: 26.08.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Pkt. 1

Grunneieren gir nettelskapet :

- stedsevarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde en nettstasjon med tilhørende kabelanlegg på eiendommen.
- rett til å legge og vedlikeholde høy- og lavspenningskabler frem til nettstasjonen.
- rett til nødvendig fremkomst til nettstasjonen og kabelanlegget med personale, utstyr og transportmidler.
- rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av nettstasjonen med kabelanlegget.

Pkt. 2

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører nettstasjonen og kabelanlegget ved for eks. sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v. Når slike arbeider ønskes utført, skal nettselskapet kontaktes, som igjen vil bidra til at arbeidet kan skje uten skader. Kostnader for å bistå grunneieren med sikkerhetstiltak bæres av nettselskapet. Dersom grunneieren ønsker å få flyttet nettstasjonen, må han selv bære kostnadene med dette. Dersom nettselskapets behov for nettstasjonen faller bort, kan grunneieren kreve å få nettstasjonen fjernet og terrenget planert kostnadsfritt.

Pkt. 3

For klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av et hvert slag, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtalen betaler nettselskapet en engangserstatning på **kr 0 kroner 0 oo/1oo,**
innen 3 uker etter avtaleinngåelsen. Etter forfall beregnes lovens morarente.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Skader og ulemper som nettselskapet måtte forårsake under anlegget eller senere og som det ikke er tatt hensyn til i beløpet ovenfor, utbedres uten unødig opphold, eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn.

Pkt. 4

Grunneieren samtykker i at denne avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen for nettselskapets kostnad. Dersom anleggene blir fjernet fra eiendommen, skal de tinglyste rettigheter slettes av nettselskapet.

Skagerak Nett AS

Jfig fullmakt

Skien den 10/5-2010

Porsgrunn den 29/6-10

Grunneier

Skagerak Nett AS

600238 [redacted]

Foretaksnummer 979 422 679

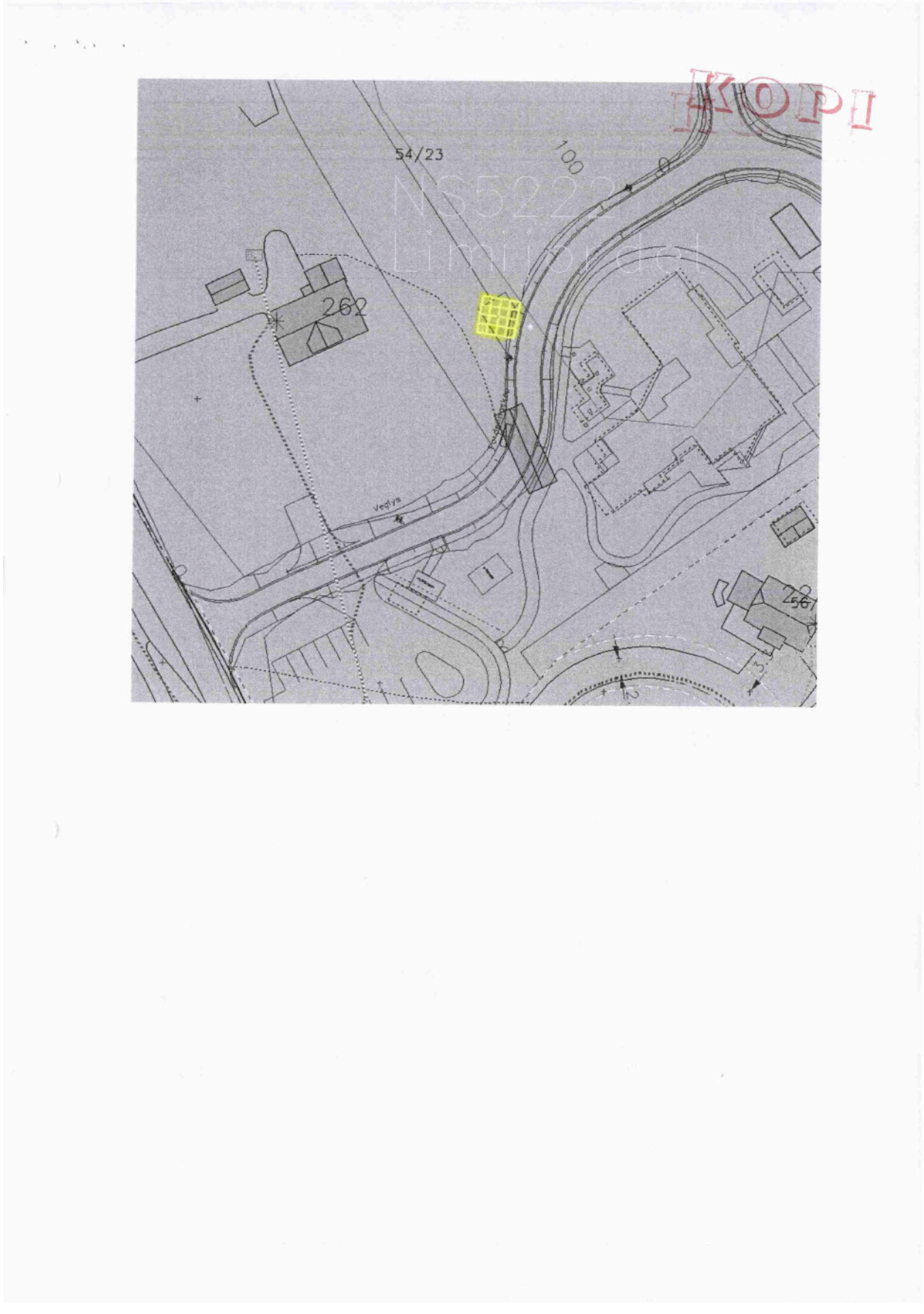
(Personnr./foretaksnr.)

Nettstasjon merket med gul på skisse.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2010/637562/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-30 11:35



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Skagerak Nett AS
PB. 80
3901 PORSGRUNN
Org.nr. 979 422 679

KOPI

AVTALE

OM

RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV HØYSPENNINGS KABELANLEGG

Mellom Skagerak Nett AS
(nedenfor kalt nettselskapet)

og

Bjarne Limi
(nedenfor kalt grunneieren)

Doknr: 637611 Tinglyst: 26.08.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

eier av eiendommen Rønnimgen gnr. 56 bnr. 1
I Skien kommune

Kabelanlegget er vist på vedlagte tegning: se kontrakt

Trasèlengde ca. 80 m over eiendommen.
Trasèbredde ca. 0,3 m.
Grøftedybde ca. 0,7 m.

Pkt. 1

Grunneieren gir nettselskapet :

- stedsevarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde et 24 kV kabelanlegg over eiendommen
- rett til å fornye eller bygge om anlegget
- rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utførelse av ovennevnte rettigheter
- rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av kabelanlegget.

Pkt. 2

Grunneieren er etter alminnelig erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører kablene, for eks. ved sprengning, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v. Når slike arbeider ønskes utført, skal nettselskapet kontaktes. Kostnader for å bistå grunneieren med sikkerhetstiltak bæres av nettselskapet.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

KOPI

Pkt. 3

For klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av et hvert slag, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtalen betaler nettselskapet en engangserstatning på
Kr. 0 - kroner 0
innen 3 uker etter avtaleinngåelsen. Etter forfall beregnes lovens morarente.

Skader og ulemper som nettselskapet måtte forårsake under anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til i erstatningsbeløpet ovenfor, utbedres uten unødig opphold, eller godgjøres etter særskilt avtale eller skjønn.

Pkt. 4

Grunneieren samtykker i at denne avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Nettselskapet betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

Skagerak Nett A

Skien den 10/5-2010 Porsgrunn den 27/6-10 Ifg fullmakt

600238[redacted]
Grunneier

Skagerak Nett AS

(Personnr./foretaksnr.)

Foretaksnummer 979 422 679

Trase merket gul



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2011/945400/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-30 11:35

15/11-11. KP
Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
971 032 081
org.nr./fødselsnr.

Erklæring

Doknr: 945400 Tinglyst: 15.11.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1.) Som eier av gnr 56 bnr 1 i Skien kommune gir jeg – Annelies Ursula Limi-Tschanz - herved Telemark fylkeskommune (org. nr: 940192226) ved Staten vegvesen Region sør (org.nr. 974732076) rett til - på område som er merket med rød skravur på utsnitt av kart på baksiden – å gjøre alle drifts- og vedlikeholdsarbeider i tilknytning fylkesvegen, blant annet slik at området skal fungere som snøopplag og kan kantklippes.

2. Det tillates av denne grunn ikke oppsatt gjerde eller innretninger som vesentlig hindrer drift- og vedlikehold i det klausulerte området.

3. Denne bruksretten kan tinglyses som servitutt på gnr 56 bnr 1 i Skien kommune.

4. JM Norge AS (org.nr 829350122) aksepterer at urådigheten som følger av dokument tinglyst den 07. 12.2007 med dokumentnummer 1011249 skal fravikes i dette tilfelle. Punkt 3 kan derfor gjennomføres.

5. Erstatning for bruksretten settes til kroner 2000,-

Erstatningen settes inn på konto nummer:_____

6. Underskrifter:

Sted og dato

Skien, 27.09.011

Ursula Limi

Annelies Ursula Limi-Tschanz

f.nr. 600238[redacted]

Og

Sted og dato

X BUD 14/10 2011

X MAGNUS BERG

ANDERS T. GUNDERSEN

For JM Norge AS (org. nr 829350122)

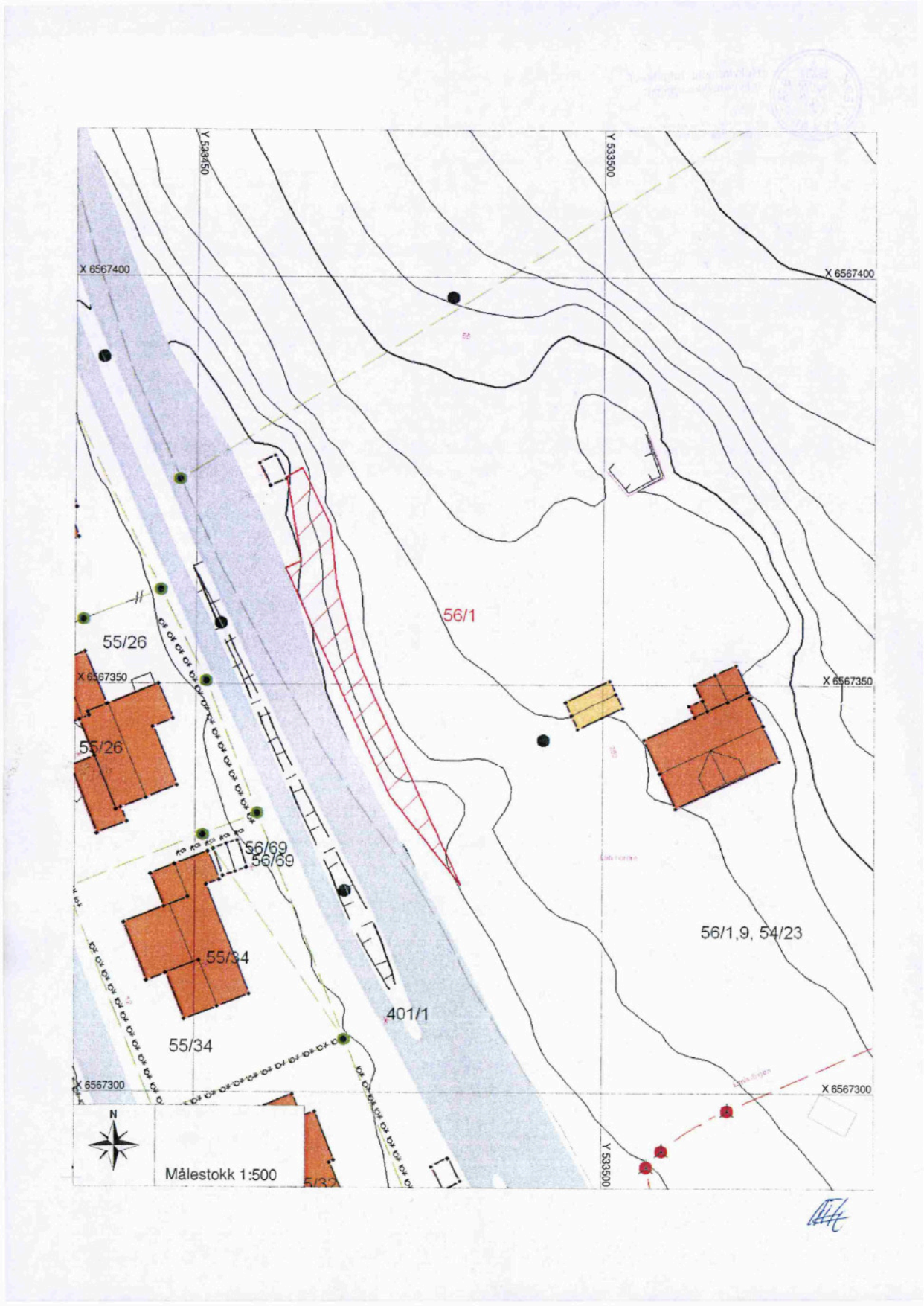
Rett kopi bevitnes:
Statens vegvesen
Telemark
Sign.: Per Ole Sandbyet

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2011/945400/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-30 11:35

Side 2 av 2



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

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

18/19915

Erklæring om vegrett

Eiendom gnr. 56, bnr. 211 i Skien kommune, gis med denne erklæring vegrett over gnr. 56, bnr. 1 fram til offentlig veg.

Erklæringen tinglyses om en heftelse på gnr. 56, bnr. 1 og kan ikke slettes uten samtykke fra byggesaksenheten i Skien kommune, organisasjonsnummer 938 759 839.

Sted/dato: 19/12-2018

Hjemmelshaver:
For Ursula Limi Tshanz
600238[redacted]
Steinar Limi
(signatur)
Etter fullmakt
Steinar Limi
(gjentas med blokkbokstaver)
201051[redacted]
(person- eller foretaksnr.)

Rett kopi bekreftes
Skien kommune
Teknisk etat
3/1-19
Kari D Gundersen

Doknr: 102175 Tinglyst: 24.01.2019
STATENS KARTVERK

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

18/19915

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

Erklæring om vegrett

Eiendom gnr. 56, bnr. 1 i Skien kommune, gis med denne erklæring vegrett over gnr. 56, bnr. 211 fram til offentlig veg.

Erklæringen tinglyses om en heftelse på gnr. 56, bnr. 211 og kan ikke slettes uten samtykke fra byggesaksenheten i Skien kommune, organisasjonsnummer 938 759 839.

Sted/dato: 19/12. 2018

Hjemmelshaver:

(signatur)

Jan Limi
(gjentas med blokkbokstaver)

140741 [redacted]
(person- eller foretaksnr.)

Rett kopi bekreftes
Skien kommune
Teknisk sektor
3/1-19
Kari D Gundersen

Doknr: 102205 Tinglyst: 24.01.2019
STATENS KARTVERK

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Innsender iht. følgebrev/
innsender ikke oppgitt:
938759839
org.nr./fødselsnr.

Erklæring om rett veg, vann og avløpsanlegg

Eiendommen gnr. 56, bnr. 1 i Skien kommune, gis med dette rett til veg og etablering/tilknytning og vedlikehold av vann og avløpsanlegg over gnr. 56, bnr. 216.

Erklæringen tinglyses som en heftelse på gnr. 56, bnr. 216 og kan ikke slettes uten samtykke fra byggesaksenheten i Skien kommune, organisasjonsnummer 938 759 839.

Sted/dato: 07.08.2024

Hjemmelshaver:

(signatur)

TOR ARNESEN
(gjentas med blokkbokstaver)

211149 [redacted]
(person- eller foretaksnr.)

Doknr: 2394037 Tinglyst: 19.12.2024
STATENS KARTVERK

RETT KOPI

SKIEN KOMMUNE

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Fullmakt Oppmålingsforretning

Saksnr	Oppdragsnr
202423362	

NB! Vær nøyaktig med å krysse av for hva fullmakten gjelder.

Undertegnede, som har grunnbokshjemmel til matrikkelenheten (hvis ikke tinglyst matrikkelenhet; aktuell eier/fester)

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Eiendommens adresse
56	1			LUKSEFJELLVEGEN 262

gir fullmakt til

Fullmektig	Navn: TOR ARNESEN Fødselsdato (6 siffer): 211149[redacted]	Adresse: KLØVERSTYKKET 21, 3746 SKIEN

Fullmakten gjelder	☑ Tillatelse til å møte og representere meg/oss ved oppmålingsforretningen, herunder til å godkjenne oppmåling/merking av ny matrikkelenhet på grunnlag av offentlig godkjenning, med tillatelse til å godkjenne mindre avvik, jf. Matrikkelloven § 33
	☑ Tillatelse til å signere erklæring om rettighet i fast eiendom, dersom det er stilt krav om etablering av rettigheter i vedtak etter plan- og bygningsloven.
	☐ Tillatelse til å rydde opp i rettighetsforhold som det i forbindelse med forretningen avdekkes behov for å rydde opp i. (Oppretting og/eller sletting av rettigheter)
	☐ Tillatelse til å inngå forlik, ta bindende standpunkt til evt. voldgift eller grensejustering.
	☐ Tillatelse til å signere skjøte / erklæring om arealoverføring / pantedokument. NB! Krever vitnebekreftelse på hjemmelshavers underskrift.
	☐ Tillatelse til andre disposisjoner enn nevnt over.
	Beskriv
	Dersom fullmakt gjelder matrikkelenhet i sameie må enten samtlige sameiere signere på fullmakten eller det må fremlegges dokumentasjon for at sameiet har vedtatt at styret, annet organ eller person kan representere sameiet, jf. matrikkelforskriften § 23, første ledd.

Forretningen angår

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Oppmålingsforretningens dato	
56	1	0	0	01.08.2024	

Hjemmelshavers underskrift (hvis ikke tinglyst matrikkelenhet; aktuell eier/fester)

Sted og dato	Underskrift	Fødselsnr./Organisasjonsnr. (11/9 siffer)
Weiach, 11.08.24	Ursula Kini	Dnr.: ~~34000005543~~ 60023801437

Vitnebekreftelse på hjemmelshavers underskrift (jf. tinglysingsforskriften § 3)

(Skal bare utfylles dersom det blir gitt fullmakt til å signere på skjøte / erklæring om arealoverføring / pantedokument)

Vi bekrefter at hjemmelshavers signatur er skrevet eller vedkjent i vårt nærvær og at vedkommende er over 18 år. (Advokater og autoriserte eiendomsmeglere m.fl. kan bevitne en underskrift alene)

Vitneunderskrift 1		
Sted	Dato	Underskrift

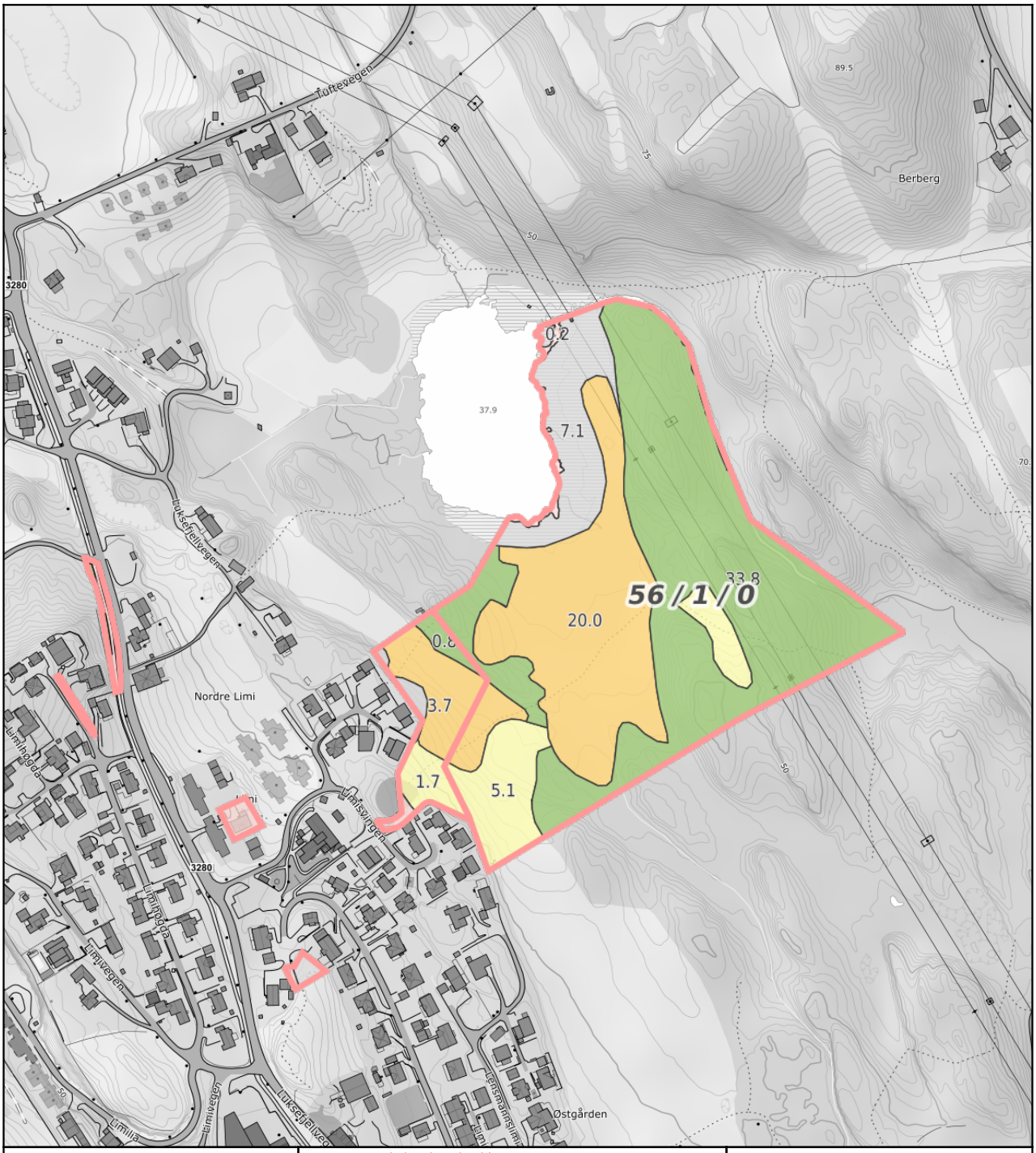
Vitneunderskrift 2		
Sted	Dato	Underskrift

GISLINE Oppmålingsforretning. Innhold etter blankett 705813e fastsatt av Statens kartverk 06.2010

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Vedlegg: Kommunalinformasjon



0 20 40 60m
Målestokk 1: 4000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 06.10.2026 12:43
Eiendomsdata verifisert: 06.10.2026 12:40

GÅRDSKART 4003-56/1/0
Tilknyttede grunneiendommer:
56/1/0-56/171/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	25.4	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	8.5	33.9
Produktiv skog *	38.2	38.2
Annet markslag	8.2	
Bebygd, samf., vann, bre	2.3	10.5
Ikke kartlagt	0.0	0.0
Sum	82.6	82.6

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

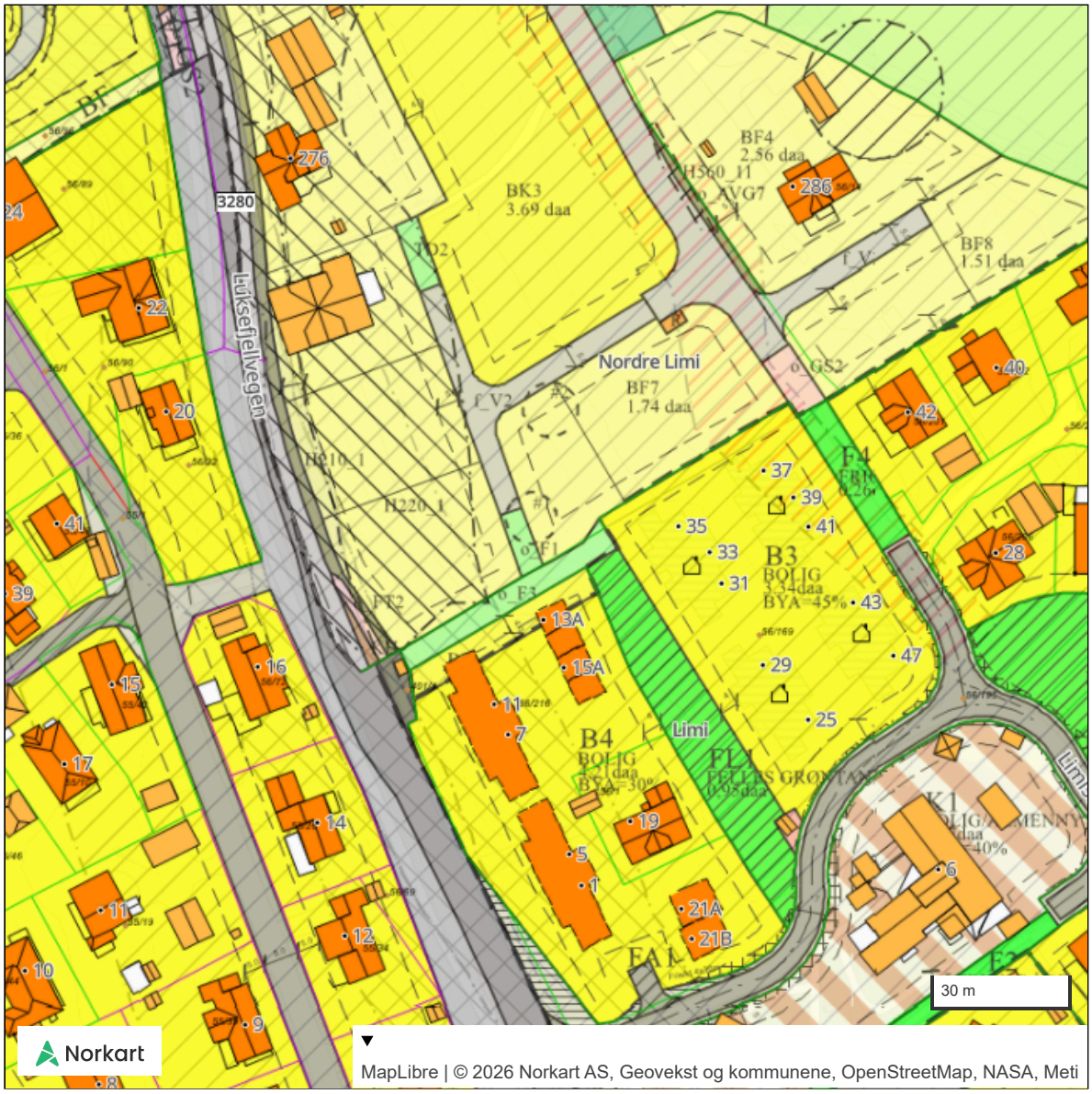
Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

08.10.2026, 12:44 Utskrift

Skien kommune



Vedlegg: Kommunalinformasjon

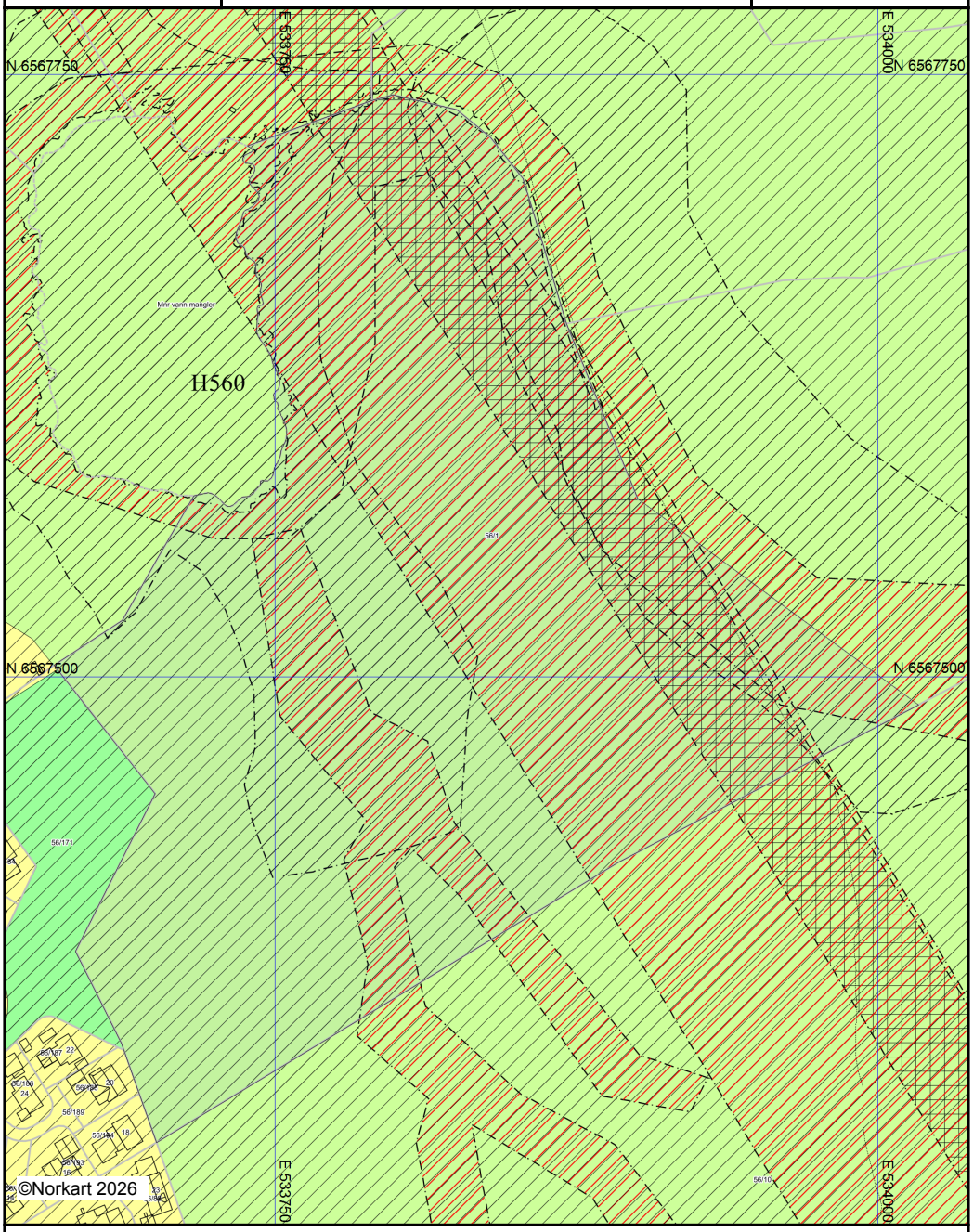
Skien kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 56/1
Adresse: Limisvingen 19
Utskriftsdato: 30.09.2026
Målestokk: 1:2500

N

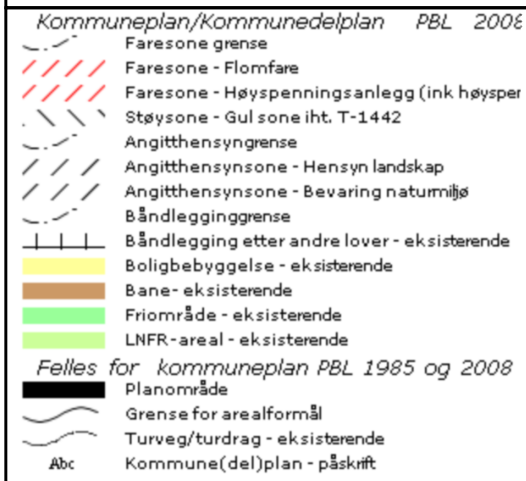
UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Vedlegg: Kommunalinformasjon

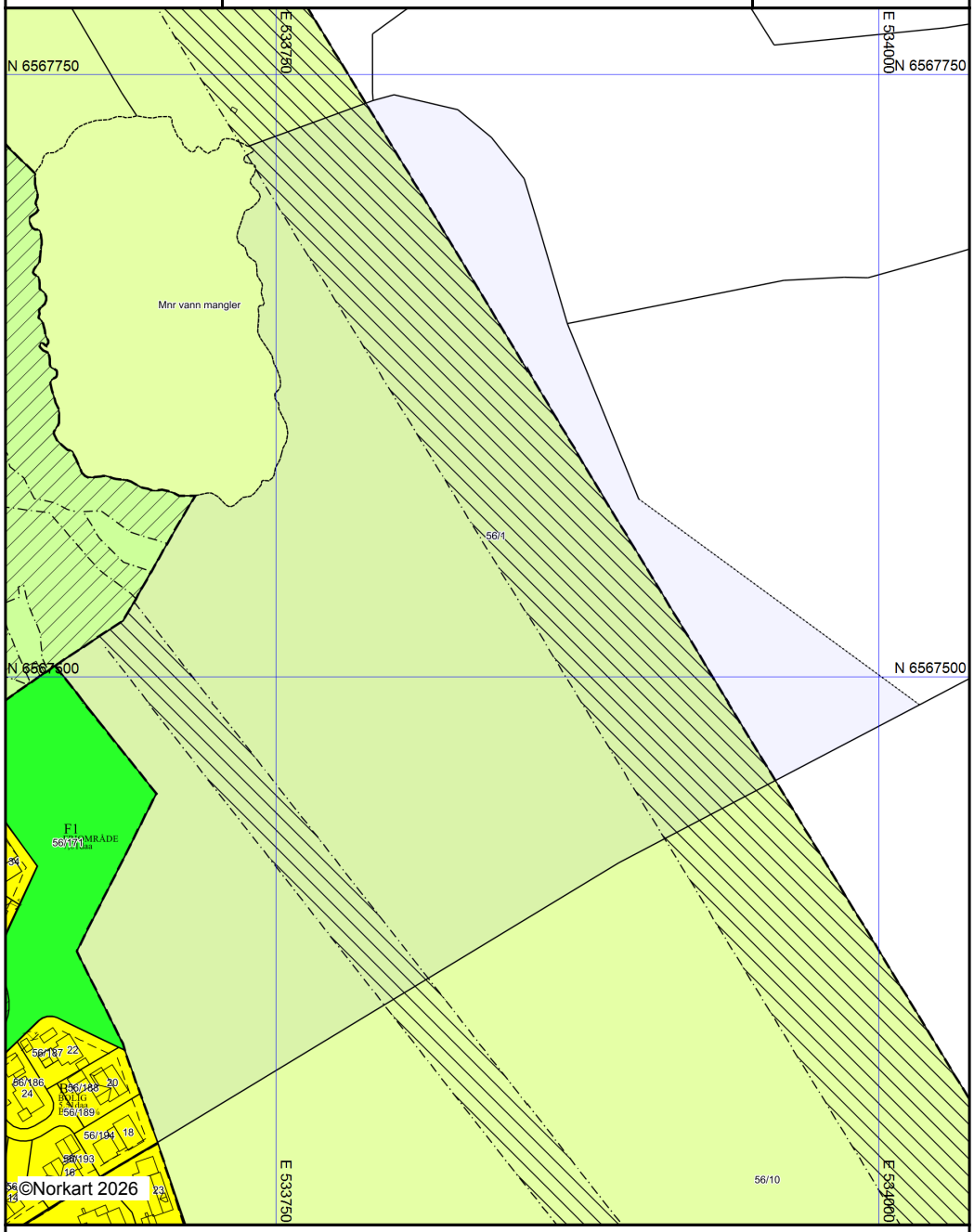
Skien kommune

Reguleringskart

Eiendom: 56/1
Adresse: Limisvingen 19
Utskriftsdato: 30.09.2026
Målestokk: 1:2500

N

UTM-32



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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for jord- og skogbruk
- Friområder
- Felles grøntanlegg
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

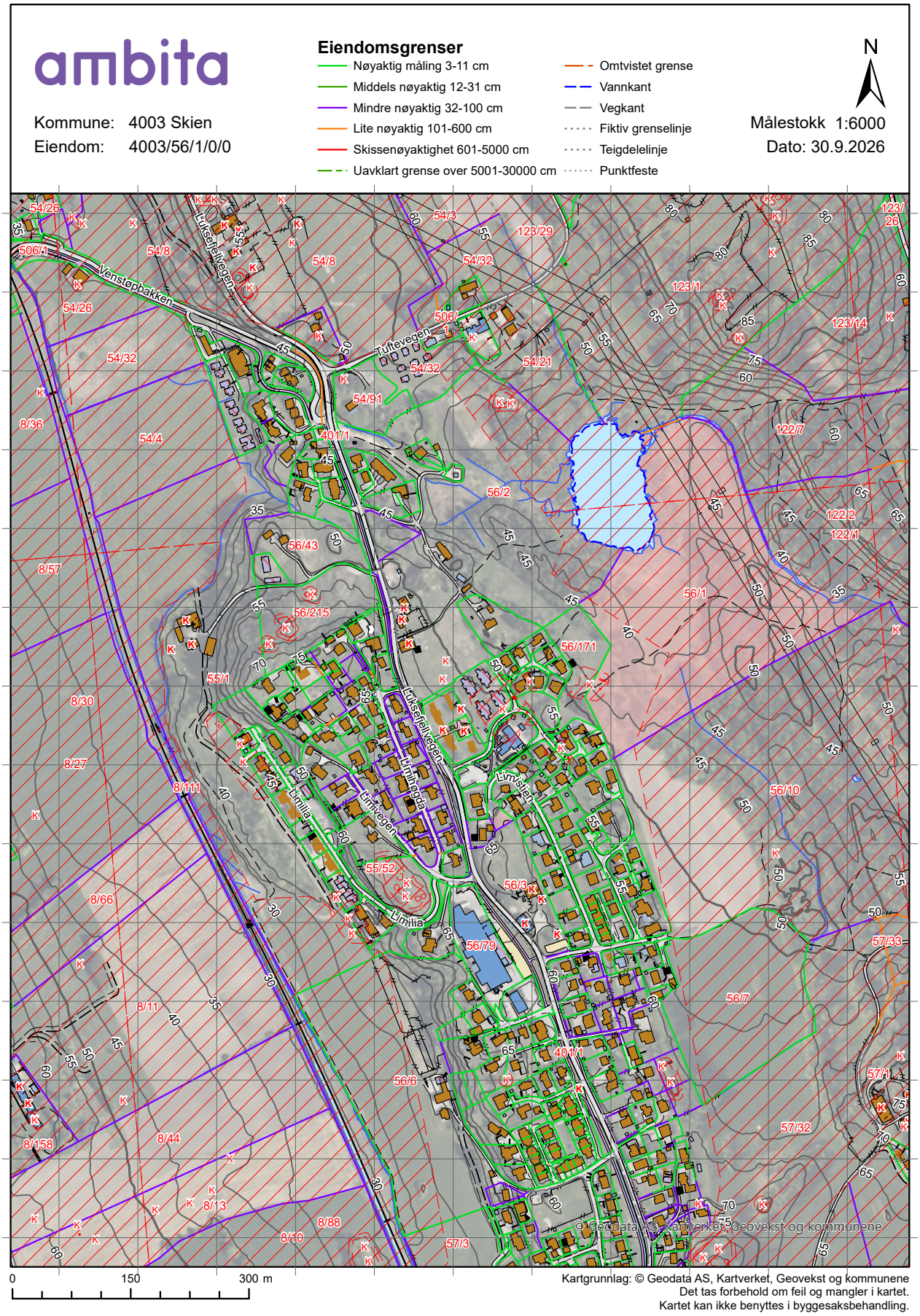
Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

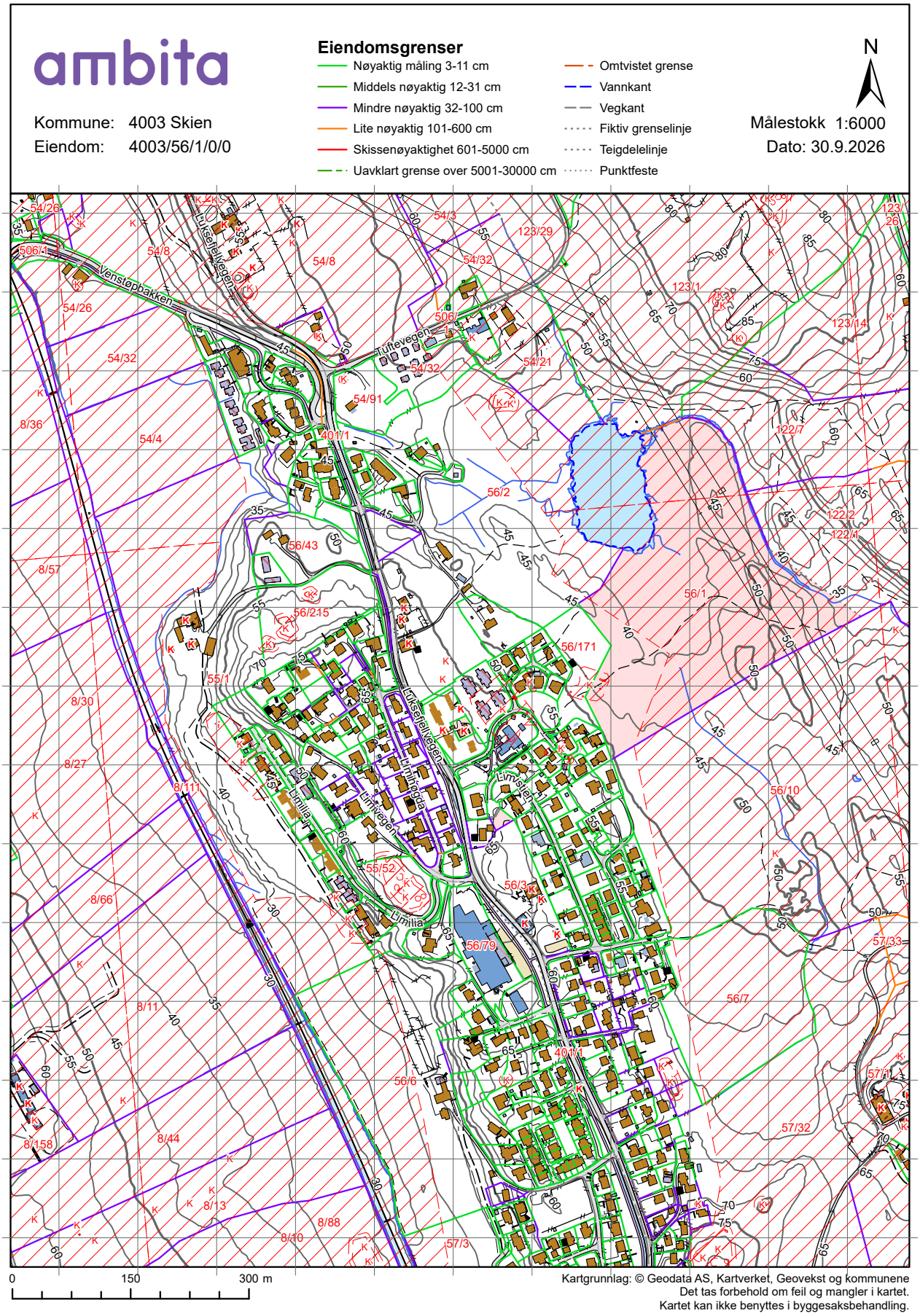
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde

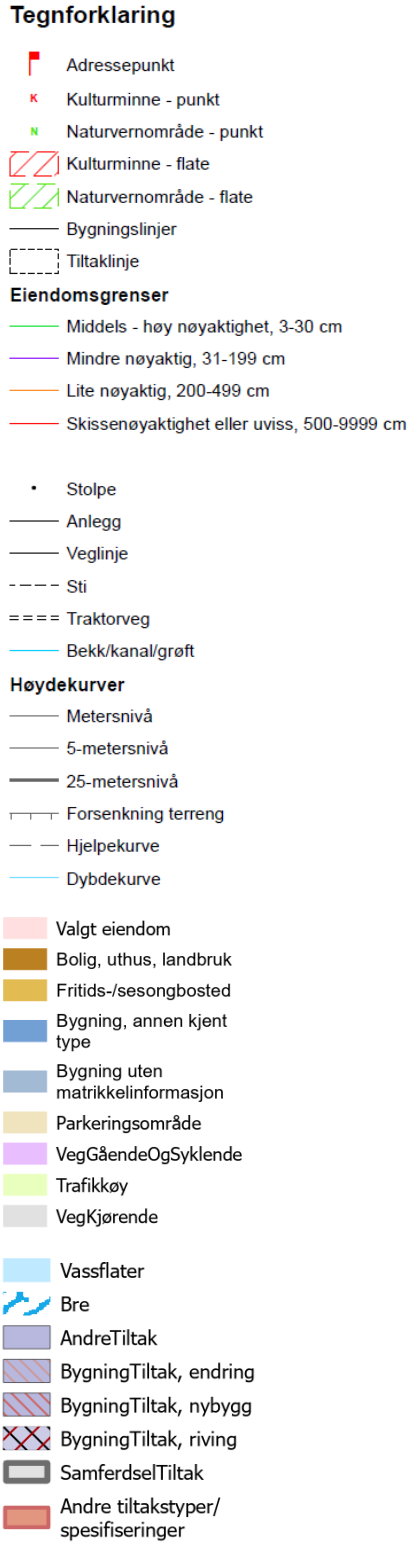
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

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

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

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2843260273 / Carina Myhre, tlf. 92223884
Limisvingen 19, 3721 Skien
Gnr. 56, bnr. 1 og bnr 171 i Skien kommune (Ideell andel 1/1.)

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

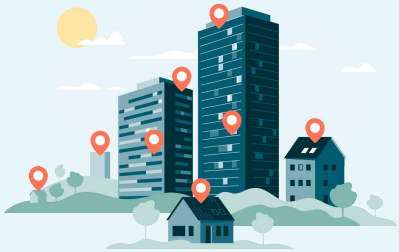
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2843260273
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.10.2026

Carina Myhre
Eiendomsmegler

922 23 884
carina.myhre@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Skien
Postboks 184, 3701 SKIEN

eiendomsmegler1.no