PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

BØRSESJØVEGEN 2

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Ferdigattest

Tegninger

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Børsesjøvegen 2, 3719 SKIEN
SKIEN kommune
gnr. 121, bnr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 229 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 01.09.2026 **Rapportdato:** 16.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14387-1885 **Eiendomsverdi ref nr:** EW1467

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Hogstad

TAKSTFORUM
Telemark

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.
Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.
Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.
Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:
*Landbruk.
*Skjønn
*Næring.
*Skade.
*Bolig
*Energirådgivning

Rapportansvarlig

Rune Hogstad

Uavhengig Takstingeniør

rune@takstforum-telemark.no

958 36 333

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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.



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.



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.



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.



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



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

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 1958. Bebygd del med bad fra gammelt av. Påbygd inngangsparti 2019.
Garasje ca 1990 med delvis nye takrenner..
Isolert bod/garasje fra byggeår med nye takrenner og enkelte kledningsbord.
Bygd på fjell.
Støpt grunnmur.
Dreneing på overside, syd og vest fra byggeår. Nordvegg drenert 2024 med sluk i gårdsplass.
Vegger med siporeksblokker. Vegger med fibepuss/duk og maling i 2020.
Takstein, papp undertak, lekter, takrenner og vindskier 2022.
Vinduer fra 2019. 2 vinduer fra 2016.
Inngangsdør 2017 og terrassedør 2019. Dør til leilighet 2019.
Veranda bygd 2018 med med glassrekkverk fra 2025 og levegg i treverk.. Veranda ved inngang 2023 liggende spoler i rekkverk.
2 etasje fra 2016. 15 cnm isolasjon i tak. 15cm isolasjon i vegger. Slipe gulv.
1 etasje fra 2019. 5 cm isolasjon i vegger og gipsplater som er sparklet og malt. Malte gipsplater i tak.
Leilighet fra 2019. Bad/vaskerom bad 2025.
Kjøkken 2019.
Bad fra 2019.
Varmepumpe 2023.
Peisovn 2019.
Vvvs fra 2019. Sanipex vannrør. 2 vannskap.
Elektrisk fra 2019.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein fra 2022. Taket ble besiktiget fra takfot ved bruk av stige. Undertak, lekter og taktekking ble samtidig opplyst å være fornyet i 2022. Det ble ikke registrert tegn til skader eller unormale forhold på de deler av takkonstruksjonen som var tilgjengelige for inspeksjon. Besiktigelsen var begrenset til observasjoner fra takfot, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å ferdes på takflaten ved befaringstidspunktet.
Ved siste befaring ble taket kun vurdert fra bakkenivå.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål fra 2022.
Taket har saltakskonstruksjon oppført med sperrer og rupanel som undertak. Konstruksjonen er utført med en kombinasjon av kaldt loft og skråhimling.

Loftsrommet var kun delvis tilgjengelig for inspeksjon via kott, og deler av takkonstruksjonen er utført som lukkede konstruksjoner uten inspeksjonsmulighet. Disse delene har derfor ikke vært mulig å kontrollere ved visuell befaring. Lufting av tilgjengelige deler av takkonstruksjonen er etablert. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller andre avvik i de tilgjengelige områdene ved befaringen.

Ytterveggene er oppført med siporekskonstruksjon. Fasadene er pusset og overflatebehandlet med fiberarmert pussystem med duk og maling. Veggene fremstår med normalt vedlikeholdsnivå, og det ble ved befaringen ikke registrert symptomer på skader, deformasjoner, riss eller andre forhold som indikerer svekket funksjon i fasadene.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. To vinduer er fra 2016, mens de resterende vinduene er fra 2019. Ved befaringen ble det ikke registrert punkterte glass, skader på karm- eller rammedeler, eller andre forhold som indikerer redusert funksjon.

Boligen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre samt malt inngangsdør til leiligheten. Dørene er fra perioden 2017 til 2019. Ved befaringen ble det ikke registrert skader eller forhold som påvirker dørenes funksjon. Dørene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder.

Veranda med spaltegulv og glass-/spilerekkverk. Verandaen er delvis bygget på betongdekke med tekking, og delvis på utkragede bjelker.

Trapp til inngang er utført i treverk. Det ble registrert at trappen har høye opptrinn sammenlignet med dagens anbefalinger for trappeutforming. Forholdet påvirker trappens brukskomfort og kan medføre økt risiko ved bruk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene består av laminat, furugulv og fliser. Overflatene fremstår i hovedsak med normal slitasje ut fra alder og utførte oppgraderinger. Det ble ikke registrert skader eller avvik ved gulvoverflatene utover det som kan forventes ved normal bruk.
Veggene har overflater av MDF-plater og malte plater. Himlingene har overflater av malte gipsplater og MDF-panel. Innvendige overflater er i stor grad oppgradert i nyere tid.
Ved befaringen ble det ikke registrert skader, riss, deformasjoner eller andre forhold utover normal slitasje og aldersmessige forhold. Overflatene fremstår med normal funksjon og standard.

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Det er registrert høydeavvik ved nivellering av gulv. I 1. etasje ble det målt inntil ca. 25 mm høydeforskjell, i 2. etasje inntil ca. 25 mm høydeforskjell, og i leilighetsdelen inntil ca. 7 mm høydeforskjell. Målingene er utført på tilgjengelige gulvflater.

Det var ikke vanlig med radonsperre i grunn på oppføringstidspunktet for boligen.
Området er definert som område med moderat til lav risiko i NGU sin oversikt over Radon aktsomhet.
På generelt grunnlag anbefales det at det utføres radonmålig av boligen

Pipe og brannmur er oppført i tegl, pusset og malt.
Nyere vedovn i første etasje.

Gulvet er utført i betong og fliser. Veggene er oppført i betong- og murkonstruksjoner. Hulltaking er ikke utført, da tilliggende konstruksjoner ikke ga praktisk tilgang til kontrollpunktet. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator mot vegger mot terreng, uten at det ble registrert unormale utslag ved befaringen.
Malte, plassbygde tretrapper.

Fabrikkmalte, formpressede kompaktdører.
Det foreligger ingen opplysninger om observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaring eller fra eier.

VÅTROM Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er bilder.
Bad er dokumentert ved bilder.
Veggene har flislagte overflater. Himlingen har malt overflate. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige skader, sprekker, misfarging eller andre forhold som påvirker overflatenes funksjon eller bruksegenskaper. Overflatene fremstår med normal standard og normalt vedlikeholdsnivå ut
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Eier opplyser at det er oppkant ved dørterskel. Overflaten fremstår uten registrerte skader, løse fliser eller andre synlige forhold som påvirker gulvets funksjon ved befaringen.
Det er etablert slukrenne i dusjsonen. Tettesjikt/membran er ukjent. Slukløsningen var tilgjengelig for visuell kontroll ved befaringen.
Innredning med slette fronter, servant og speil med lys over vask.
Dusjnisje med dører i herdet glass.
Badekar.
Vegghengt toalett med innebygd sisterne.

Utstyr og innredning fremstår med normal bruksslitasje.
Avtrekksventil er montert i himlingen. Det mangler luftespalte i døren.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.
Mur- og siporeksvegg mot bad.
Det er utført fuktsøk på baderomsgulv og i dusj. Ved enkel fuktsøk med fuktindikator på baderomsgulv og tilliggende vegg ble det ikke registrert unormale fuktverdier.

Våtrom › Kjeller › Bad / vaskerom
Bad / vaskerom fra 2025.
dokumentert med faktura.
Våtrommet har fliser på veggene og malt innvendig himling.
Gulv med overflater av keramiske fliser med varmekabler.
Tilstrekkelig fall mot sluk og oppkant mot tilstøtende rom.

Ingen tegn til løse fliser (bom under flis) ved stikkontroll.
Det er påført smøremembran på både vegger og gulv, med plastsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksvifte i vegg og luftespalte i dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.
Det ble ikke målt unormal fukt med fuktindikator.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Taket er malt. Veggene består av malte plater og malte pussede flater med sokkelflis.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er
målt til 0,2mm motfall fra branndør til leilighet
Rommet har opplegg for vaskemaskin og benkeplate.
Rommet har ingen ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Ingen unormal fukt ble målt med fuktindikator.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1. Etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum i stål.
Ventilator med avtrekk ut er montert i himling over komfyr.

Kjøkken › Kjeller › Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum i stål.
Ventilator med avtrekk er montert på vegg over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledning av plast, oppgradert i 2019.

Kun synlige rørføringer er vurdert.
Synlige avløpsrør i plast.
Det ble ikke registrert avvik på vann- og avløpssystemet, kun vurdert synlige rørføringer.
Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad. Det mangler ventiler i vegg i rom for varig opphold.
Det er installert varmepumpe fra 2023.
Det er montert to varmtvannsberedere med en kapasitet på ca. 200 liter hver.
Sikringsskap med automatsikringer og skjult elektrisk anlegg.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av fjell.
Fuktsikringen er ukjent. Materialet som er benyttet til opparbeidelse av tomt og fundament er ukjent. Dreneringen er fra 1958, med ny drenering fra 2024 på nordvegg uten klemlist.
Bygningen har grunnmur av betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.
Forstøtningsmurene er oppført i betongstein.
Fremstår uten synlige avvik.
Det er påvist begrenset fall eller flatt terreng inn mot grunnmur, noe som gir muligheter for større vannansamlinger.
Avløpsledningene er av annet materiale og fra 1958. Avløpet er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledningene er av ukjent type og fra 1958, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Det er septiktank av ukjent type, installert i 1958.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

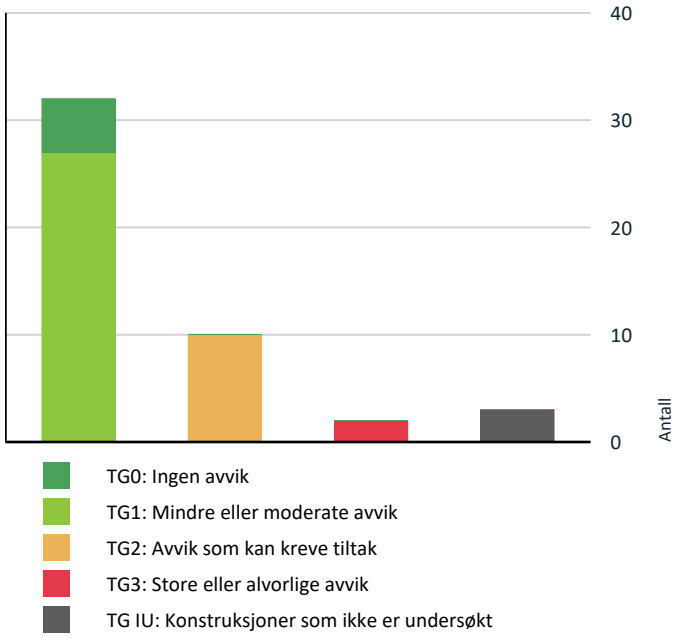
Tilbygg og fasade endringer er godkjent 2025. Kun originaltegninger fra 1954.

Garasje

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

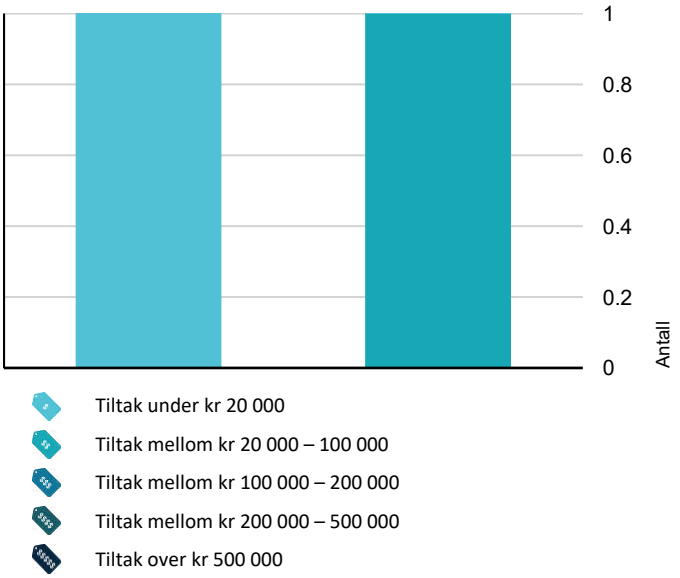
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil om mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.
Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad / vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1958

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein fra 2022. Taket ble besiktiget fra takfot ved bruk av stige. Undertak, lekter og taktekking ble samtidig opplyst å være fornyet i 2022. Det ble ikke registrert tegn til skader eller unormale forhold på de deler av takkonstruksjonen som var tilgjengelige for inspeksjon. Besiktigelsen var begrenset til observasjoner fra takfot, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å ferdes på takflaten ved befaringstidspunktet.

Ved siste befaring ble taket kun vurdert fra bakkenivå.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere snøfangere for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for snøras, som kan føre til personskader eller skade på eiendom.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket har saltakskonstruksjon oppført med sperrer og rupanel som undertak. Konstruksjonen er utført med en kombinasjon av kaldt loft og skråhimling. Loftsrommet var kun delvis tilgjengelig for inspeksjon via kott, og deler av takkonstruksjonen er utført som lukkede konstruksjoner uten inspeksjonsmulighet. Disse delene har derfor ikke vært mulig å kontrollere ved visuell befaring. Lufting av tilgjengelige deler av takkonstruksjonen er etablert. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller andre avvik i de tilgjengelige områdene ved befaringen.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført med siporekskonstruksjon. Fasadene er pusset og overflatebehandlet med fiberarmert pussystem med duk og maling. Veggene fremstår med normalt vedlikeholdsnivå, og det ble ved befaringen ikke registrert symptomer på skader, deformasjoner, riss eller andre forhold som indikerer svekket funksjon i fasadene.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. To vinduer er fra 2016, mens de resterende vinduene er fra 2019. Ved befaringen ble det ikke registrert punkterte glass, skader på karm- eller rammedeler, eller andre forhold som indikerer redusert funksjon.

Tilstandsrapport

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre samt malt inngangsdør til leiligheten. Dørene er fra perioden 2017 til 2019. Ved befaringen ble det ikke registrert skader eller forhold som påvirker dørenes funksjon. Dørene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda med spaltegulv og glass-/spilerekkverk. Verandaen er delvis bygget på betongdekke med tekking, og delvis på utkragede bjelker.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Søyler under den utkragede delen er noe ute av vater.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Søyler under den utkragede delen bør rettes opp slik at de står i vater, for å unngå ytterligere skjevbelastning og risiko for konstruksjonsskader eller redusert bæreevne over tid.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.



Veranda med glassrekkverk.



⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til inngang er utført i treverk. Det ble registrert at trappen har høye opptrinn sammenlignet med dagens anbefalinger for trappeutforming. Forholdet påvirker trappens brukskomfort og kan medføre økt risiko ved bruk.

Vurdering av avvik:

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

• Trapper med dårlig utforming kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.



Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene består av laminat, furugulv og fliser. Overflatene fremstår i hovedsak med normal slitasje ut fra alder og utførte oppgraderinger. Det ble ikke registrert skader eller avvik ved gulvoverflatene utover det som kan forventes ved normal bruk.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har overflater av MDF-plater og malte plater. Himlingene har overflater av malte gipsplater og MDF-panel. Innvendige overflater er i stor grad oppgradert i nyere tid.

Ved befaringen ble det ikke registrert skader, riss, deformasjoner eller andre forhold utover normal slitasje og aldersmessige forhold. Overflatene fremstår med normal funksjon og standard.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Det er registrert høydeavvik ved nivellering av gulv. I 1. etasje ble det målt inntil ca. 25 mm høydeforskjell, i 2. etasje inntil ca. 25 mm høydeforskjell, og i leilighetsdelen inntil ca. 7 mm høydeforskjell. Målingene er utført på tilgjengelige gulvflater.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

• De målte avvikene overstiger grenseverdiene for TG 1 etter standarden. Forholdet vurderes å være knyttet til konstruksjonens alder og er ikke uvanlig i boliger fra tilsvarende periode. Det ble ikke registrert forhold som indikerer behov for umiddelbare tiltak ut over de registrerte skjevhetene.

Konsekvens/tiltak

• De målte avvikene overstiger grenseverdiene for TG 1 etter standarden. Forholdet vurderes å være knyttet til konstruksjonens alder og er ikke uvanlig i boliger fra tilsvarende periode. Det ble ikke registrert forhold som indikerer behov for umiddelbare tiltak ut over de registrerte skjevhetene.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det var ikke vanlig med radonsperre i grunn på oppføringstidspunktet for boligen.
Området er definert som område med moderat til lav risiko i NGU sin oversikt over Radon aktsomhet.
På generelt grunnlag anbefales det at det utføres radonmålig av boligen

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe og brannmur er oppført i tegl, pusset og malt.
Nyere vedovn i første etasje.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
Det bør følges opp med jevnlig tilsyn og vurdering av pipens tilstand for å unngå økt risiko for lekkasjer, brann eller andre skader som følge av aldring og slitasje.



Ovn i stue hovedetasje.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er utført i betong og fliser. Veggene er oppført i betong- og murkonstruksjoner. Hulltaking er ikke utført, da tilliggende konstruksjoner ikke ga praktisk tilgang til kontrollpunktet. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator mot vegger mot terreng, uten at det ble registrert unormale utslag ved befaringen.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Malte, plassbygde tretrapper.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

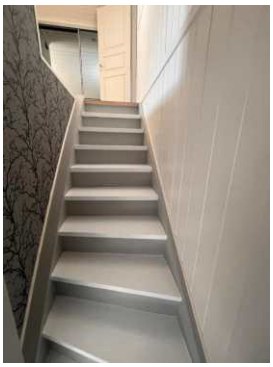
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Tilstandsrapport



Trapp til andre etasje.



Trapp til kjeller.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikkmalte, formpressede kompaktdører.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om observasjoner av skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaring eller fra eier.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon er bilder.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bad er dokumentert ved bilder.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har flislagte overflater. Himlingen har malt overflate. Det ble ved befaringen ikke registrert synlige skader, sprekker, misfarging eller andre forhold som påvirker overflatenes funksjon eller bruksegenskaper. Overflatene fremstår med normal standard og normalt vedlikeholdsnivå ut

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Eier opplyser at det er oppkant ved dørterskel. Overflaten fremstår uten registrerte skader, løse fliser eller andre synlige forhold som påvirker gulvets funksjon ved befaringen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er etablert slukrenne i dusjsonen. Tettesjikt/membran er ukjent. Slukløsningen var tilgjengelig for visuell kontroll ved befaringen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Innredning med slette fronter, servant og speil med lys over vask.
Dusjnisje med dører i herdet glass.
Badekar.
Vegghengt toalett med innebygd sisterne.

Utstyr og innredning fremstår med normal bruksslitasje.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Innredning bad.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Avtrekksventil er montert i himlingen. Det mangler luftespalte i døren.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.
Mur- og siporeksvegg mot bad.
Det er utført fuktsøk på baderomsgulv og i dusj. Ved enkel fuktsøk med fuktindikator på baderomsgulv og tilliggende vegg ble det ikke registrert unormale fuktverdier.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.



KJELLER > BAD / VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Bad / vaskerom fra 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD / VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
dokumentert med faktura.

KJELLER > BAD / VASKEROM

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har fliser på veggene og malt innvendig himling.

KJELLER > BAD / VASKEROM

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulv med overflater av keramiske fliser med varmekabler.
Tilstrekkelig fall mot sluk og oppkant mot tilstøtende rom.

Ingen tegn til løse fliser (bom under flis) ved stikkontroll.

Årstall: 2025 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD / VASKEROM

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er påført smøremembran på både vegger og gulv, med plastsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2025 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD / VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Innredning bad

KJELLER > BAD / VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksvifte i vegg og luftespalte i dør.

Årstall: 2025 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD / VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.
Det ble ikke målt unormal fukt med fuktindikator.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Taket er malt. Veggene består av malte plater og malte pussede flater med sokkelflis.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0,2mm motfall fra branndør til leilighet

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

Konsekvens/tiltak

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og benkeplate.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har ingen ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Ingen unormal fukt ble målt med fuktindikator.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum i stål.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Innredning kjøkken



Innredning kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk ut er montert i himling over komfyr.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

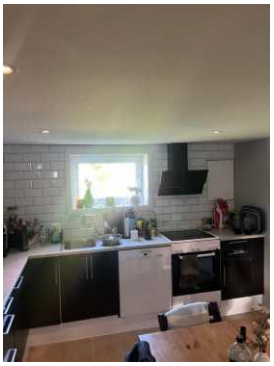
KJELLER > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum i stål.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Kjøkken underetasje.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk er montert på vegg over komfyr.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledning av plast, oppgradert i 2019.

Kun synlige rørføringer er vurdert.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.
Det ble ikke registrert avvik på vann- og avløpssystemet, kun vurdert synlige rørføringer.

Årstall: 12019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Periodisk avtrekk fra kjøkken og bad. Det mangler ventiler i vegg i rom for varig opphold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler i rom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå risiko for dårlig inneklima, økt fuktighet og mulig muggdannelse.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe fra 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert to varmtvannsberedere med en kapasitet på ca. 200 liter hver.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skade på den ytre delen av varmtvannstanken på vaskerommet.
Skaden vurderes å være av visuell karakter og anses ikke å påvirke tankens funksjonalitet.



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

Sikringsskap med automatsikringer og skjult elektrisk anlegg.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringen er ukjent. Materialet som er benyttet til opparbeidelse av tomt og fundament er ukjent. Dreneringen er fra 1958, med ny drenering fra 2024 på nordvegg uten klemlist.

Årstall: 1958 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er oppført i betongstein.
Fremstår uten synlige avvik.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er påvist begrenset fall eller flatt terreng inn mot grunnmur, noe som gir muligheter for større vannansamlinger.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av annet materiale og fra 1958. Avløpet er tilknyttet septiktank med overløp til grøft. Vannledningene er av ukjent type og fra 1958, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningene har en alder som medfører at de har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Høy alder på avløpsledningene gir økt risiko for brudd, lekkasjer, innlekking/utlekking og driftsproblemer, samt redusert funksjonsevne over tid.

• Avløpsledningene bør vurderes for utskifting eller nærmere undersøkelse, da høy alder gir økt risiko for lekkasjer, tilstopping og plutselige funksjonssvikt.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være forurensning av grunn, driftsstans og kostbare reparasjoner.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Det er septiktank av ukjent type, installert i 1958.

Vurdering av avvik:
• Septiktanken er av ukjent type og det er derfor vanskelig å vurdere fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kartlegge type og tilstand, for eksempel ved nærmere undersøkelser eller fagkyndig vurdering, og vurdere oppgradering ved behov.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid for pipen er passert.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere snøfangere for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for snøras, som kan føre til personskader eller skade på eiendom.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Trapper med dårlig utforming kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

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

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
Det bør følges opp med jevnlig tilsyn og vurdering av pipens tilstand for å unngå økt risiko for lekkasjer, brann eller andre skader som følge av aldring og slitasje.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Bygninger på eiendommen

Bod

Anvendelse

Byggeår
1980

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Isolert bod.
Shingel som taktekking.
Fiberpuss på vegger. Avskalling i fiberpuss på grunnmur.
Nyere takrenner og nedløp.
2 fløy låsbar dør.

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



Garasje

Anvendelse

Byggeår
1988

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje med støpt gulv og 2 vippeporter.1 portåpner.
Vegger i bindingsverk og takplater med taksteinprofil på tak.
Liggende kledning i gavler.
Stående kledning på vegger er noe oppsprekt og har stedvis råteskader.
Trepanel på port har noe råteskader.
Setningskade og oppsprekt støpt gulv i garasje.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

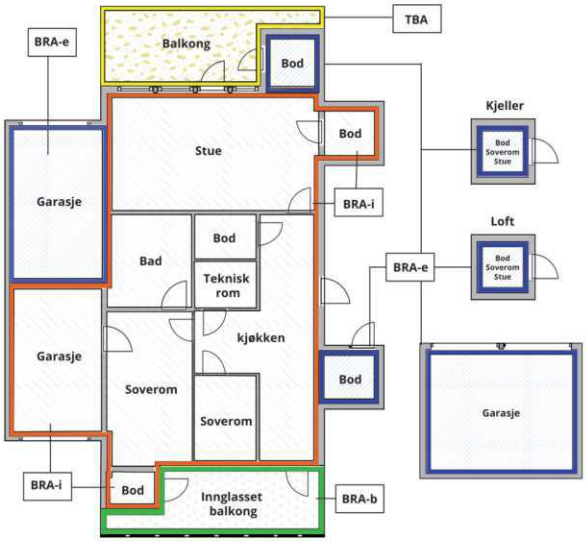
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	88			88	
2. Etasje	27			27	
Kjeller	66			66	
SUM	**181**				
SUM BRA	**181**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, bad, soverom, trapperom, stue, spisestue, kjøkken		
2. Etasje	Trapperom, stue, soverom, kott, kott 2		
Kjeller	Entré, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, bad / vaskerom, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tilbygg og fasade endringer er godkjent 2025. Kun originaltegninger fra 1954.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Drenering, takstein, veranda og bad i leilighet.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Rømningsvinduer/lysflate på soverom i leilighert.
Vindu som regnes som rømningsvei bør være sidehengslede for å gi god brukbarhet ved rømning. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,60 m og bredde minimum 0,50 m (§ 7-27 fig. 13). Summen av høyde og bredde bør være minimum 1,5 m. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning. Vinduets underkant skal ikke være mer enn 1 m over golvet, hvis det ikke er tatt forholdsregler for å lette rømning gjennom vinduet.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		32		32	
SUM		**32**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2026	Rune Hogstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	121	44		0	2712.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Børsesjøvegen 2

Hjemmelshaver
Fjalestad Rune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert landlig boligområde,

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate med privat avstikker til bolig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Septikktank

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt i delvis skrånende terreng. Pent opparbeidet og beplantet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tidligere boligsalgsrapport			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2026	
2	16.09.2026	
3	16.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstforum Telemark AS
Porsgrunnsvegen 188
3735 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Skien	Oppdragsnr.	201260123
Addresse	Børsesjøvegen 2		
Postnr.	3719	Sted	SKIEN
Selgers navn	Rune Fjalestad		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

12 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Total renovering av begge bad.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Bad i kjeller er renovert i 2024 og med full garanti.Bad i 1 etasje er renovert i 2019

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Total renovert.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Total renovert.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt elektrisk nytt med kurser osv.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Alt ligger på boligmappa. Foss elektro

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Absolutt alt av vann og kloakk er skiftet helt ut.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Alt er nytt.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Septiktank

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Komplett tak er skiftet helt ned til undertak.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Liabygg

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Huset er total renovert.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Total renovert.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utført i 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Skiftet masse langt under grunnmur.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Alt er godkjent hos kommunen.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt, men har vært med selv.

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Alt er gjort av fagmann, men vært med selv.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Privat.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt er nytt i hele huset.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Alt er nytt.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt er nytt.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Alt er nytt.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Bygget på inngangsparti.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Alt er godkjent

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Godkjent

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Godkjent

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har hatt maur i liten garasje\ bod.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet garasjeport og isolert mm.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Jeg.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Maur i liten garasje\ bod.

Er forholdet utbedret?

Tror skadedyr er bekjempet.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

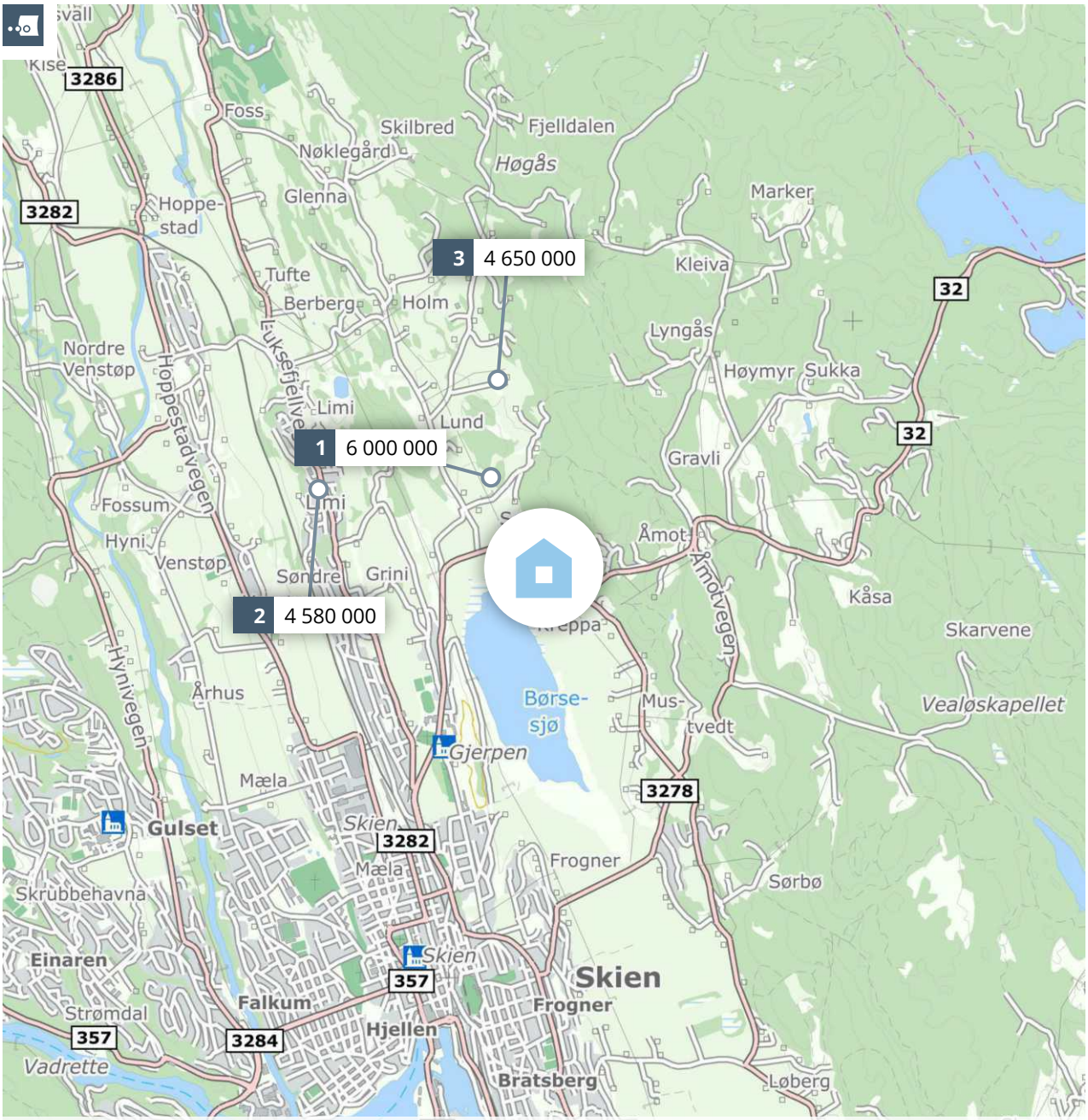
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 08.09.2026

Signert av *Rune Fjalestad*

Initialer selger:
R F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

BØRSESJØVEGEN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 18.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Børsesjøvegen 2, 3719 SKIEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1958

GNR 121 BNR 44 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS RUSTAN

Verdivurdert til

5 600 000

-	5 600 000	30 939
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	181 m²	48 m²	- m²	54 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1958

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Holmsvegen 48 209 m² 1973 3 499 m² 3 sov	19.01.2023	5 900 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**28 708**
2	Luksefjellvegen 197 203 m² 1966 919 m² 4 sov	13.08.2026	4 580 000	**4 580 000**	0	4 580 000	**22 562**
3	Fjelldalsvegen 22 217 m² 1979 2 042 m² 3 sov	25.08.2026	4 690 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**21 429**

Hovedetasjen inneholder entrè, stue, kjøkken, bad og soverom.
2 etasje inneholder loftstue, soverom og 3 kott.
Kjeller hoveddel inneholder vaskerom.

I tillegg er det oppført en frittstående isolert bod på 16 m² fra 1980, samt en isolert dobbeltgarasje.

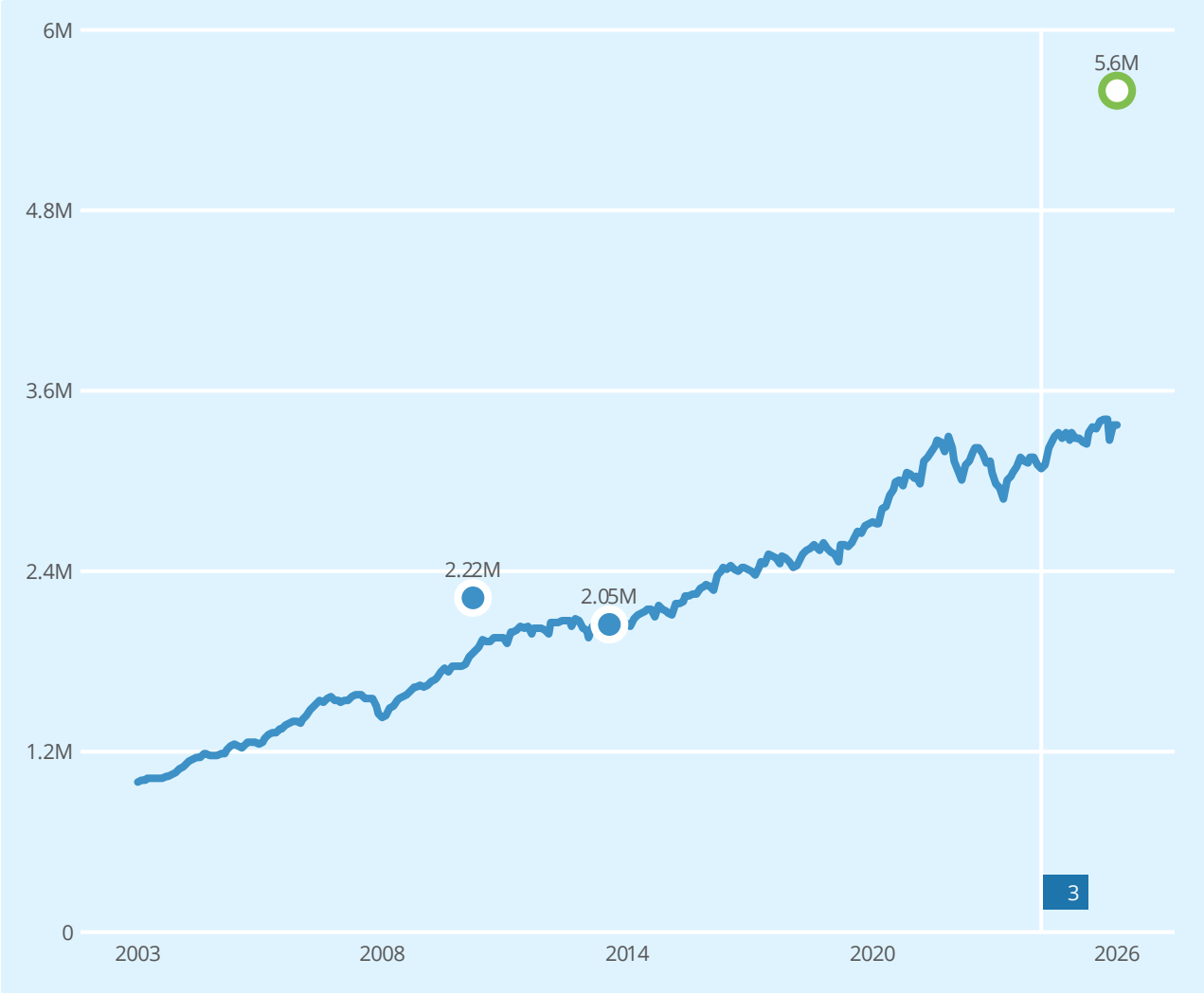
Eiendommen er vesentlig oppgradert de siste årene.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.05.2014	18.06.2014	06.08.2014	2 090 000	2 050 000	0	2 050 000	4
02.01.2014		02.01.2014	-	1 125 000	-	1 125 000	5
02.02.2011	08.02.2011	24.03.2011	1 850 000	2 220 000	0	2 220 000	

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Vesentlig oppgradert

5 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 3719 SKIEN nå

5
eneboliger til salgs

4.9M
4 638 000 Prisantydning i snitt
4.5M
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
61
dager

Eneboliger solgt i 3719 SKIEN siste 12 mnd

13
eneboliger solgt

3.9M
3.8M
3 736 000 Prisantydning i snitt
3 670 000 Salgspris i snitt
3.6M

Solgt i snitt i løpet av
44
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

30 939 Børsesjøvegen 2 Totalpris 5 600 000
24 284 SKIEN kommune i snitt siste 12 mnd
21 818 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

Energiattest



Adresse **Børsesjøvegen 2, 3719 SKIEN**	
Dato for energimerking **17.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-352851**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8468966**
Gårdsnummer **121**	Bruksnummer **44**
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 **1958**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **181,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **181,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **249,56**

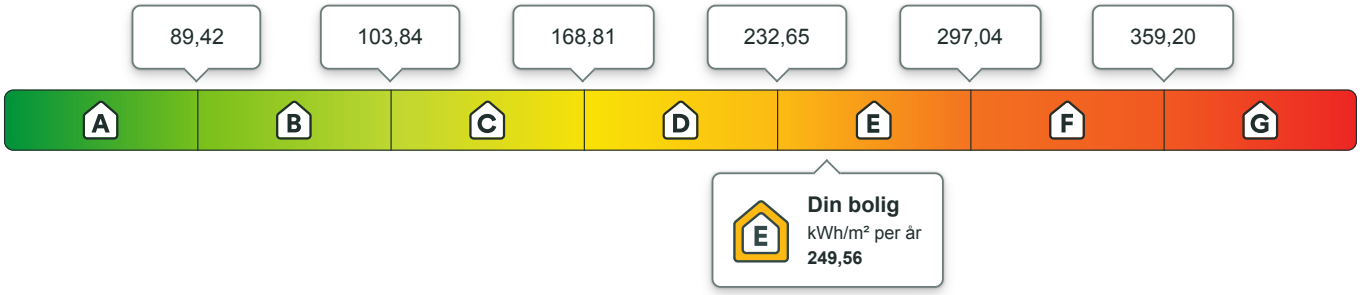
Børsesjøvegen 2, 3719 SKIEN

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
52 181,33	**266,66**

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

Børsesjøvegen 2, 3719 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**

Børsesjøvegen 2, 3719 SKIEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 19: 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.

SKIEN KOMMUNE

Sven Solberg Bygg As v/Sven Magne Solberg
Sven Magne Solberg
Bergkrystallen 11
3340 Åmot

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	25/13243 - 10	11.06.2025

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10, jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Administrativt vedtak etter delegert myndighet, sak nr.: 507/25

Byggested:	Gbnr. 121/44, Børsesjøvegen 2
Tiltak:	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Tiltakshaver:	Rune Fjalestad

VEDTAK:
Kommunen godkjenner søknad om ferdigattest.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Informasjon om hvordan du går frem for å klage, følger vedlagt.

Med hilsen

Jorid Heie Sætre
byggesakssjef

Julie Harjo
arkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Byggesak og eiendomsskatt
Tlf: 35 58 10 00
post@skien.kommune.no
Post: Pb. 158, 3701 Skien
Besøk: Henrik Ibsens gt. 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr: 938 759 839

www.skien.kommune.no

Kopi til

Barbro Aasland	Byggesak og eiendomsskatt			
Grenland brann og redning IKS		Postboks 128	3901	PORSGRUNN
Kirsten Halvorsen	Byggesak og eiendomsskatt			
Silje Broløkken	Forvaltning			

SAKSOPPLYSNINGER OG VURDERINGER

Tiltakets/byggets art

Tillatelse til tiltaket er gitt:	10.06.2025 i sak 500/25
Tiltakstype:	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Bygningstype:	Bolig
Bygningsnummer:	8468966
Bruksareal (BRA):	13 m^2
Tilknytning vann/avløp (offentlig/privat):	Ingen endring
Pipe:	Ingen endring

Vurderinger
Søknad om ferdigattest er mottatt 10.06.2025

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det er sendt inn nødvendig dokumentasjon på at alt er ferdigstilt sammen med erklæring om ferdigstillelse.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt bekrefter at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-2. Bruksendring krever søknad og tillatelse jf. pbl § 20-3.

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK
jf. forvaltningsloven § 27 tredje ledd

Klagerett:
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?
Klagen sendes til:
Skien kommune, byggesaksenheten
Postboks 158
3701 Skien

eller til
post@skien.kommune.no

Dersom byggesaksenheten ikke tar klagen til følge, blir den sendt til Utvalg for teknisk sektor (UTS) i Skien kommune og behandlet der. Dersom UTS ikke tar klagen til følge, sendes den til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra du mottar vedtaket. Dersom det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok vedtaket oppgis. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener at vedtaket ikke er begrunnet tilstrekkelig, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen for å klage går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Klagen skal være skriftlig. Klagen skal inneholde informasjon om hvilket vedtak dere klager på, årsaken til at dere klager, og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsettelse
Selv om det er klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Dere må i tilfelle ta kontakt med byggesaksenheten i Skien kommune. Her kan dere også får nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Dere har mulighet til å få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36.

SKIEN KOMMUNE

Sven Solberg Bygg As
Bergkrystallen 11
3340 Åmot

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	24/34682 - 7	27.01.2025

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10, jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Administrativt vedtak etter delegert myndighet, sak nr.: 81/25

Byggested:	Gbnr. 121/44, Børsesjøvegen 2
Tiltak:	Tilbygg og fasadeendring
Tiltakshaver:	Rune Fjalestad
Ansvarlig søker:	Sven Solberg Bygg As

VEDTAK:
Kommunen godkjenner søknad om ferdigattest.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Informasjon om hvordan du går frem for å klage, følger vedlagt.

Med hilsen

Jorid Heie Sætre
byggesakssjef

Kristine Isaksen
avdelingsingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Byggesak og eiendomsskatt
Tlf: 35 58 10 00
post@skien.kommune.no
Post: Pb. 158, 3701 Skien
Besøk: Henrik Ibsens gt. 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr: 938 759 839

www.skien.kommune.no

Kopi til

Barbro Aasland	Byggesak og eiendomsskatt			
Feiervesenet Grenland Brann og Redning		Postboks 128	3901	PORSGRUNN
Grenland brann og redning IKS		Postboks 128	3901	PORSGRUNN
Kirsten Halvorsen	Byggesak og eiendomsskatt			
Renovasjon i Grenland IKS		Postboks 3046 Handelstorget	3707	SKIEN
Rune Fjalestad		Børsesjøvegen 2	3719	Skien
Silje Broløkken	Forvaltning			

SAKSOPPLYSNINGER OG VURDERINGER

Tiltakets/byggets art

Tillatelse til tiltaket er gitt:	27.11.2024 i sak 1067/24
Tiltakstype:	tilbygg, fasadeendring, unntak fra TEK17
Bygningstype:	Enebolig
Bygningsnummer:	8468966-1
Bruksareal (BRA):	8 m^2
Tilknytning vann/avløp (offentlig/privat):	Offentlig / Privat
Pipe:	Ingen endring

Vurderinger
Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt 24.01.2025.

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det er sendt inn nødvendig dokumentasjon på at alt er ferdigstilt sammen med erklæring om ferdigstillelse.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt bekrefter at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-2. Bruksendring krever søknad og tillatelse jf. pbl § 20-3.

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK
jf. forvaltningsloven § 27 tredje ledd

Klagerett:
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?
Klagen sendes til:
Skien kommune, byggesaksenheten
Postboks 158
3701 Skien

eller til
post@skien.kommune.no

Dersom byggesaksenheten ikke tar klagen til følge, blir den sendt til Utvalg for teknisk sektor (UTS) i Skien kommune og behandlet der. Dersom UTS ikke tar klagen til følge, sendes den til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra du mottar vedtaket. Dersom det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok vedtaket oppgis. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener at vedtaket ikke er begrunnet tilstrekkelig, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen for å klage går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Klagen skal være skriftlig. Klagen skal inneholde informasjon om hvilket vedtak dere klager på, årsaken til at dere klager, og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsettelse
Selv om det er klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Dere må i tilfelle ta kontakt med byggesaksenheten i Skien kommune. Her kan dere også får nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Dere har mulighet til å få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36.

SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Rektor Ørnsgt. 1 B,
Postboks 77, 3701 Skien.
Sentralbord 521507

FERDIGATTEST

Byggeplass (adresse)			Sone	G.nr.	B.nr.	GAB b.nr.
Siljanvegen 88, 3700 SKIEN			Gjerpen	121	44	8468966
Arbeidets art	**Byggets art**	**Søknadens dato**	**Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak**			
Nybygg	Garasje	24/9-86	12.okt.-86 Sak nr. 2633/86			
Byggherrens navn		**Adresse**				**Telefon**
Einar Sem		Siljanvegen 88, 3700 SKIEN				
Anmelders navn		**Adresse**				**Telefon**
Ansvarshavendes navn		**Adresse**				**Telefon**
Dag Skauge		Gunnarsvei 26, 3700 SKIEN				
Midlertidig brukstillatelse gitt - dato		**Avgiftspliktig areal (red. br. areal)**				
		35 m^2. Gjelder ☐ vann ☐ kloakk				

Arbeidet er besiktiget i samsvar med plan- og bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Skien bygningsvesen, den 28.mars 1988

Sendes:
- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☒ brannsjefen
- ☒ byingeniøren
- ☐ bykasse

Einar Wøien
overarkitekt

Thor-Arne Svanberg
Thor-Arne Svanberg

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

Skien kommune

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien

Telefon: 35 58 10 00

E-post: servicesenteret@skien.kommune.no

Utskriftsdato: 08.09.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

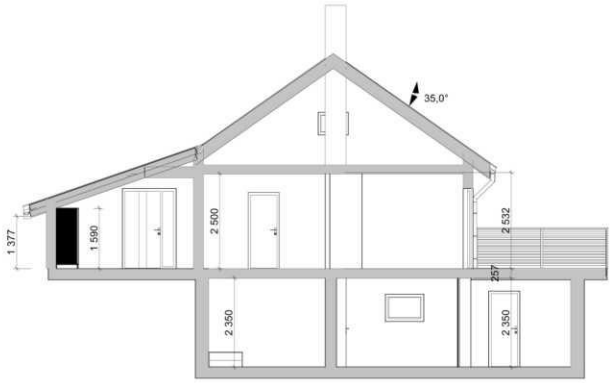
Kommunenr.	4003	**Gårdsnr.**	121	**Bruksnr.**	44	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Børsesjøvegen 2, 3719 SKIEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

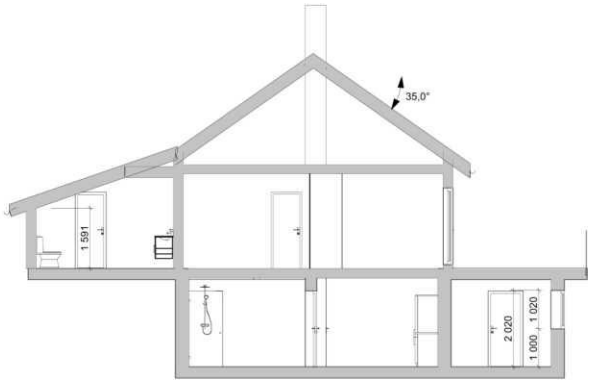
	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest:	☒	☐
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☐
Kommentarer:		

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

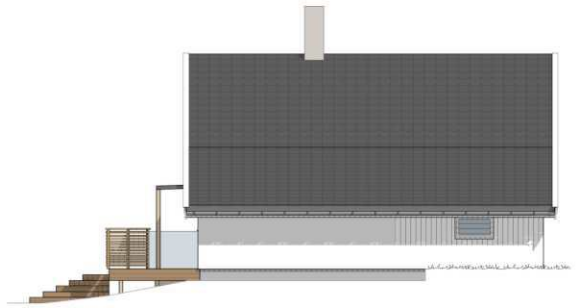


Snitt A 1:100

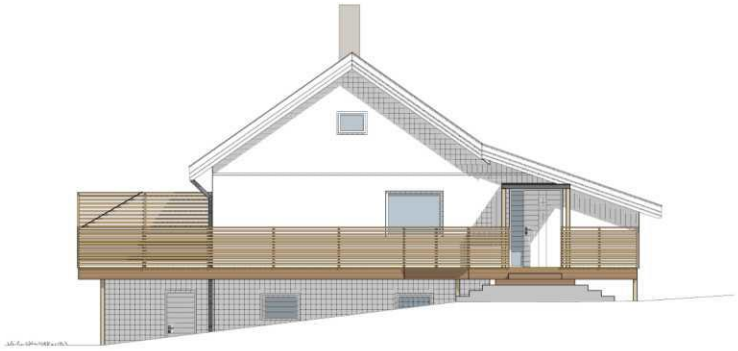


Snitt B 1:100

Prosjekt: **Børsesjøvegen 2**	Kontroll prosjekt: Sign.: / Kontroll:
Tiltakshaver: **Rune Fjalestad** **Børsesjøvegen 2** **0000 Skien**	Gnr./Bnr./Festenr.: **121/44**
T.B.Tegneservice	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **2024.08.30**
Tegning: Snitt A og B	Målestokk:
	Tegningsnr.: **A30-01** / Rev.:

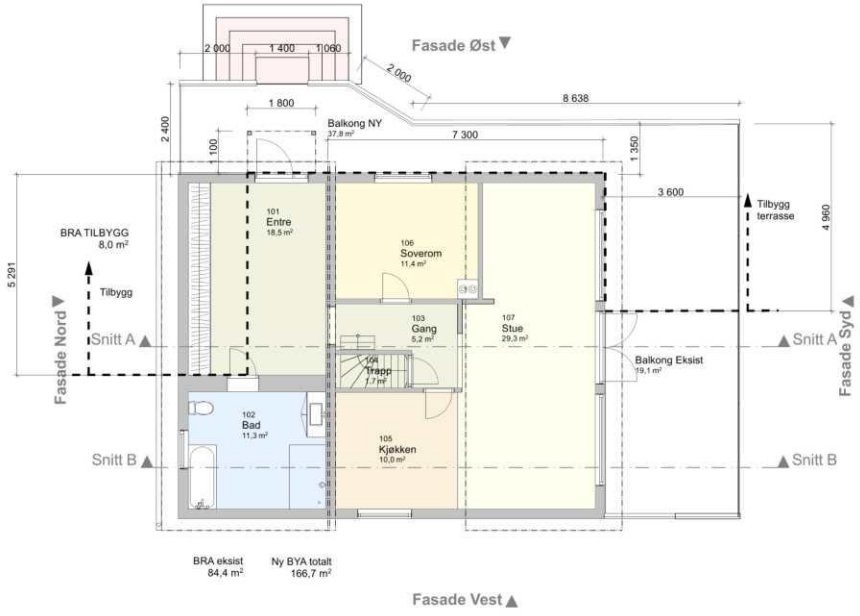


Fasade Nord 1:100



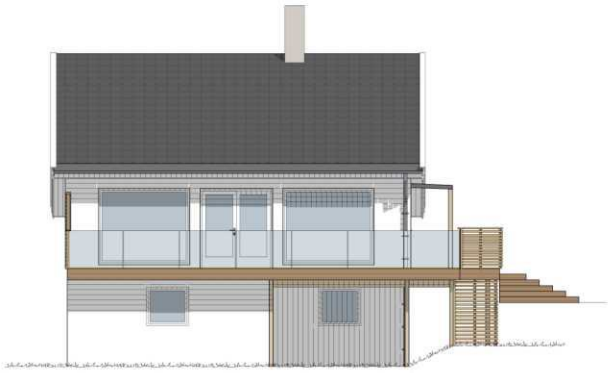
Fasade Øst 1:100

Prosjekt: **Børsesjøvegen 2**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:
Tiltakshaver: **Rune Fjalestad** **Børsesjøvegen 2** **0000 Skien**	Gnr./Bnr./Festenr.: **121/44**
T.B.Tegneservice	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **2024.08.30**
Tegning: Fasade Nord og Øst	Målestokk: Tegningsnr.: Rev.: **A40-01**

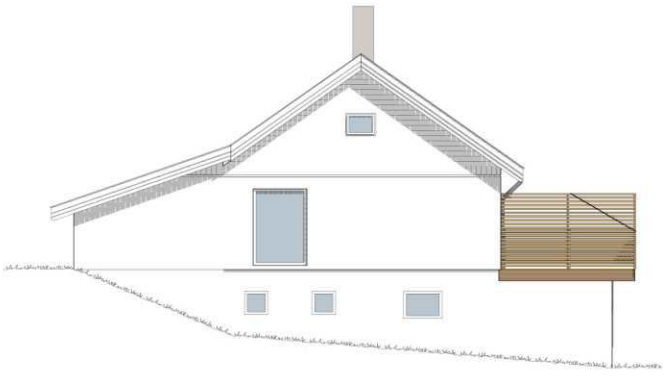


1. etasje 1:100

Prosjekt: **Børsesjøvegen 2**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:
Tiltakshaver: **Rune Fjalestad** **Børsesjøvegen 2** **0000 Skien**	Gnr./Bnr./Festenr.: **121/44**
T.B.Tegneservice	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **2024.08.30**
Tegning: Plan 1. etasje	Målestokk: Tegningsnr.: **A20-02** Rev.:

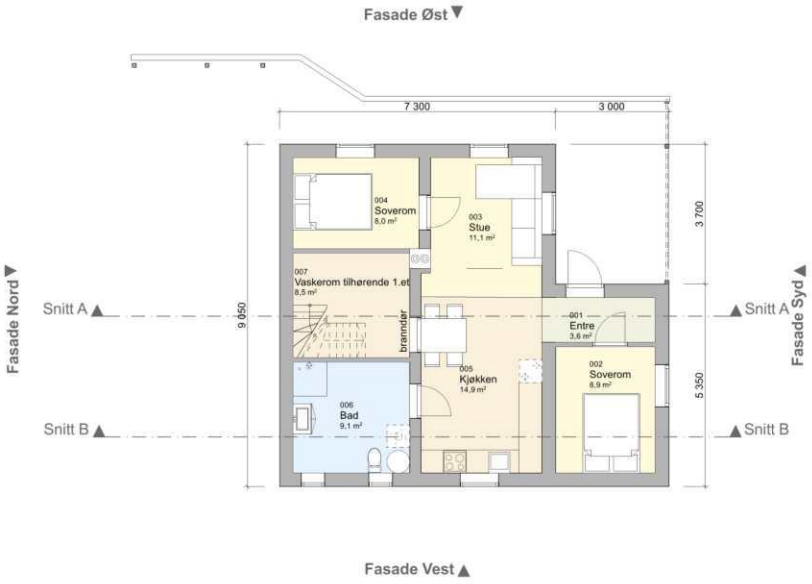


Fasade Syd 1:100



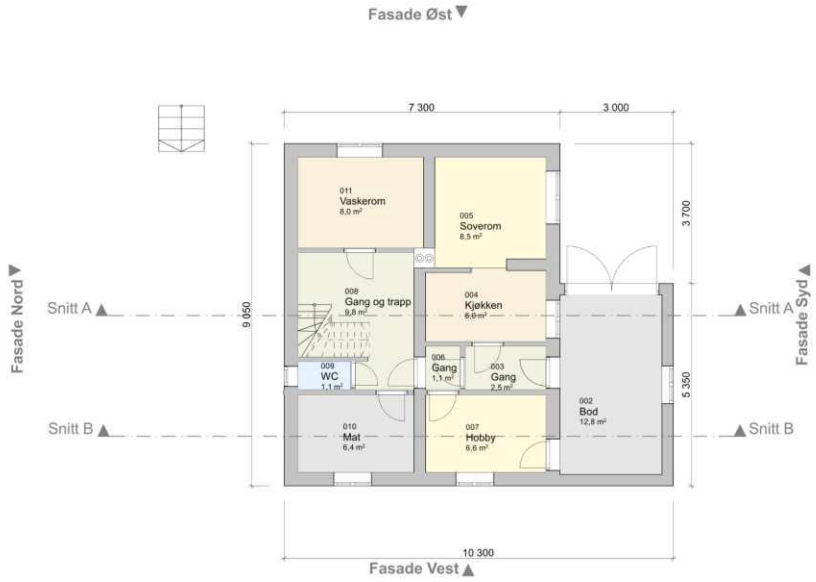
Fasade Vest 1:100

Prosjekt: **Børsesjøvegen 2**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:
Tiltakshaver: **Rune Fjalestad** **Børsesjøvegen 2** **0000 Skien**	Gnr./Bnr./Festenr.: **121/44**
T.B.Tegneservice	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **2024.08.30**
Tegning: Fasade Sør og Vest	Målestokk: Tegningsnr.: Rev.: **A40-02**

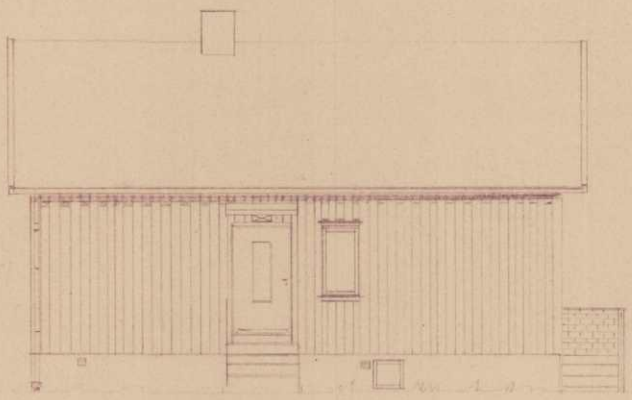


Kjeller 1:100

Prosjekt: **Navn**	Kontroll prosjekt: Sign.: / Kontroll:
Tiltakshaver: **Tiltakshaver** **Børsesjøvegen 2** **0000 Skien**	Gnr./Bnr./Festenr.: **121/44**
T.B.Tegneservice	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **2024.08.30**
Tegning: Plan kjeller	Målestokk:
	Tegningsnr.: **A20-01** / Rev.:



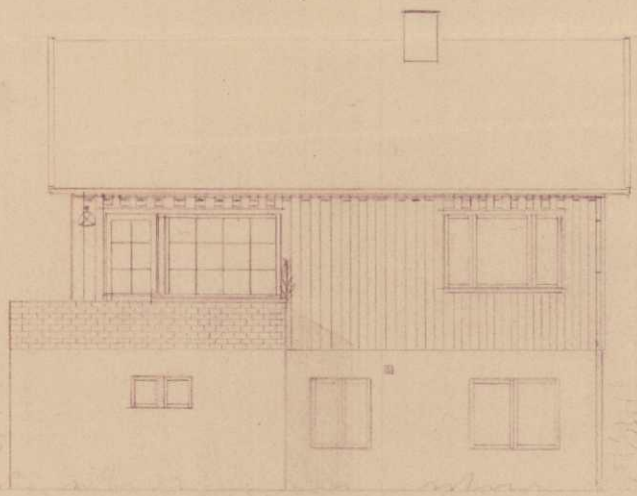
Prosjekt: **Børsesjøvegen 2**	Kontroll prosjekt: Sign.: / Kontroll:
Tiltakshaver: **Rune Fjalestad** **Børsesjøvegen 2** **0000 Skien**	Gnr./Bnr./Festenr.: **121/44**
T.B.Tegneservice	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **2024.08.30**
Tegning: Plan kjeller EKSIST	Målestokk:
	Tegningsnr.: **A20-1** / Rev.:



Fasade mot nord



Fasade mot øst

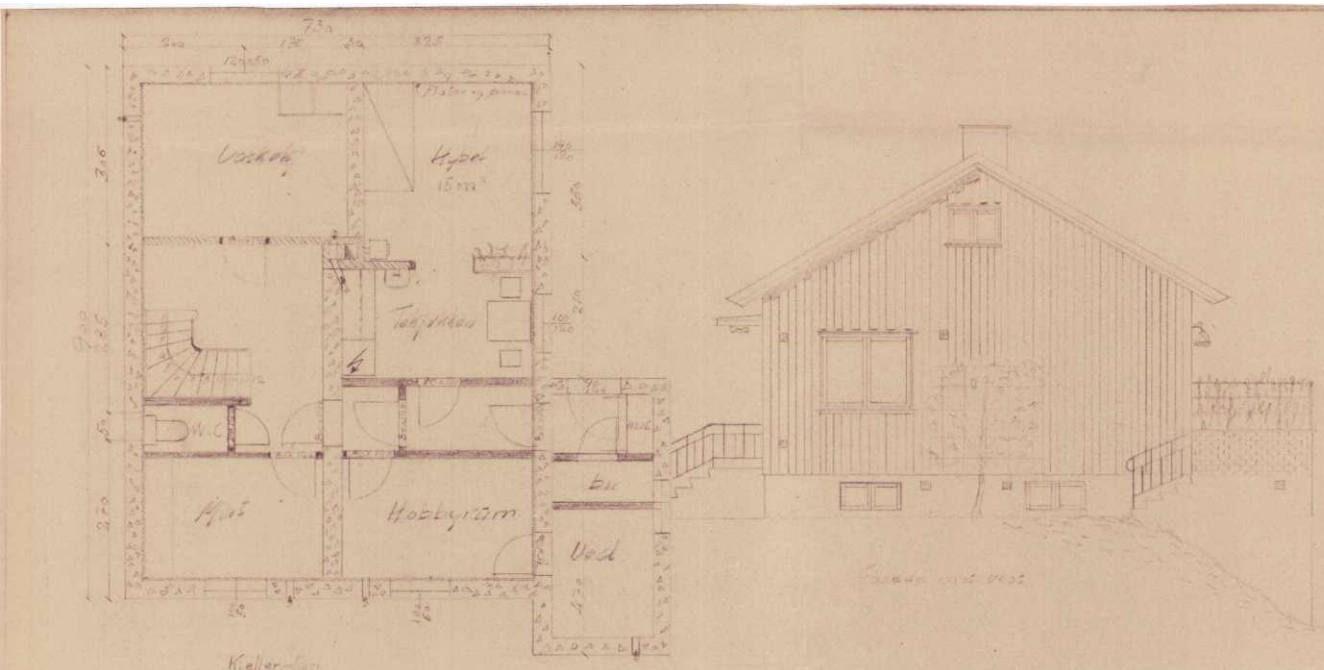


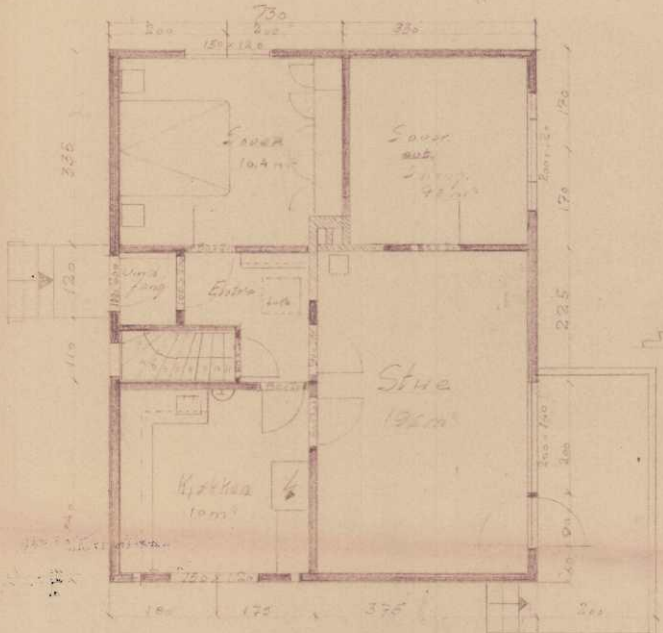
Fasade mot syd

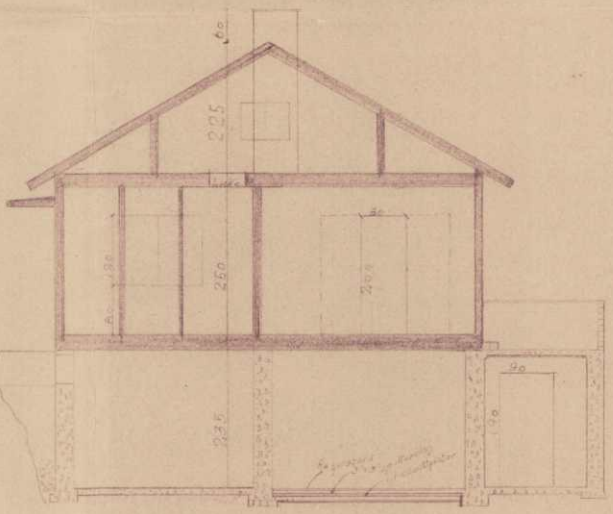
GJERPEN BYGNINGSRÅD

Anno nr. 112 J. nr. 186/54

Hr.	EINAR SEM, SEM
M	GJERPEN
1:50	forslag til Enebolig 65 m²







GJERPEN BYGNINGSRÅD
Anm. nr. 113 J. nr. 186 154

Herr EINAR SEM, SEM	
M	GJERPEN
1:50	Forslag til Enebolig 65 m²

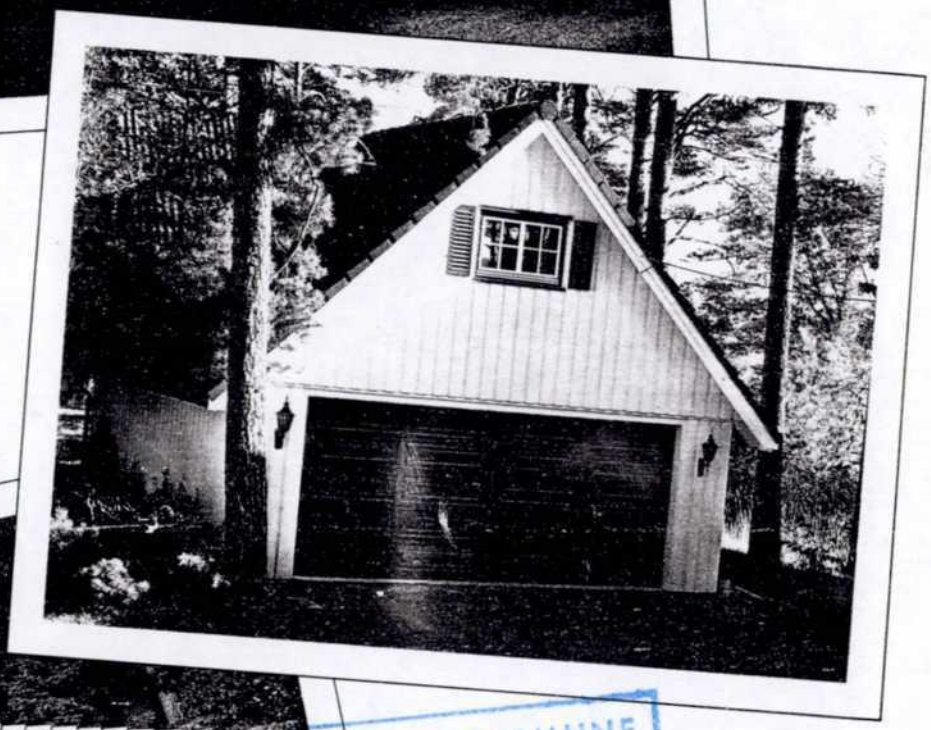
Type R

Bredde: 620 cm, eventuelt 560 cm.
Lengde: 560 cm, eventuelt så lang du måtte ønske på hver 60 cm (620 - 680 - 740 cm osv.)

Tillegg til grunnmodell:

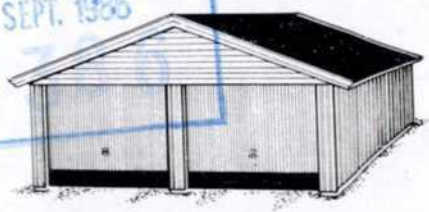
a) Vindu med bredde 175 cm (tredelt) og høyde 55 cm, ferdig montert i veggelement.
b) Sprosser til vinduene.
c) Skodder til vinduene.
d) Dør med bredde 90 cm og høyde 187 cm ferdig montert i veggelement.
e) Halvvalmet tak.
f) Fremskutt front til type R m/valmet tak og type R m/loft
g) Isola sorte firkant takrenner.
h) Ekstra høyde for varebiler.
i) Andre takvinkler.
j) Leddport.
k) Automatisk portåpner.
l) Innvendig brannisolering.







SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
MOTTATT
24 SEPT. 1986

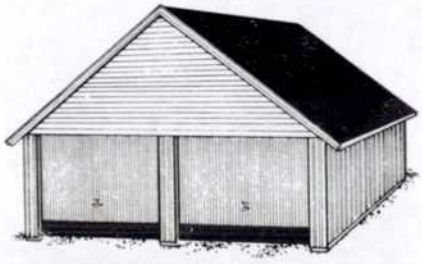


Type R

Type R m/fremskutt front



Type R m/valmet tak



Type R m/loft



Type R m/carport



Type R (forlenget) m/dør, vindu, sprosser, skodder

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

REGULERINGSPLAN FOR SILJANVN. (R.V. 316) FRA SEM BRU TIL ÅMOT MED TILGRENSENDE OMRÅDER.

Vedtatt av kommunestyret den 24/3-83.

Reguleringsplanen sist datert 20/8-82, rettet 28/10-82 - 2/12-82 - 24/3-83.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

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

Området reguleres for følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDER

2. LANDBRUKSOMRÅDER

3. TRAFIKKOMRÅDER

4. FAREOMRÅDER (høyspenningsanlegg)

1. BYGGEOMRÅDER.

1.1. BOLIGER.

I område regulert til boligformål skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

1.2. KAFE.

Del av eiendommen gnr. 118 bnr. 18 er regulert til kafe med tilhørende anlegg.

2. LANDBRUKSOMRÅDER.

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

3. TRAFIKKOMRÅDER.

I trafikkområdet skal det anlegges kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveger, rabatt, støyvoll, skjæring, fylling.

4. FAREOMRÅDER.

Innenfor regulert fareområde tillates ikke oppført byggverk eller andre innretninger uten samtykke av vedkommende fagmyndighet.

ANDRE FORHOLD I REGULERINGSPLANEN.
(Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 26 - Andre bestemmelser).

a. VEGER.

De tillatte avkjørsler til Siljanvegen (r.v. 316) er særskilt avmerket på planen. De øvrige eiendommer skal ha avkjørsel til bakenforliggende veg eller felles avkjørsel.

Felles privat avkjørsel (mrk. 1) skal betjene eiendommene Siljanvn. nr. 75, 77 og 79.

Felles privat avkjørsel (mrk. 2) skal betjene eiendommenne Siljanvn. 81 og 85.

Felles privat avkjørsel (mrk. 3) skal betjene eiendommene Siljanvn. 80 og vegvesenets eiendom på nordsiden av denne.

Felles privat avkjørsel (mrk. 4) skal betjene eiendommen Siljanvn. 88.

Felles privat avkjørsel (mrk. 5) skal betjene eiendommene Siljanvn. 87, 89 og 91.

Privat avkjørsel (mrk. 7) skal betjene eiendommene gnr. 118 bnr. 11 - bnr.31 - bnr. 45 - bnr.44 - bnr. 42 - bnr. 41, 59 - bnr. 21 og regulert tomt for trafokiosk.

Felles privat avkjørsel (mrk. 10) skal betjene eiendommen gnr. 120 bnr. 12 evt. Lundsåsen nr. 24.

Felles privat avkjørsel (mrk. 11) skal betjene eiendommen gnr. 120 bnr. 2, gnr.120 bnr.17, gnr.120 bnr.30 og Lundsåsen nr. 16 (evt. Lundsåsen nr. 24).

Felles privat avkjørsel (mrk. 12) skal betjene eiendommen gnr. 120 bnr.9 og evt. gnr. 120 bnr. 19.

Felles privat avkjørsel (mrk. 13) skal betjene eiendommen gnr. 120 bnr.22, evt. eiendommen gnr. 120 bnr. 29 og eiendommen gnr. 120 bnr. 26.

På gang- og sykkelveg kan syke-, brann-, flytte- og renovasjonsbiler tillates. Videre kan gang- og sykkelveg (mrk. 14) nyttes som adkomst til eiendommen Siljanvn. nr. 90.

Felles privat avkjørsel mrk. 16 skal betjene eiendommen gnr. 120 bnr. 13 (Siljanvn. 103) og eventuelt eiendommen gnr. 120 bnr. 6 (Siljanvn. 105).

I området mellom frisiktlinjen og vegformål (frisiktsoner) skal det ved kryss / avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m. over tilstøtende vegers planum (jfr. veglovens § 31).

Den endelige avgrensning av vegskjæringer og vegfyllinger kan falle utenfor den avgrensning av trafikkområdet som er vist i planen.

b. BEBYGGELSENS KARAKTER M.V.

I området som er regulert til bolig, skal bebyggelsen bestå av frittliggende bygninger. Det kan ikke oppføres ny bebyggelse eller framåles tomt før avløpet kan tilknyttes en lovlig kloakkledning. Ved eventuell videre utbygging kan bygningsrådet forlange tomtedelingsplan og fastsette utnyttelsesgraden.

Dette gjelder også ny bebyggelse i tillegg til den bestående bebyggelse på eksisterende tomt.

FELLESBESTEMMELSER.

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

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

Skien kommune

Ledningskart

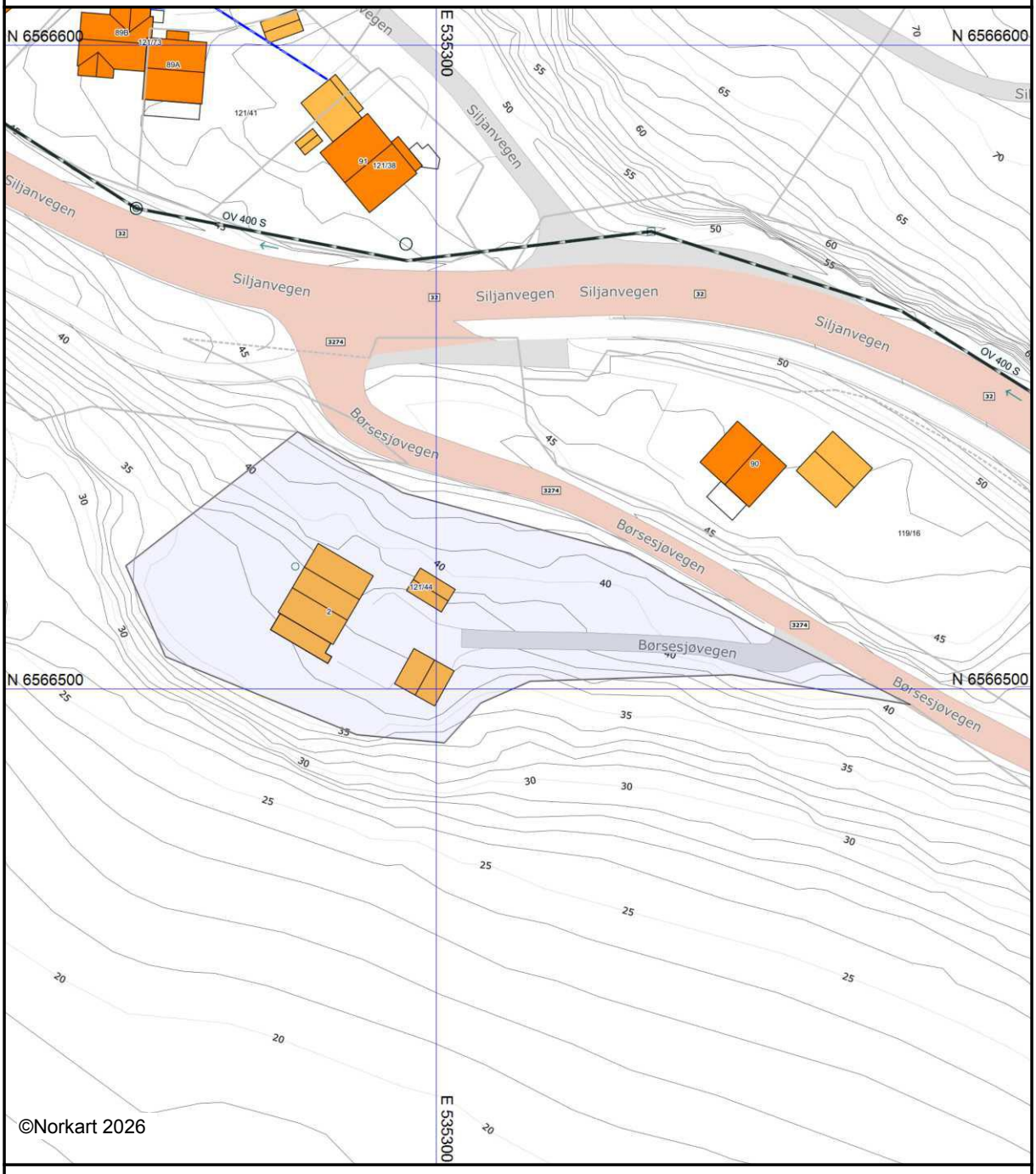
Eiendom: 121/44
Adresse: Børsesjøvegen 2
Dato: 07.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

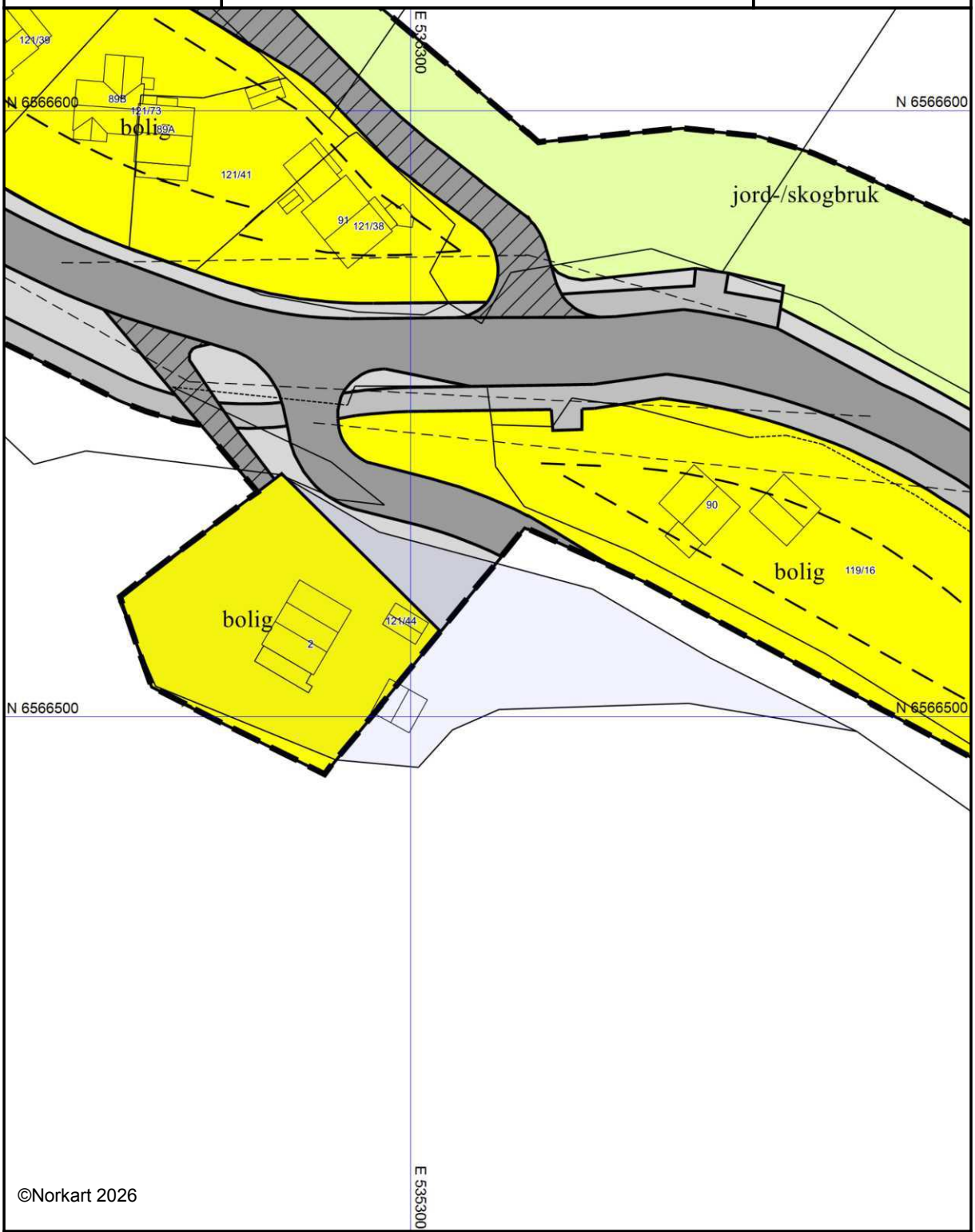
Skien kommune

Reguleringskart

Eiendom: 121/44
Adresse: Børsesjøvegen 2
Utskriftsdato: 07.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Frisiktslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

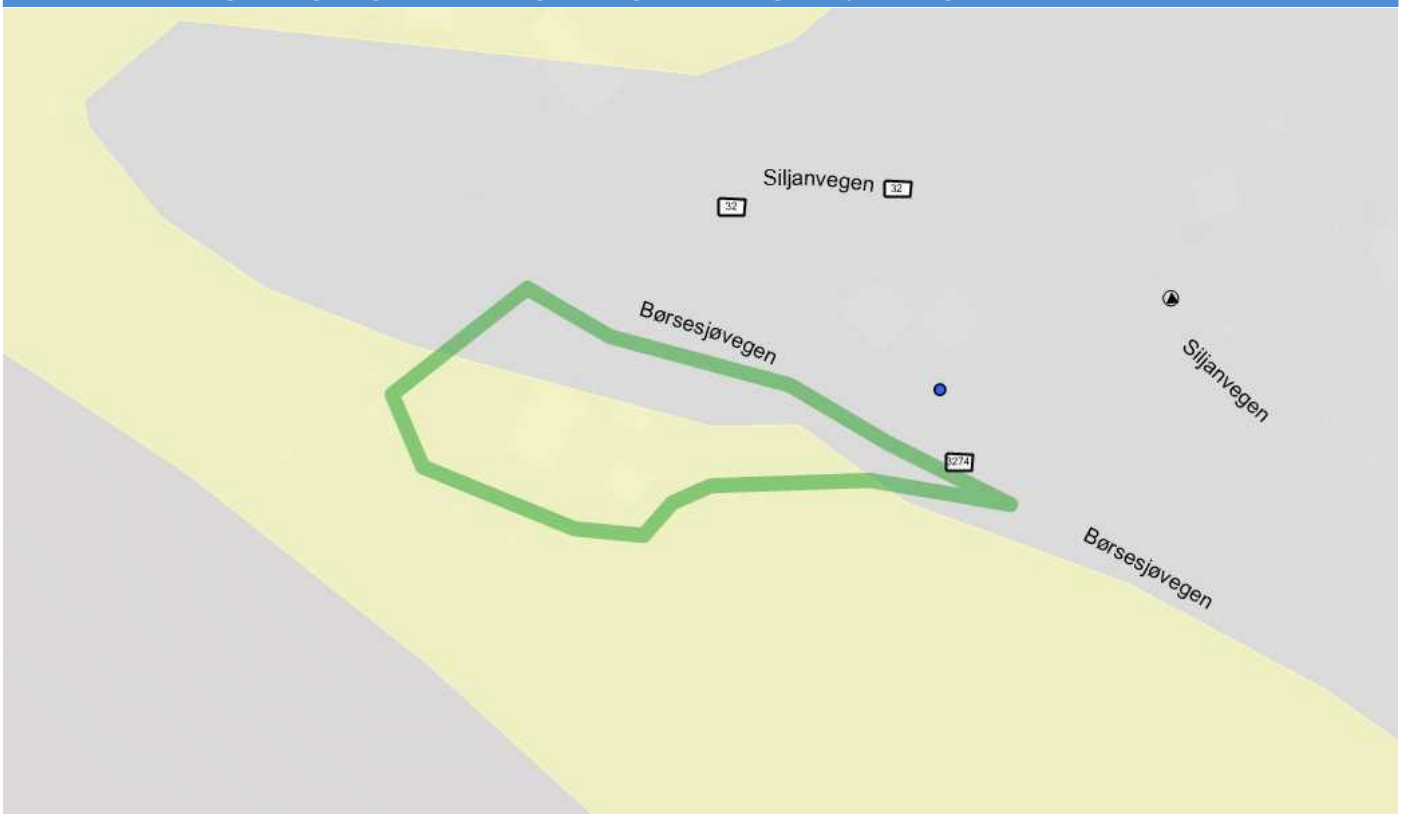
Geologi

Analyserapport

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
4003 - Skien kommune	**121**	**44**	**0**	**0**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil. Link til kart. (Gyldighet for link garanteres kun for rapportens produksjonstidspunkt.)

Temadata - Geologi - Bergrettigheter, marin grense, grunnvann, grus-, pukk-, og mineralressurser



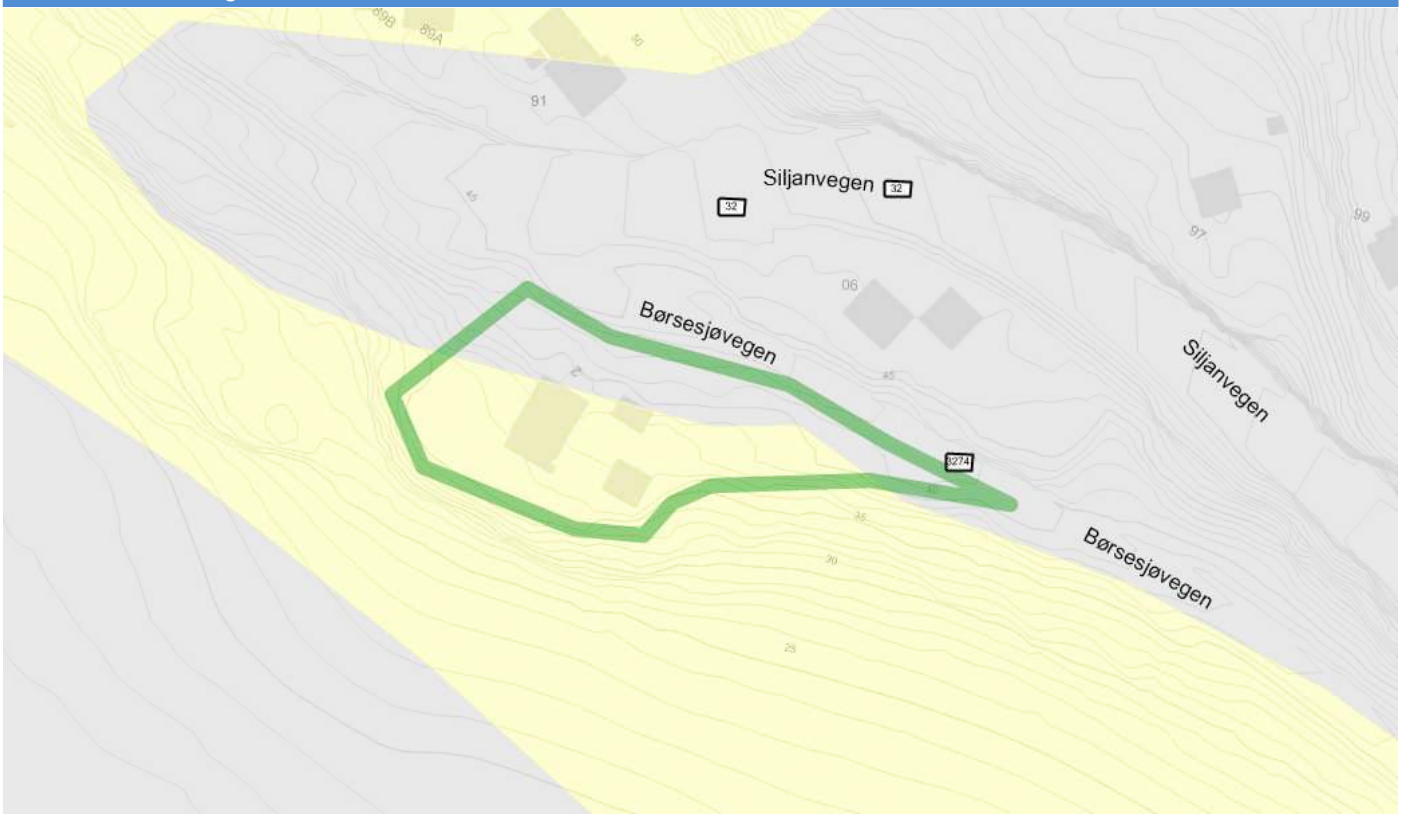
- Pukkressurser - Prøvepunkt
- Grunnvannbrønn, Fjell
- Radon aktsomhet - Moderat til lav
- Radon aktsomhet - Usikker
- Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
- Lite egnet
- Uegnet
- Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke
- Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke
- Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)
- Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		1680.04m^2
Radon aktsomhet - Usikker	1	x		1032.9m^2
Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	2	x		2712.94m^2
Uegnet	2	x		2712.94m^2
Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke	1	x		1679.98m^2
Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	1	x		1032.96m^2

Tema uten treff:

Grusressurser - Massetak	Grusressurser - Prøvepunkt	Grusressurser - Sikker avgrensning
Grusressurser - Usikker avgrensning	Pukkressurser - Pukkverk	Pukkressurser - Prøvepunkt
Pukkressurser - Ressursområde	Grunnvannbrønn, Løsmasse	Grunnvannbrønn, Fjell
Energibrønn, Løsmasse	Energibrønn, Fjell	LGNbrønn, Løsmasse
LGNbrønn, Fjell	LGNOmråde ref punkt, Løsmasse	LGNOmråde ref punkt, Fjell
Grunnvann oppkomme, Løsmasse	Grunnvann oppkomme, Fjell	LGN grunnvann oppkomme, Løsmasse
LGN grunnvann oppkomme, Fjell	Brønnpark, Løsmasse	Brønnpark, Fjell
Sonderboring	Bergrettigheter - Undersøkelsesrett	Bergrettigheter - Utvinningsrett
Mineralressurser - Naturstein forekomst (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (punkt)	Mineralressurser - Metaller forekomst (punkt)
Mineralressurser - Naturstein forekomst (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler forekomst (flate)	Mineralressurser - Metaller forekomst (flate)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (punkt)	Mineralressurser - Metaller prospekt (punkt)
Mineralressurser - Naturstein prospekt (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler prospekt (flate)	Mineralressurser - Metaller prospekt (flate)
Mineralressurser - Naturstein registrering (punkt)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (punkt)	Mineralressurser - Metaller registrering (punkt)
Mineralressurser - Naturstein registrering (flate)	Mineralressurser - Industrimineraler registrering (flate)	Mineralressurser - Metaller registrering (flate)
Marin grense, høyde	Marin grense, modellert	Areal over marin grense
Areal med lite eller ingen marin påvirkning	Internasjonal betydning	Nasjonal betydning
Lokal betydning	Liten lokal betydning	Ikke vurdert
Alunskifer	Radon aktsomhet - Særlig høy	Radon aktsomhet - Høy
Påvist betydelig grunnvannsressurs	Antatt betydelig grunnvannsressurs	Begrenset grunnvannspotensial
Ikke klassifisert	Godt egnet	Middels egnet
Lite egnet	Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tykk morene
Løsmasser - Tynn morene	Løsmasser - Randmorene	Løsmasser - Breelvavsetning
Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning	Løsmasser - Marin strandavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke
Løsmasser - Elveavsetning	Løsmasser - Vindavsetning	Løsmasser - Forvitringsmateriale
Løsmasser - Skredmateriale	Løsmasser - Steinbreavsetning	Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)
Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn	Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	

Temadata - Geologi - Radon Aktsomhet



Radon aktsomhet - Moderat til lav

Radon aktsomhet - Usikker

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Radon aktsomhet - Moderat til lav	1	x		1680.04m^2
Radon aktsomhet - Usikker	1	x		1032.9m^2

Tema uten treff:

Radon aktsomhet - Særlig høy	Radon aktsomhet - Høy

Temadata - Geologi - Løsmasser



- Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
- Lite egnet
- Uegnet
- Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke
- Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke
- Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)
- Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	2	x		2712.94m^2
Uegnet	2	x		2712.94m^2
Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, tykt dekke	1	x		1679.98m^2
Løsmasser - Bart fjell / fjell med tynt torvdekke, uspesifisert	1	x		1032.96m^2

Tema uten treff:

Påvist betydelig grunnvannsressurs	Antatt betydelig grunnvannsressurs	Begrenset grunnvannspotensial
Ikke klassifisert	Godt egnet	Middels egnet
Lite egnet	Løsmasser - Morenemateriale, uspesifisert	Løsmasser - Tykk morene
Løsmasser - Tynn morene	Løsmasser - Randmorene	Løsmasser - Breelvavsetning
Løsmasser - Bresjø- / innsjøavsetning	Løsmasser - Marin strandavsetning	Løsmasser - Hav- og fjordavsetning, strandavsetning, tynt dekke
Løsmasser - Elveavsetning	Løsmasser - Vindavsetning	Løsmasser - Forvitringsmateriale
Løsmasser - Skredmateriale	Løsmasser - Steinbreavsetning	Løsmasser - Torv og myr (organisk materiale)
Løsmasser - Humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunn	Løsmasser - Fyllmasse (antropogent materiale)	

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
4003	121	44	0	0	1	2712.94m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Enebolig m/hybel/sokkelleil.	1	151.65m^2
Garasje, uthus, anneks til bolig	2	71.17m^2

Gjeldende forhold i kommuneplaner som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Ras- og skredfare	72.48m^2
Hensyn landskap	2712.94m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	Nåværende	1325.11m^2
Boligbebyggelse	Nåværende	1387.83m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

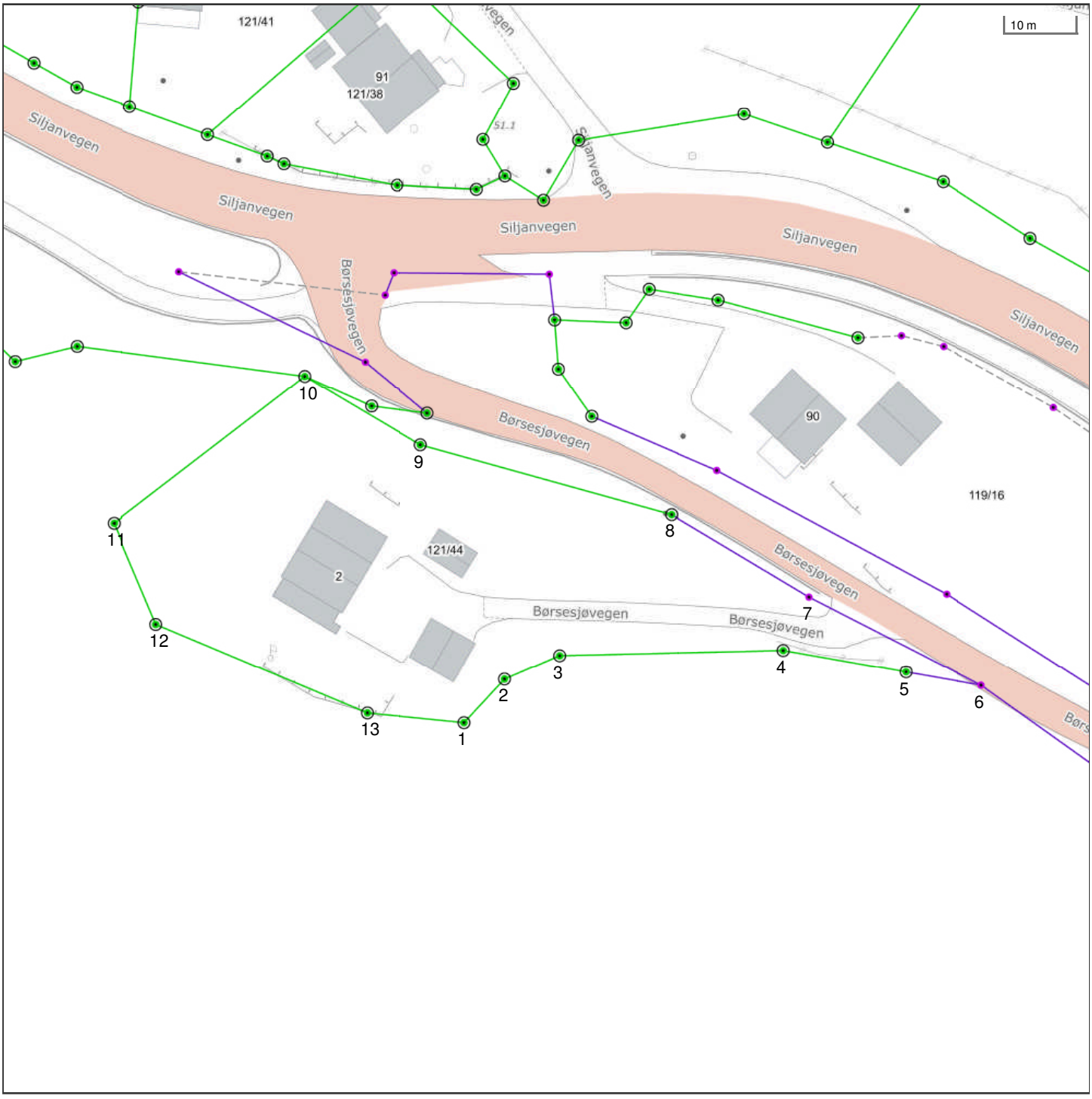
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
472	Reguleringsplan for Siljanvn. (Kv.316) fra Sem bru til Åmot med tilgr. områder.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	1620.15m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Boliger	1408.06m^2
Annen veigrunn	212.09m^2

Utskriftsdato: 07.09.2026

Eiendomskart for eiendom 4003 - 121/44//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 712,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6566516,43	**Øst**	535277,85	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6566491,61	535301,31	4 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,72	
2	6566497,78	535306,94	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,35	
3	6566501,16	535314,65	4 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,42	
4	6566502,18	535346,07	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,44	
5	6566499,31	535363,3	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,47	
6	6566497,543	535373,908	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,75	
7	6566509,69	535349,61	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,17	
8	6566521,04	535330,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,49	
9	6566530,47	535294,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,62	
10	6566539,94	535278,42	4 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	18,93	
11	6566519,09	535251,68	4 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,91	
12	6566505,02	535257,82	4 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,35	
13	6566492,85	535287,65	4 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,22	

Områdeanalyse

Eiendom	4003 121/44		
Utskriftsdato	07.09.2026	**Antall datasett**	98

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

16 Berørte datasett

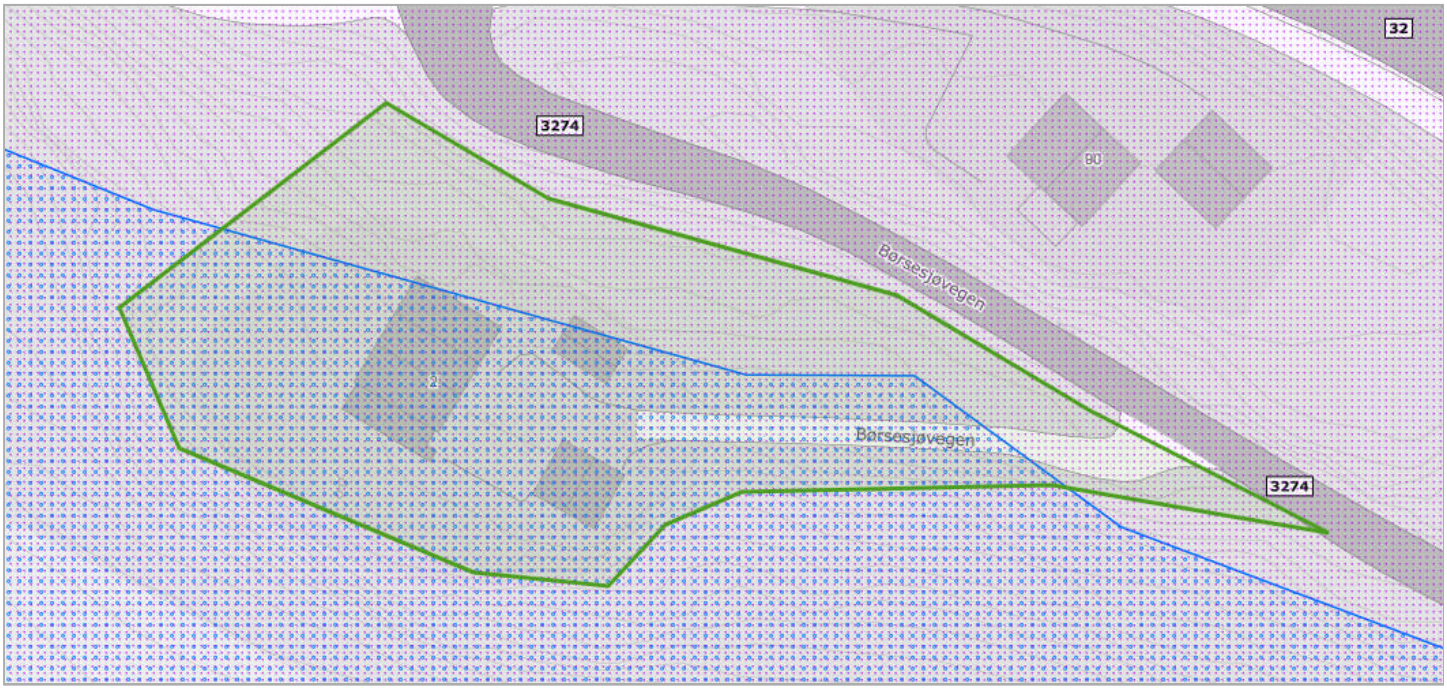
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- FKB Tiltak
- Kulturlandskap - verdifulle
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Radon
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- FKB-AR5
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Marin grense
- Naturtyper - verdsatte
- Naturtyper på land (NiN)
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Veg senterlinje Elveg 2.0

82 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Akvakultur - lokaliteter
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Fiskeplasser redskap
- FKB-bane
- Flomsoner
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Friluftslivsområder - statlig sikra
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Korallrev
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner brannvern - Tette trehusmiljø
- Låssettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- Reindrift - Beitehage
- Reindrift - Flyttlei
- Reindrift - Konvensjonsområde
- Reindrift - Reinbeitedistrikt
- Reindrift - Reindriftsanlegg
- Reindrift - Siidaområde
- Skredfaresoner
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner brannvern - Brannsmitteområder
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Markagrensen
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturvernområder
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- Reindrift - Avtaleområde
- Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- Reindrift - Konsesjonsområde
- Reindrift - Oppsamlingsområde
- Reindrift - Reinbeiteområde
- Reindrift - Restriksjonsområde
- Reindrift - Trekklei
- Skredhendelser
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo og havnivå
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Tettsteder
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Vernskog
- Vindkraftverk

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

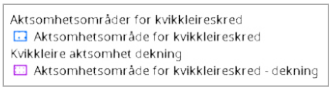
Kilde	NVE	Versjon	07.09.2026



Om datasettet

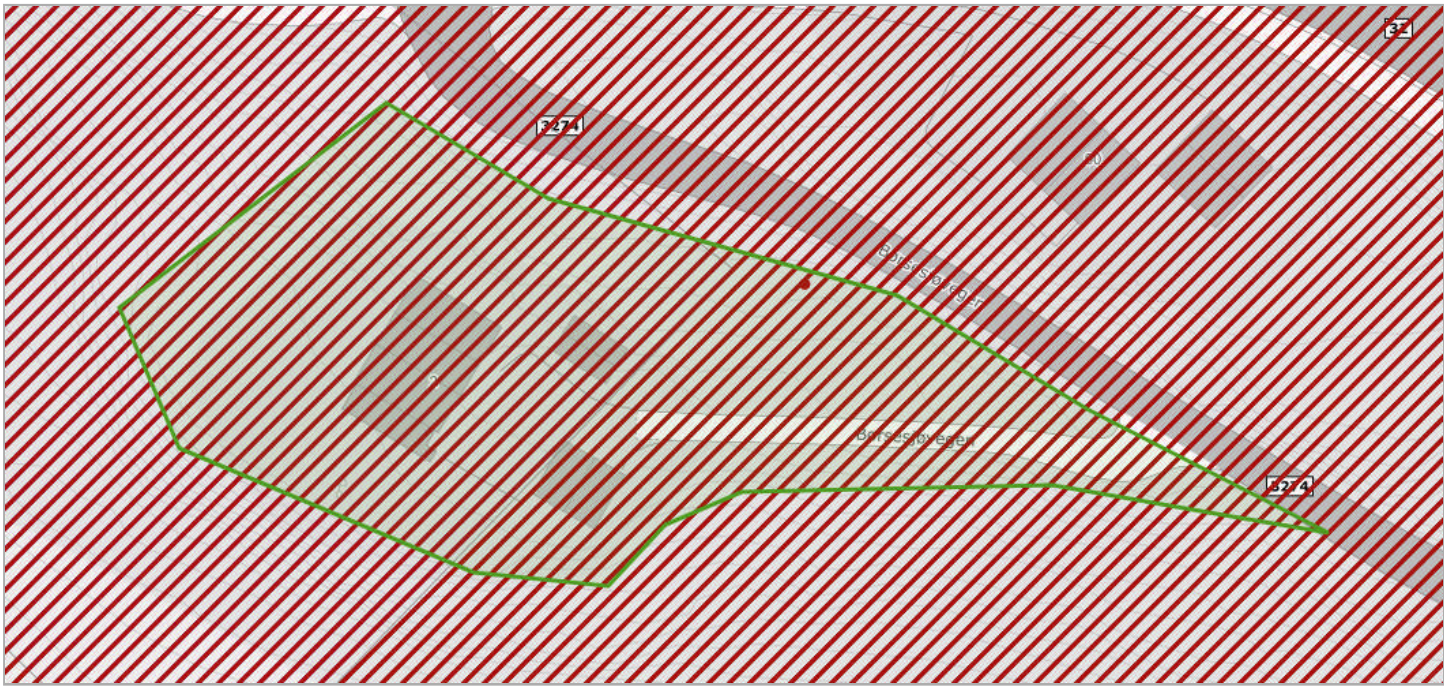
Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring



Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

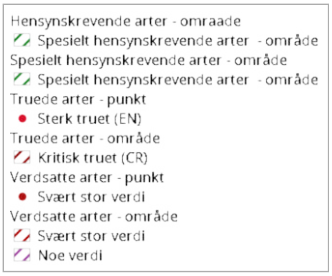
Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	01.04.2026



Om datasettet

Datasettet viser kartlagte forekomst av arter som har nasjonal forvaltningsinteresse. Artene er valgt ut etter spesifikke kvalitetskrav (funksjon til art og geografisk presisjon på data) og åtte utvalgskriterier og vises under tre forskjellige forvaltningsnivåer. Datasettet inneholder både punkter og områder. Miljødirektoratets artsdata i Naturbase hentes fra Artsdatabankens tjeneste Artskart.

Tegnforklaring



Andre spesielt hensynskrevende arter

Navn	Gruppe	Antall observasjoner	Verdikategori	Rodlistekategori	Faktaark
Hortulan	Fugler	1	sværtStorVerdi	Kritisk truet (CR)	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal?id=9.631464_59.247988_4200)

Hensynskrevende arter

Navn	Gruppe	Antall observasjoner	Verdikategori	Rodlistekategori	Faktaark
Vendehals	Fugler	1	noeVerdi	Livskraftig (LC)	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal?id=9.616771_59.236734_4585)

Truede arter

Navn	Gruppe	Antall observasjoner	Verdikategori	Rodlistekategori	Faktaark
Ask	Karplanter	1	sværtStorVerdi	Sterk truet (EN)	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal?id=9.619034_59.236237_102409)
Hortulan	Fugler	1	sværtStorVerdi	Kritisk truet (CR)	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal?id=9.631464_59.247988_4200)

Verdsatte arter

Navn	Gruppe	Antall observasjoner	Verdikategori	Rodlistekategori	Faktaark

Ask	Karplanter	1	sværtStorVerdi	Sterk truet (EN)	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal?id=9.619034_59.236237_102409)
Hortulan	Fugler	1	sværtStorVerdi	Kritisk truet (CR)	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal?id=9.631464_59.247988_4200)
Vendehals	Fugler	1	noeVerdi	Livskraftig (LC)	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal?id=9.616771_59.236734_4585)

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

Tegnforklaring

Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	202434682	8468966	endring

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

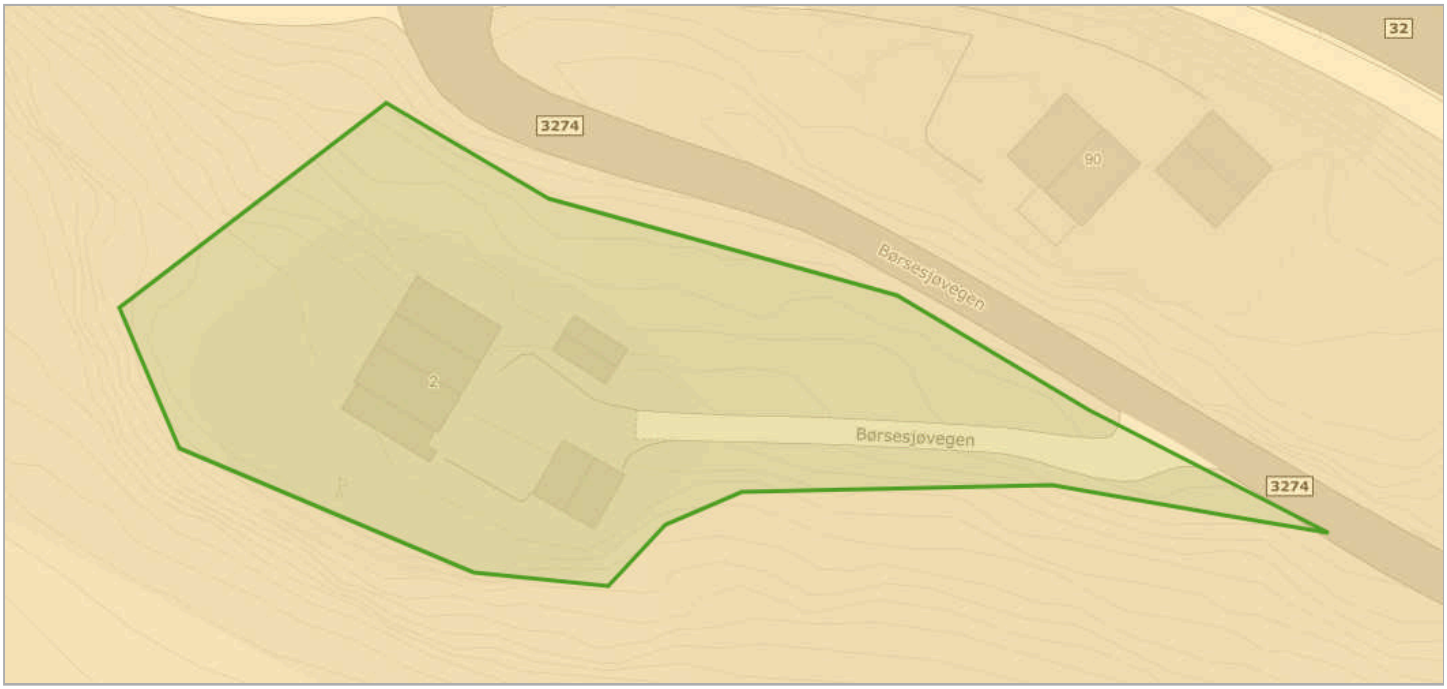
- Bebyggelse
- Fulldyrka jord
- Skog
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Skog	Jorddekt	Høy	Lauvskog	1
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

Kulturlandskap - verdifulle

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	24.08.2026



Om datasettet

Datasettet viser forvaltningsmessig høyt prioriterte kulturlandskapsområder med både biologiske og kulturhistoriske verdier. Datasettet omfatter blant annet de høgest prioriterte områdene i Nasjonal registrering av verdifulle kulturlandskap, og utgjør 10-30 områder i hvert fylke, totalt ca. 300 områder i landet. Datasettet er ajourført pr. september 2011, og vil bli fortløpende komplettert i Naturbase. Datasettet innholder utvalgte opplysninger fra et separat fagsystem for kulturlandskap som forvaltes av Fylkesmannen. Nærmere opplysninger kan fås derfra. Formål: Stadig mer av kulturlandskapet i Norge er i ferd med å gro igjen eller endre karakter av andre årsaker. Datasettet gir en oversikt over de områdene det er viktig å prioritere med tanke på tiltak for å opprettholde eller forbedre tilstanden.

Tegnforklaring

Verdifullt kulturlandskap
Kulturlandskap - verdifulle

Objekter

Navn	Faktaark
Gjerpensdalen	Faktaark (pdf) (https://faktaark.naturbase.no?id=KF00000265)

Kulturminner - Kulturmiljøer

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	07.09.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

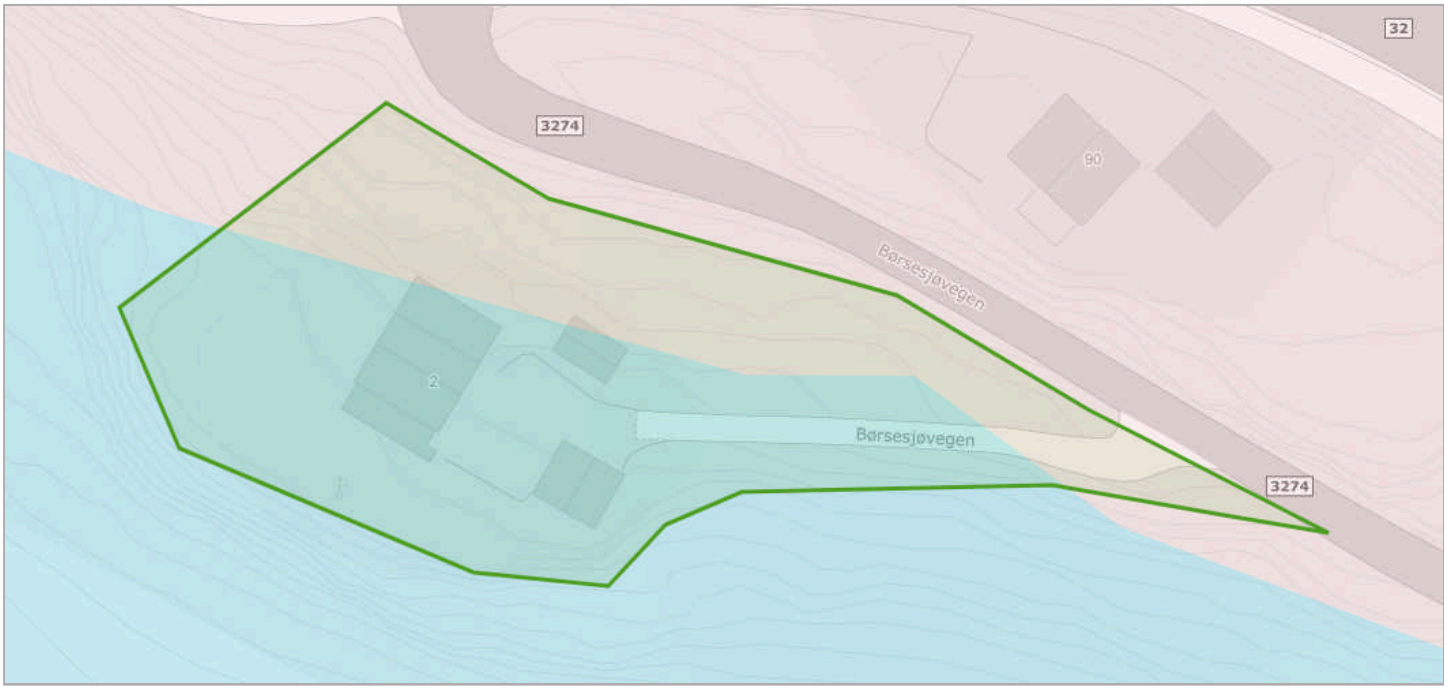
Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Gjerpensdalen og Fossum	-	M-KULA

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infitrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

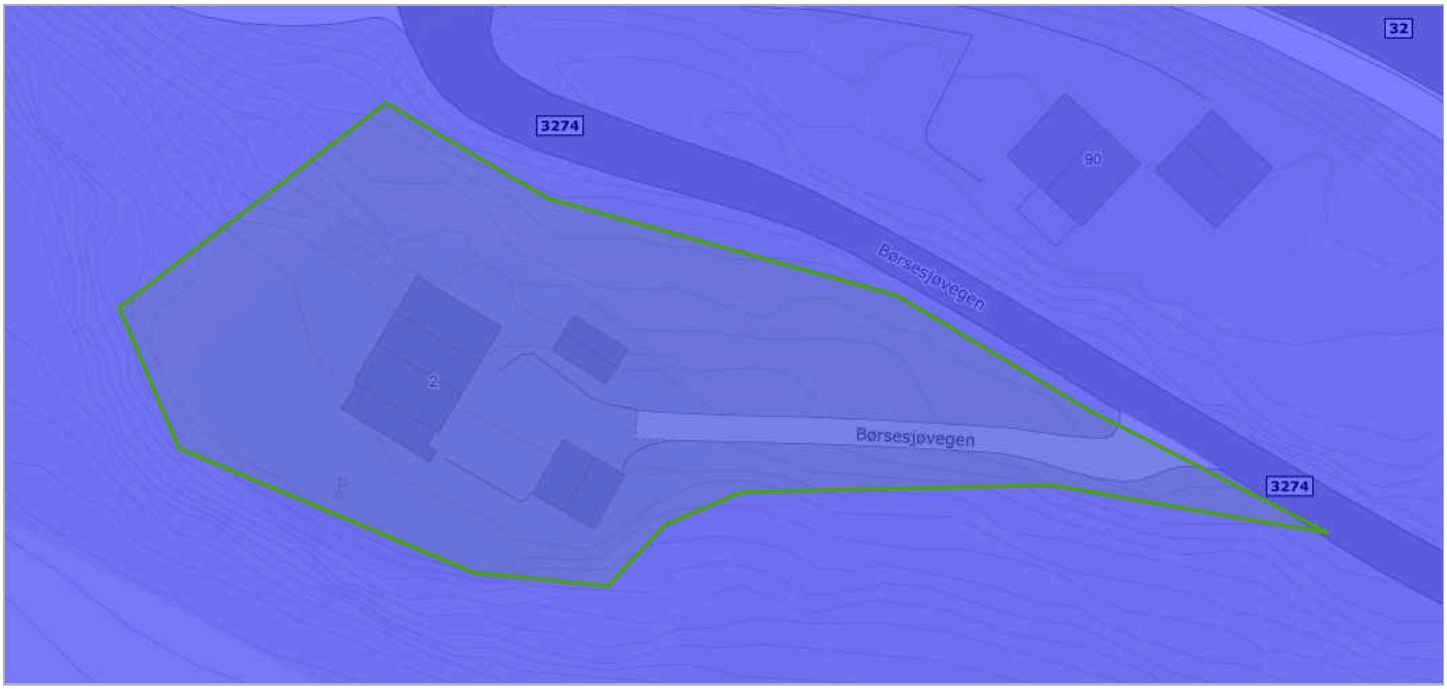
Løsmasser N50/N250
- Hav og fjordavsetning, tykt dekke
- Torv og myr
- Bart fjell med tynt torvdekke

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	07.09.2026



Om datasettet

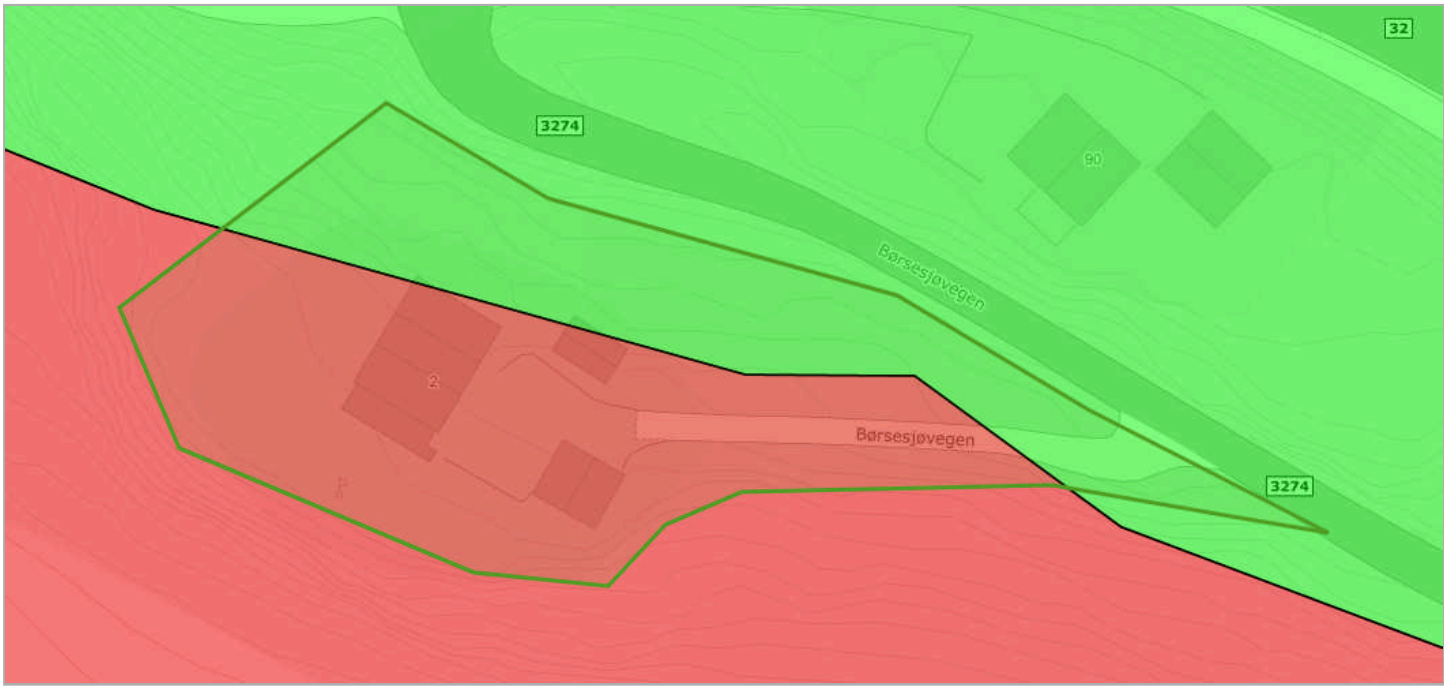
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	07.09.2026



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
- Svært stor
- Stor
- Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stortSettFraværende	Bart fjell
sværtStor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet

Naturtyper - verdsatte

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	24.08.2026



Om datasettet

Datasettet er tidligere publisert under navnet "Naturtyper -KU-verdi". Datasettet viser naturtypelokaliteter fordelt på verdikategorier i henhold til verdsettingskriteriene i veilederen M-1941 Konsekvensutredninger for klima og miljø. Datasettet viser ikke naturtyper i marint miljø.

Som grunnlagsdatasett er benyttet "Naturtyper - Utvalgte", "Naturtyper på land (NiN)" og "Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)". Naturtypene kartlagt etter DN-håndbok 13 er, med unntak av lokaliteter som er utvalgte naturtyper, ikke mulig å knytte presist til dagens utvalgskriterier for hvilke naturtyper som kartlegges. Lokalitetene er derfor plassert uten forsøk på å ta hensyn til utvalgskriterier.

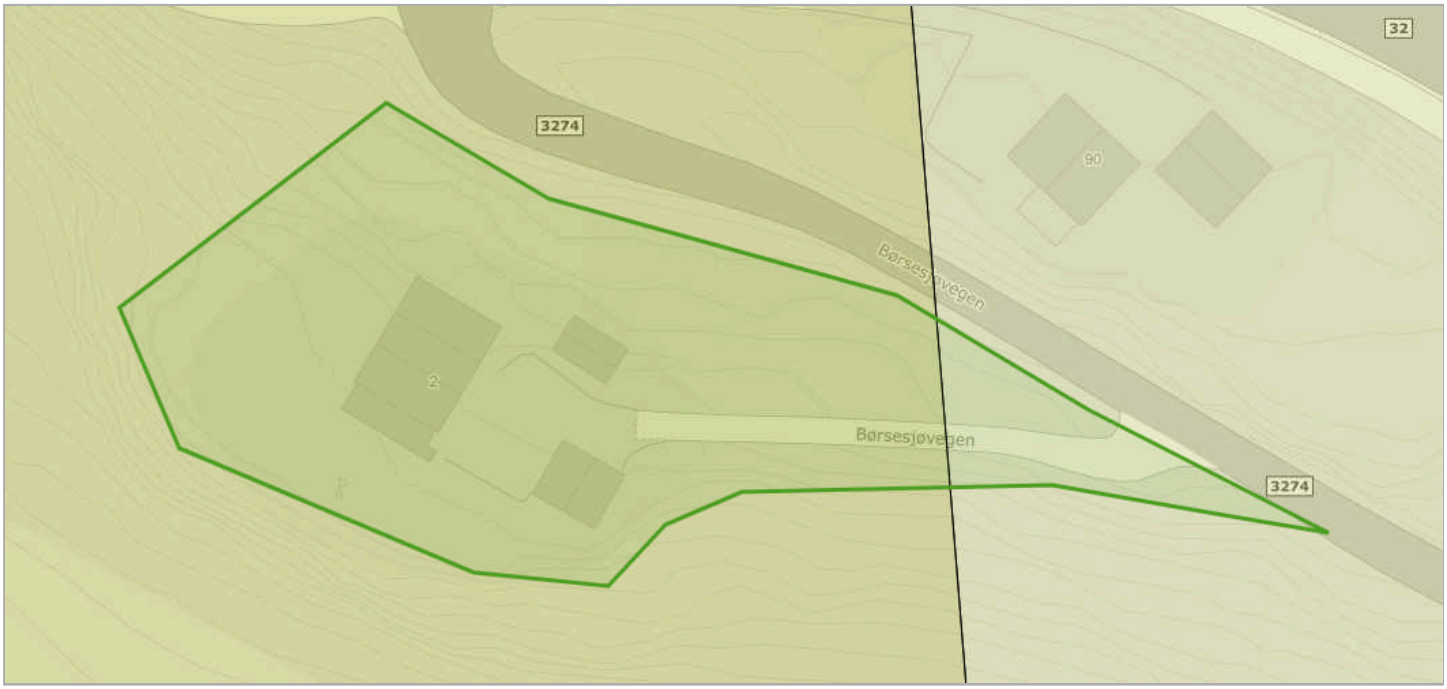
Datasettet er utviklet med tanke på bruk i konsekvensutredninger og arealplaner. Datasettet kan benyttes også i annen arealforvaltning der det er behov for å verdsette naturtypelokaliteter. Datasettet kan i tillegg brukes til temakart, analyser mv.

Objekter

Verdi	Naturtype	Nøyaktighetsklasse	Navn	Faktaark	Faktaark lokalitet
Stor verdi	Frisk lågurtedellauvskog	Meget god (5 - 20m)	Børsesjøvegen	Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-NINFP2510213442)	Link (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP2510213442)

Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	07.09.2026



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

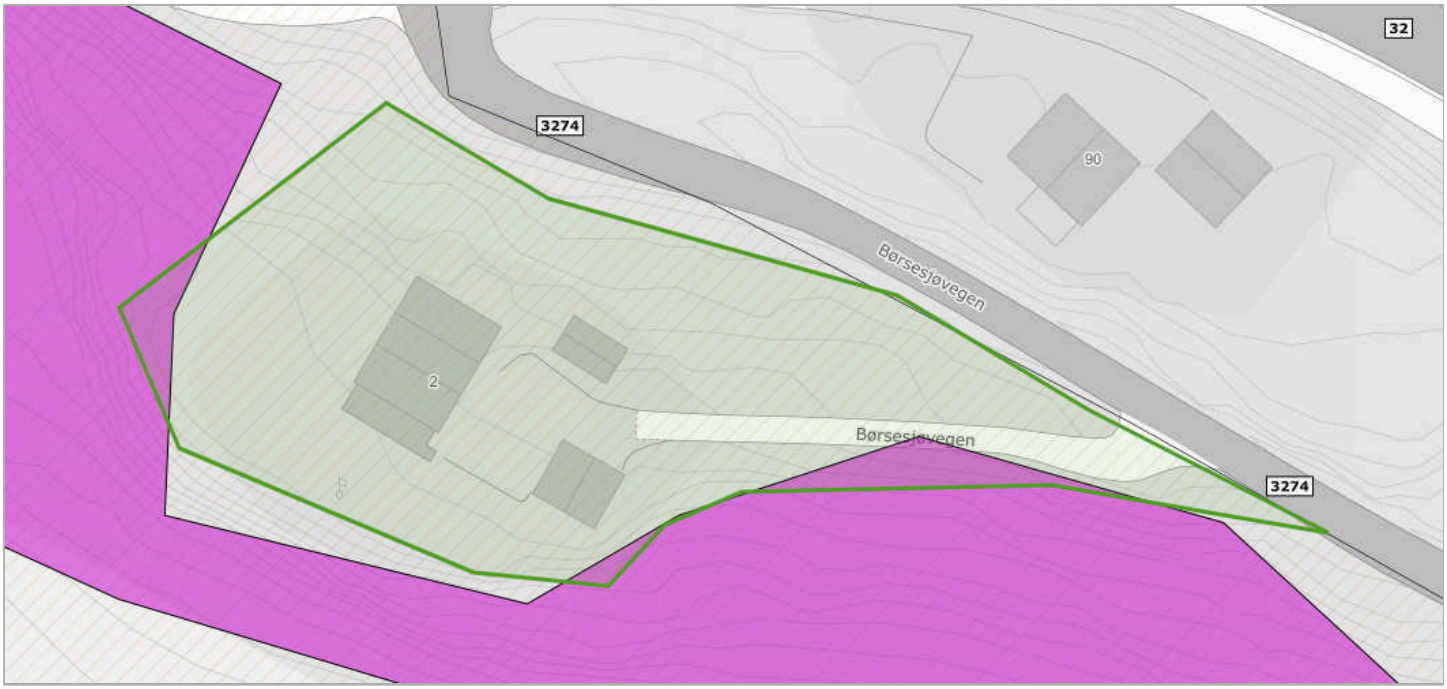
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap
Innland slettelandskap
Innland - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_slettelandskap	LA-TI-I-S	Kystnært innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	24.08.2026



Dekningsområde

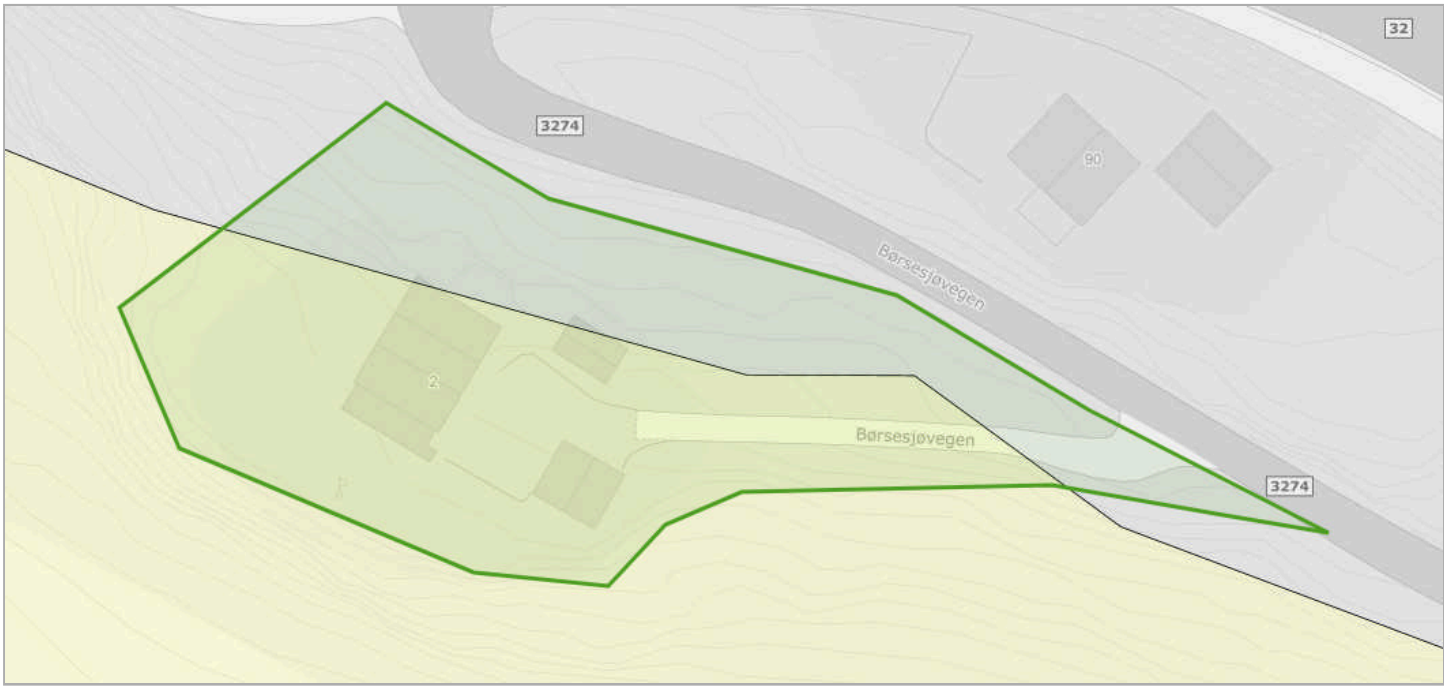
Navn	Kartlegger	År
Kalkområder - Skien	Tyri Naturforvaltning AS	2025

Naturtyper

Objekttype	Naturtype	Tilstand	Usikkerhet	Link
Moderat lokalitetskvalitet	Frisk lågurtedellauvskog	moderat	Nei	Link (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP2510213442)

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Usikker
Moderat til lav

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	26.08.2026



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksiterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

Biomasse - overjordisk masse
- 30 - 40 t/daa
- >40 t/daa

Biomasse - underjordisk masse
- 10 - 20 t/daa
- 20 - 30 t/daa
- 30 - 40 t/daa

Bonitet furu
- B11
- B17

Bonitet gran
- B17
- B20

Bonitet lauv
- B14
- B17
- B20

Høyde
- 80 - 100 dm
- 100 - 120 dm
- 120 - 140 dm
- 140 - 160 dm

Treslag sammenstilt
- Lauvdominert

Volum med bark
- >40 t/daa

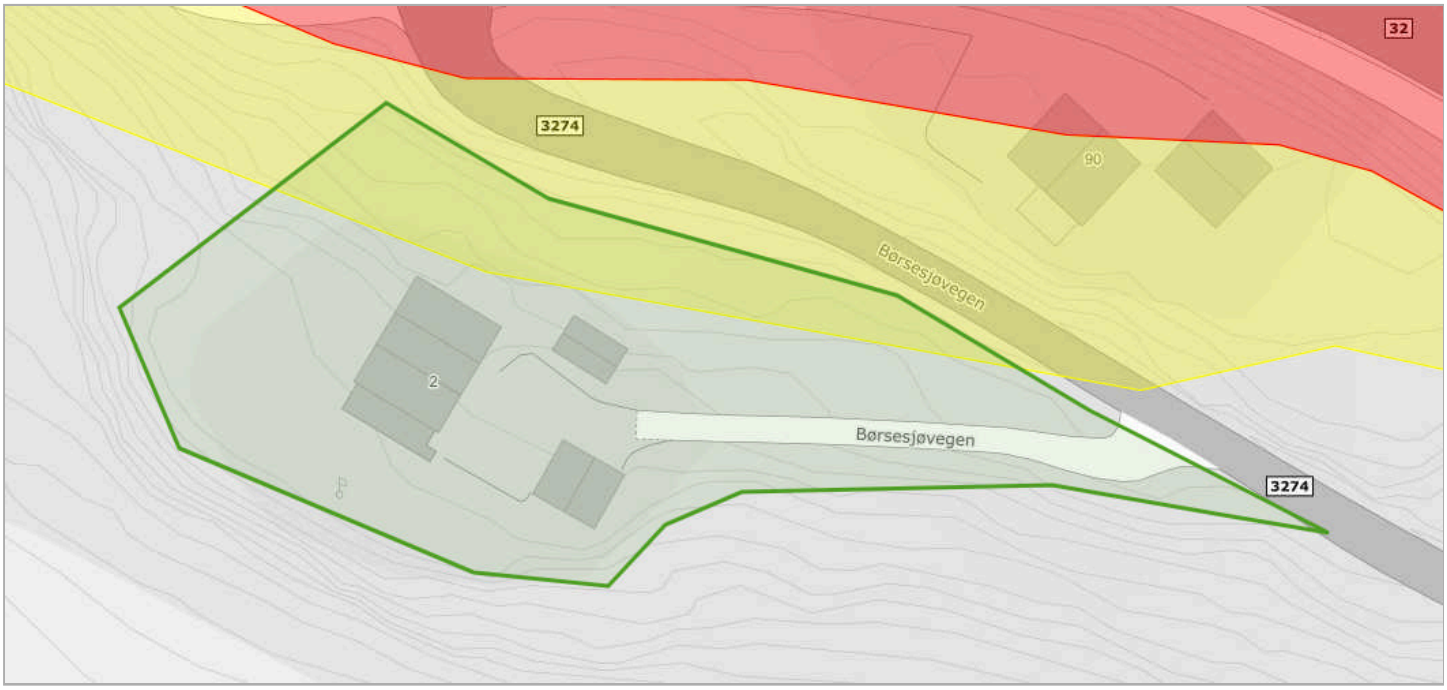
Volum uten bark
- 30 - 40 t/daa
- >40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
99	28	15	21	18	2017	126	5	VTA_2017_0	136	117
123	34	15	21	18	2017	149	5	VTA_2017_0	172	148

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	07.09.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Lavt støynivå
Høyt støynivå

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

Objekter

Kategori
G

Veg senterlinje Elveg 2.0

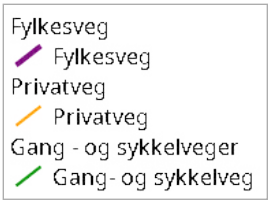
Kilde	kartverket	Versjon	07.12.2025



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring



Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	98550

Skien kommune
Adresse: Postboks 158, 3701 Skien
Telefon: 35581161

Utskriftsdato: 07.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4003	**Gårdsnr.**	121	**Bruksnr.**	44	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Børsesjøvegen 2, 3719 SKIEN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021007
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.11.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4003/dokumenter/546/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20datert%2009.10.24%20(1).pdf
Delarealer	**Delareal** 1 388 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 2 713 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550_1
	Delareal 97 m^2 **KPHensynsonenavn** H220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442

	Delareal	72 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare

	Delareal	1 326 m^2
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	472	
Navn	Reguleringsplan for Siljanvn. (Kv. 316) fra Sem bru til Åmot med tilgr. områder	
Plantype	Eldre reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	24.03.1983	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4003/dokumenter/1104/472.pdf	
Delarealer	**Delareal**	212 m^2
	Formål	Annen veigrunn
	Delareal	1 408 m^2
	Formål	Boliger

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/401536/101
Attesteringstidspunkt 2026-09-17 14:38

Dagbok nr. 1536 1955 - 24/7
Gjerpen Sorenskriverembete

Skjema nr. 66
Statens Vegvesen

Vann- og kloakkledninger
samt stikkrenner ved offentlig veg.

(jfr. rundskriv fra Vegdirektøren til fylkesmennene av 16/3-1935.)

ERKLÆRING

Undertegnede Einar E. Sem søker herved om tillatelse til å legge vannledning/~~kloakkledning/stikkrenne~~[1] gjennom/~~langs med~~/ riks-veg 316 ved (min) eiendom(men)[1]) gnr. 121 bnr. 44 i Gjerpen herred.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avsperres forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens[1]) kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Under ingen omstendigheter kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen er varslet.

8.[2]) Da vegen på angjeldende sted er asfaltert må vegdekket settes i tilfredsstillende stand etter gravingen. Eventuelt vil istandsettelsen bli utført av vegvesenet for sökerens regning.

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.[3])

Skien den 19/7 55.

X Einar E. Sem

[1]) Stryk det som ikke passer.
[2]) Plass for ytterligere vilkår.
[3]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

Oversendes herr vegsjefen i .....
under henvisning til omstående. Til dekning av tinglysningsgebyr og porto vedlegges kr. , samt kr. , jfr. erklæringens pkt. (garantibeløp).

..... **den** .....

X
.....
(Søkerens navn)

J-nr. ..... **Arkiv nr.** .....

Oversendes herr sorenskriveren i .....
Tillatelse som ovenfor nevnt er gitt herfra, hvorfor erklæringen bes tinglyst. Til dekning av tinglysningsgebyr og returporto vedlegges kr.

Vegsjefen i

..... **den** .....

Oversendes herr vegtilsynsmann

herr vegoppsynsmann

søkeren, herr

under henvisning til ovenstående, idet arbeidet kan settes igang så snart vegoppsynsmannen er varslet og har gitt veiledning om arbeidets utførelse.

d. s.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/400316/101
Attesteringstidspunkt 2026-09-17 14:38

Stempelet med kr. 5,00
15/2-1955

Avskrift av dagbok nr. 3/6 1955-15/2
dlegg t
Gjerpen sorenskriverembete
Til innhefting i panteboka.

Nr. 41. a
EINERETT: SEM & STENERSEN A/s. OSLO
7-53.

Skjøte.

Undertegnede Eivind H. Sem

Sem - Gjerpen *født* 4/3 1886
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Einar E. Sem

Blomsgt. 17, Skien *født* 16/12 1922
(Datum og årstall)

~~min~~ */vår eiendom* Skogly

g.nr. 121 *br.nr.* 44 *av skyld mk.* 0.05 *i* Gjerpen *herred*[1])

~~mat.nr.~~ ----- *i* ----- [1])

for en kjøpesum stor kr. 400.-, firehundrekroner 00/100 -

som er avgjort på omforenet måte.

Kjöperen har opparbeidet vei til gnr. 121 - bnr. 44 fra riksveien til Siljan over min eiendom gnr. 121 - bnr. 1. Han og senere eiere skal ha rett til å benytte denne vei mot eget vedlikehold.

Gjerpen den 11. februar 1955

Eivind H. Sem
(Utstederens underskrift)

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

Harald E.Sem Einar Sveinungsen

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Gjerpen den 11. februar 1955

Marta Sem

Til vitterlighet:

1. Harald E.Sem
2. Einar Sveinungsen

---

[1]) *Det som ikke passer strykes.*
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Doknr: 1517935 Tinglyst: 02.12.2021
STATENS KARTVERK

TELEMARK JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926727117

Tinglysingsutdrag

Sak:	21-027095RFA-JTEL/JSKN SKOGLY
Gnr.:	121, 412 og 415
Kommune:	Skien
Saken gjelder:	Rettsutgreiing, grenser for bruksrett og innhold i veirett

Avsluttet ved jordskifteretten: 29.10.2021

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

JORDSKIFTEAVGJØRELSE I OG II

Dato: 29.10.2021
Sted: Telemark jordskifterett, rettens lokaler i Skien

Sak: 21-027095RFA-JTEL/JSKN SKOGLY
Saken gjelder: Rettsutgreiing, grenser for bruksrett og innhold i veirett

Rettens leder: Jordskiftedommer Lars Inge Rønholt
Teknisk utreder: Overingeniør Jørn Voje
Protokollfører: Rettens leder

Saken er krevd av: Rune Fjalestad

Til behandling:
1) Jordskifteavgjørelse I, saklig og geografisk avgrensing.
2) Fradeling og hjemmelsovergang
3) Jordskifteavgjørelse II, grensebeskrivelse, sakskostnader og avsluttende bestemmelser.

Parter	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr.	Bnr.
Håkon Nedberg Cathrine Nedberg		Skien (3807)	121	1
Rune Fjalestad		Skien (3807)	121	44
Vestfold og Telemark fylkeskommune		Skien (3807)	412 415	1 1

.....
.....

2. Fradeling og hjemmelsovergang

Innledning
Den 15.06.2021 ble det gjennomført rettsmekling i saken, den fortsatte den 18. juni, og det ble da inngått slikt rettsforlik:

«1.
Det vises til vedlagte kartskisse. Partene er forlikte om fremtidig grense mellom gnr. 121 bnr. 1 og gnr. 121 bnr. 44. Denne går fra punkt 1, videre til punktene 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 og frem til punkt 9. Fra punkt 9 går grensa med samme retning til den støter mot grense for offentlig veg i punkt 10. Punkt 1 er et felles tidligere kartlagt punkt mellom de fire eiendommene gnr. 121, bnr. 1, gnr. 121 bnr. 44, gnr. 412 bnr. 1 (offentlig veg) og gnr. 415 bnr. 1 (offentlig veg). Kartskissen er omtrentlig og endelig oppmåling vil kunne inneholde mindre avvik.

2.
Omforent fremtidig grense er et resultat av grense for opprinnelig tomt samt kjøp av tilleggsareal. For tilleggsareal betaler eier av gnr. 121 bnr. 44, Rune Fjalestad, kroner 250000,-, tohundreogfemtitusenkroner til eiere av gnr. 121 bnr. 1, Cathrine Nedberg og

Håkon Nedberg. Kjøpesum betales innen 14. dager etter at jordskifteretten har bedt om innbetaling. Dette skjer om, og etter at delingstillatelse er innvilget. Kjøpesum utbetales etter at saken er tinglyst.

3.
Jordskifteretten bes bistå med nødvendig delingssøknad mm. i forbindelse med omtalte tilleggsareal.

4.
Eier av gnr. 121 bnr. 44, forplikter seg til å fjerne utraste fyllmasser på sør- og øst siden av garasjebygget. Dette for masser som har rast ut over ny omforent grense. Eier forplikter seg videre til å sikre skråningen på nevnte sider av garasjen for videre utrasing. Dette ved beplantning og/eller delvis fjerning av utfylte masser. Eier av gnr. 121 bnr. 44 har etter inngåelse av dette rettsforliket ikke anledning til å fylle videre ut i beskrevne skråninger. Frist for oppfyllelse av beskrevne forpliktelser er 1. oktober 2021.

5.
I tilknytning til adkomstveien fra offentlig veg, som etter dette blir del av tomten gnr. 121 bnr.44, gjelder det forhold at eier av tomten har rett til å få fjernet generende trær og kvister som står på gnr. 121 bnr. 1. Med generende menes forhold som kan være til skade eller hinder for ordinær bruk av vegen. Forut for beskjæring skal grunneier kontaktes og gis anledning til å eventuelt utføre beskjæringen.

6.
Ved inngåelse av dette rettsforliket er partene enige om at alt av tidligere eventuelle mislighold, grenseoverskridelser, hugst og annet er oppgjort. Situasjonen mellom partene hva påstander, krav mm. gjelder, er mao. etter dette «nullstilt» /oppgjort.

7.
Eierne av gnr. 121 bnr. 1, Cathrine og Håkon Nedberg betaler kroner 5000,- i jordskiftekostnader. Øvrige kostnader i forbindelse med saken, herunder kommunale gebyrer for behandling av delingssøknad mv., dekkes av eier av gnr. 121 bnr. 44, Rune Fjalestad.
8.
I tilfelle det ikke gis tillatelse til beskrevne ønske om deling av tilleggsareal er partene enige om å gjenoppta meklingen for å søke etter andre løsninger.»

Som følge av inngått rettsforlik ble det søkt om delingstillatelse. Den 23.09.2021 mottok retten vedtak fra Grenland landbrukskontor. Kommunens vedtak lyder slik:

«Skien kommune gir tillatelse til fradeling av et areal på 1,27 daa fra eiendommen gbnr. 121/1 slik det er søkt om og beskrevet i kart vedlagt søknaden.

Det er et vilkår at arealet legges til eiendommen gbnr. 121/44 ved en arealoverføring.»

I samsvar med inngått rettsforlik og delingstillatelse gitt av Skien kommune ved Grenland landbrukskontor den 16.09.2021, gjennomføres slik:

Arealoverføring 1

Matrikkelenheten:

	Kommunenr.	Kommunenavn.	Gnr.	Bnr.
Avgivende matrikkelenhet:	3807	Skien	121	1
Mottakende matrikkelenhet:	3807	Skien	121	44

Areal:	1,27 daa.
Representasjonspunkt:	x = 6566511 og y = 535323
Beskaffenhet:	Vegtrase og ubebygd skrinn skogsmark.
Anvendelse av grunn:	Tilleggstomt, adkomstvei.
Kjøpesum:	250.000,-
Avgiftsgrunnlag:	250.000,-
Konsesjon:	Konsesjon ble gitt ved delingstillatelse i kommunalt vedtak av 16.09.2021.
Tillatelse til deling:	Gitt av Grenland landbrukskontor i vedtak av 16.09.2021

Eier av avgivende matrikkelenhet:

Fødselsdato	Eier
110779	Cathrine Nedberg
240277	Håkon Nedberg

Eier av mottakende matrikkelenhet:

Fødselsdato	Eier
151191	Rune Fjalestad

3. Jordskifteavgjørelse II

(Grensebeskrivelse, sakskostnader og avsluttende bestemmelser)

3.1 Grensebeskrivelse

.....

.....

Grensene som avgjørelsen omfatter, er eiendomsgrenser. I ovenfor inntatte rettsforlik og arealoveføring er grensene fastsatt. Forut for dette er det gjennomført en rettsmekling. På bakgrunn av dette har retten kommet frem til følgende

slutning for kapittel 3.1:

1. I samsvar med inngått rettsforlik og gjennomført arealoverføring, fastsettes grenseforklaring og grensebeskrivelsen for grense nummer 1 som inntatt nedenfor.

Grenseforklaring og målegrunnlag
Grensen går i rette linjer mellom de grensepunktene det er oppgitt retning for.

Retningen mellom punktene er beregnet ut fra punktenes koordinater og er angitt i forhold til kartets nord retning. Sirkelen er inndelt i 400 grader. Avstanden mellom grensepunktene er horisontale mål i meter.

Grensepunktene er koordinatbestemt med fasemålende to frekvent satellittmåleutstyr. Statens kartverks C-pos system har levert korreksjonsdata via GSM. Grensene er målt i et europeisk koordinatsystem, ETRS_1989_UTM_Zone_32N. Grensepunktenes koordinater har en forventet nøyaktighet bedre enn 0,1 meter. Grensene er vist på kart med saksnummer 21-027095RFA-001. Kartet består av ett A4-blad i målestokk 1: 500. Kartbladet vedlegges saken.

Grensebeskrivelse
Grense 1
Eiendom til venstre: Gnr. 121 bnr. 44, eier Rune Fjalestad.
Eiendom til høyre: Gnr. 121 bnr. 1, eiere Cathrine Nedberg og Håkon Nedberg.

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
1	Off. godkj. grensemerke i jord			6566539,94	535278,42
		257,85	33,91		
2	Off. godkj. grensemerke i fjell			6566519,09	535251,68
		173,81	15,35		
3	Off. godkj. grensemerke i stein			6566505,02	535257,82
		124,67	32,22		
4	Off. godkj. grensemerke i stein			6566492,85	535287,65
		105,74	13,72		
5	Off. godkj. grensemerke i stein			6566491,61	535301,31
		47,09	8,35		
6	Off. godkj. grensemerke i jord			6566497,78	535306,94
		73,74	8,42		
7	Off. godkj. grensemerke i fjell			6566501,16	535314,65
		97,93	31,44		
8	Off. godkj. grensemerke i jord			6566502,18	535346,07
		110,53	17,47		
9	Off. godkj. grensemerke i jord			6566499,31	535363,30

Grensepunkt nr.1 er det samme som punkt med løpenr. 43 (teig 2) i matrikkelrapport for gnr. 121 bnr. 1

Fra grensepunkt nr. 9 fortsetter grensen i samme retning til den treffer grensen for gnr. 412 bnr. 1, Børsesjøveien.

.....
.....

3.3 Avsluttende bestemmelser

Rettsmiddel
Jordskifterettens avgjørelse kan ankes etter reglene i jordskifteloven kapittel 8. Ankefristen er en -1- måned regnet fra forkynningsdatoen.

Tinglysing og matrikkelføring
Når saken er rettskraftig, vil utdrag av saken bli tinglyst på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Skien (3807)	121	1
Skien (3807)	121	44

De fastsatte grenser vil bli rapportert til matrikkelfører i Skien kommune.

Forkynning
Avgjørelsen blir forkynt etter reglene om postforkynning, jf. domstolloven § 163a.

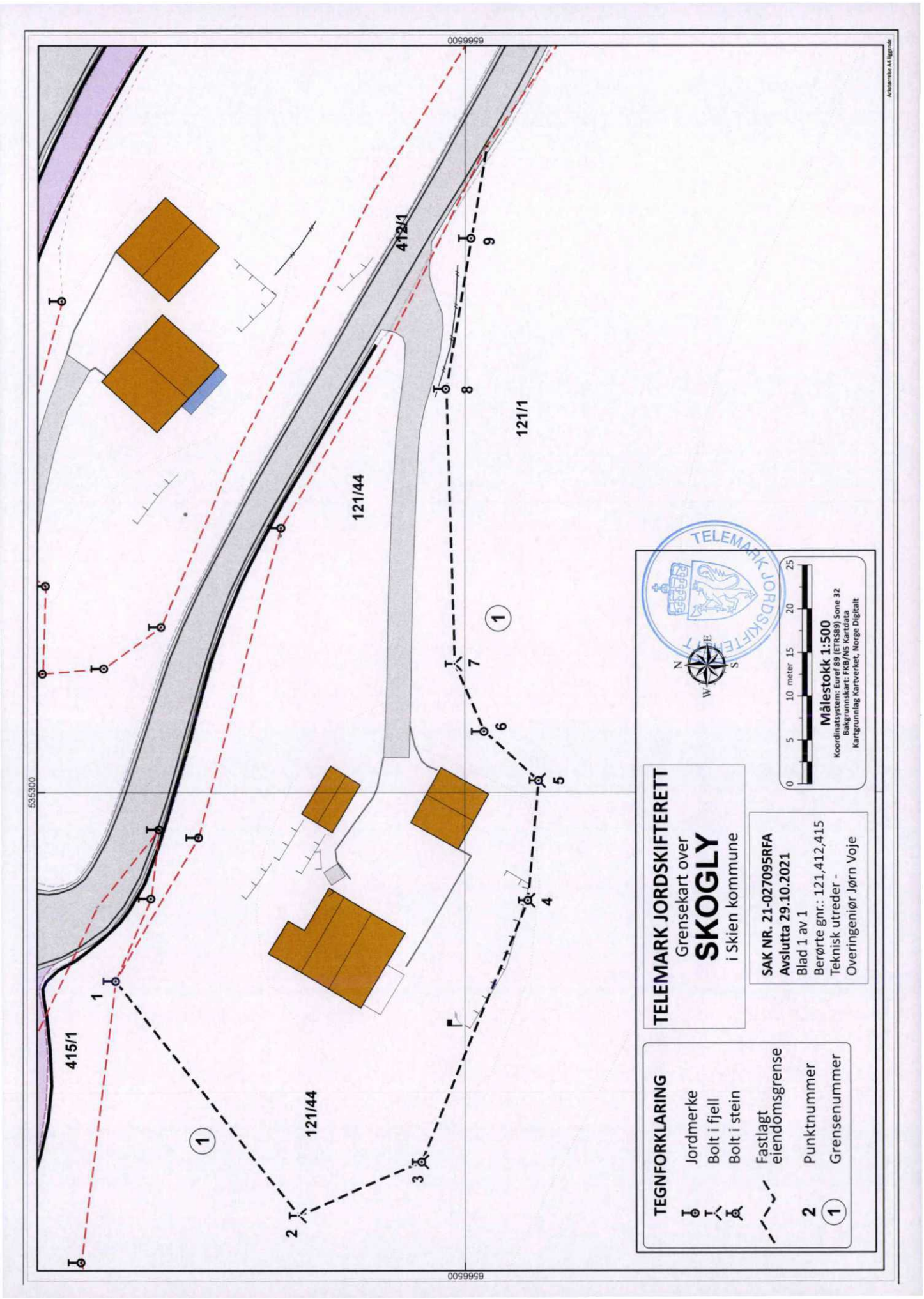
Sak 21-027095RFA-JTEL/JSKN SKOGLY er med dette avsluttet.

29.10.2021

Lars Inge Rønholt (sign.)

Rett utdrag:
Skien 23.11.21
Saule Alevicene

TELEMARK JORDSKIFTERETT


TELEMARK JORDSKIFTERETT
Grensekart over
SKOGLY
i Skien kommune
SAK NR. 21-027095RFA
Avslutta 29.10.2021
Blad 1 av 1
Berørte gnr.: 121,412,415
Teknisk utreder -
Overingeniør Jørn Voje
TEGNFORKLARING
Jordmerke
Bolt i fjell
Bolt i stein
Fastlagt eiendomsgrense
Punktnummer
Grensenummer
Målestokk 1:500
Koordinatsystem: Euref 89 (ETRS89) Sone 32
Bakgrunnskart: FKB/N5 Kartdata
Kartgrunnlag Kartverket, Norge Digitalt
TELEMARK JORDSKIFTERETT
415/1
412/1
121/44
121/1
121/44
535300
6566500

Melding til tinglysing

Det er ført en arealoverføring i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Arealoverføring

Løpenummer for forretning: 613 332 451
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
938759839	SKIEN KOMMUNE	Postboks 158 Sentrum, 3701 SKIEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
926727117	TELEMARK JORDSKIFTERETT		Postboks 2856, 3702 SKIEN

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendrin	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhe	Adresse	Andel
3807	121	1	-1271.0	Hjemmelshaver	NEDBERG HÅKON		SILJANVEGEN 69, 3719 SKIEN	1 / 2
				Hjemmelshaver	NEDBERG CATHRINE		SILJANVEGEN 69, 3719 SKIEN	1 / 2

Mottakereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendrin	Eierforhold	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhe	Adresse	Andel
3807	121	44	1271.0	Hjemmelshaver	FJALESTAD RUNE	H0101	BØRSESJØVEGEN 2, 3719 SKIEN	1 / 1

Er arealet som overføres bebygd

Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/1517935/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-17 14:39

TELEMARK JORDSKIFTERETT

Rett kopi bekreftes
MBJ

Dok 47

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår referanse
21-027095RFA-JTEL/JSKN

Dato
01.12.2021

Tinglysing - 21-027095RFA-JTEL/JSKN SKOGLY

Vi sender tinglysingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Skien (3807)	121	1
Skien (3807)	121	44

Vi ber om å anføre at saken gjelder *Rettsutgreiing, grenser for bruksrett og innhold i veirett.*

Vi ber om at følgende blir særskilt anmerket:
Side 3: *arealoverføring.*

Fødselsnummeroversikt til arealoverføringen:

Navn	Fødselsnummer
Cathrine Nedberg	110779[redacted]
Håkon Nedberg	240277[redacted]
Rune Fjalestad	151191[redacted]

Melding til tinglysing for arealoverføring fra Skien kommune ligger vedlagt.

Oversikt over heftelser som ikke berører overført areal:

Dato	Dokumentnummer	Heftelse
17.04.1917	1917/910098-1/101	Bestemmelse om vannrett
13.02.1924	1924/900435-1/101	Fredningsvedtak med påtegning
07.11.1930	1930/900683-1/101	Bestemmelse om vannrett iflg. skjøte
15.07.1935	1935/900719-1/101	Bestemmelse om vannrett og veg iflg. skjøte
30.01.1964	1964/400225-1/101	Erklæring/avtale, grensegangssak

Postadresse
Postboks 2856, 3702 SKIEN

Besøksadresse
Leirvollen 21C, Skien
Kviteseidgata 13, Kviteseid

E-post
telemark.jordskifterett@domstol.no

Telefon
33202030

Internet
www.domstol.no/jtel

Organisasjonsnr.
926727117

07.07.1976	1976/9356-1/101	Bestemmelse om bebyggelse
01.02.1977	1977/1422-1/101	Fredningsvedtak
15.03.1982	1982/3491-1/101	Jordskifte, grensegangssak 16/1979
23.04.1992	1992/5362-1/101	Jordskifte, sak 10/1988
08.03.2002	2002/3696-1/101	Bestemmelse om veg

Det er tinglyst pantefrafall fra Danske Bank på pantedokument tinglyst 06.09.2018 med dokumentnr. 2018/1233320-1/200.

Dokumentavgift på kr 6250,- overføres etter at vi har mottatt faktura fra dere.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 926727117
Telemark jordskifterett
Postboks 2856, 3702 SKIEN

Med hilsen
Telemark jordskifterett
Saule Uleviciene

Saule Uleviciene
rådgiver, tlf. 33202032

Vedlegg
- tinglysingsutdrag og jordskiftekart med gjenpart
- melding til tinglysing fra Skien kommune

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Børsesjøvegen 2, 3719 Skien
Gnr. 121, Bnr. 44, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
201260123

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Skien

Saksbehandler: Robin Stenbro

Telefon / Mobil: 35 52 11 00 / 917 02 335

E-post: robin.stenbro@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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