PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

# HOLBERGS GATE 3B

# Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Holbergs gate 3 B, 3717 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 300, bnr. 5308, snr. 3

**Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 42 m²**



**Befaringsdato:** 16.01.2026 **Rapportdato:** 04.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18885-2968 **Referansenummer:** FS9284

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

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

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

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

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

# Telemark takst og byggvurdering as

**Rapportansvarlig**



Jan T. Eriksrød

Uavhengig Takstingeniør

jan.tore@ttbtakst.no

911 03 866

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen 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

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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 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

Beskrevne leilighetsbygg inneholder 4 leiligheter med felles adkomst i trapperom. Beskrevne er beliggende i 3.etasje.
Leilighetsbygget er oppført 1890-1900 i tegls stein konstruksjon.
Etasjeskille og lyd/brannskille mellom leiligheter i tegl og trekonstruksjoner med brann konstruksjon. Innvendige flater består stort sett av malt slette flater med laminat og fliser på gulvflater. Bad/vaskerom med fliser på gulvflater og våtromsplater på veggflater. Leilighetens vinduer består av 2 lags isolerglass vinduer med varierende alder. Innvendige dører består av hvite speildører.
Leiligheten inneholder entre/gang, kjøkken, stue, soverom, bad/vaskerom og gang. Bod i kjeller.

Oppgraderinger de senere år:
* Nytt teknisk anlegg 2018.
* Oppgradert/etablert bad 2020.
* Skiftet kjøkkeninnredning 2020.

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

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Yttervegger i murt teglstein fra byggeår. Fasader består av teglstein med malt murpuss. Yttervegger i engelsk hulmur. Innvendig platet/malt flater.
Merknad på stedvis avskalning av murpuss. Utbedring må beregnes på sikt.
Leilighetens vinduer består av to-lags isolerglassvinduer med alder fra 1987. Rammer og karmer i malt trevirke.
Vinduer med høy alder og synlig slitasje i trevirke.
Malt entredør med brann og lydskille.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater tekket med laminat og fliser. Malt slette flater og malt strie på veggflater. Malt takplater og panel i himling. Bad har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Våtromsplater på veggflater. De fleste overflater oppgradert de senere år. Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldringsslitasje. Laminat med synlig slitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.
Etasjeskille i trebjelkelag med trolig gulvbord som bærende under gulv. Overflater tekket med laminat. Brann og lydskille er kun visuelt kontrollert.
Mindre avvik ble registrert på overflater ved bruk av laser.
Innvnedige dører består av malte fyllingsdører av ukjent alder.
Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad/vaskerom har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Våtromsplater på veggflater. Malt himling. Det er montert tett dusjkabinett, innredning med servant med ett-hånds armatur, gulvmontert toalett og opplegg til vaskemaskin. Ventilasjon består el -ventil i himling. Dør har etablert luftespalte. Bad oppgradert/etablert 2020.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er fremlagt med bilder. Målt med laser ble 18 mm fall til sluk registrert. Flomkant etablert ved dør.
Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Dokumentasjon på membran mangler. Om mulig innhent dokumentasjon.
Bad har vegger i murverk bak våtsoner. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.

KJØKKEN Gå til side

Mindere enkel kjøkkeninnredning med malt profilert dør og skuffronter type IKEA. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Plast avløpsrør. Rør i røranlegg til vann
Avtrekk over kokemuligheter med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røranlegg består av rør i røranlegg. Rørskap etablert på bad/vaskerom. Nytt røranlegg i 2020. Plast avløpsrør
Ventilasjon består av ventiler i vegg. Mekanisk avtrekk fra bad. Stue og soverom mangler ventiler i vegg.
40 amper hovedsikringer. Automat sikringer. El-skap etablert i gang. Oppgradert el-anlegg 2020.
Noen løse ledninger på kjøkken som må utbedres.

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

Brannvarsling anlegg tilkoblet sentral varsling.
Brannslukningsapparat etablert med sprinkleranlegg i alle oppholdsrom. Anlegget er godkjent av det lokale brannvesen.
Soverom mangler godkjent rømnings mulighet/vindu.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

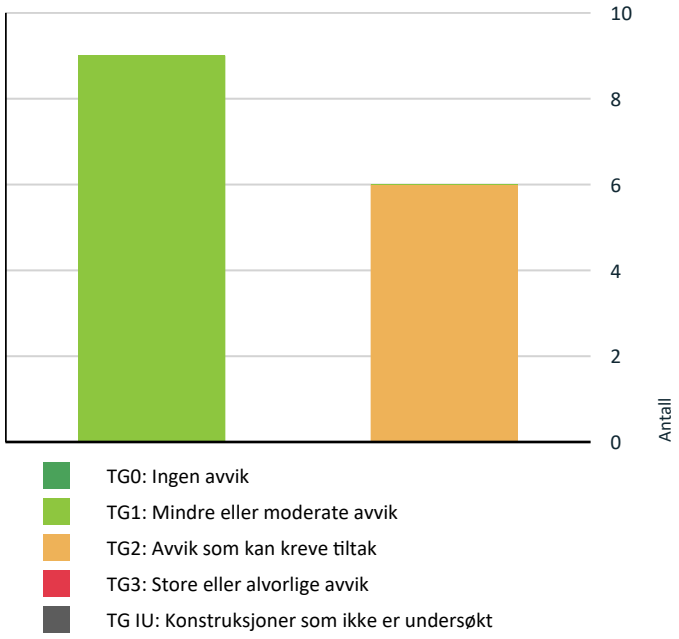
**Boligbygg med flere boenheter**

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

Tegninger innhentet. I følge tegninger er stue og entre godkjent til rømningsvei.

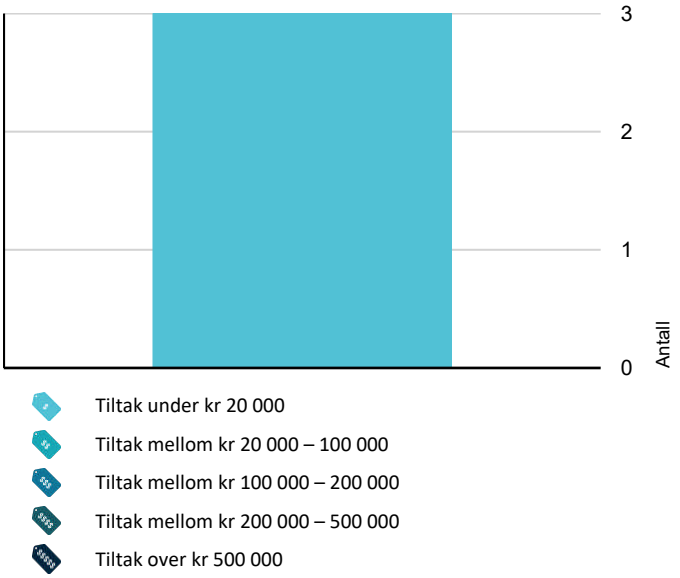
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |
| **Våtrom > 3.Etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

Det er avvik i rømningsveier. Gå til side

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1900

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i murt teglstein fra byggeår. Fasader består av teglstein med malt murpuss. Yttervegger i engelsk hulmur. Innvendig platet/malt flater.
Merknad på stedvis avskalning av murpuss. Utbedring må beregnes på sikt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring må utføres.

### TG 2 Vinduer

Leilighetens vinduer består av to-lags isolerglassvinduer med alder fra 1987. Rammer og karmer i malt trevirke.
Vinduer med høy alder og synlig slitasje i trevirke.

**Årstall:** 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer med begrenset videre levetid.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### TG 1 Dører

Malt entredør med brann og lydskille.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulvflater tekket med laminat og fliser. Malt slette flater og malt strie på veggflater. Malt takplater og panel i himling. Bad har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Våtromsplater på veggflater. De fleste overflater oppgradert de senere år. Det ble ikke registrert skader utover normal bruks- og aldringsslitasje. Laminat med synlig slitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal levetid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i trebjelkelag med trolig gulvbord som bærende under gulv. Overflater tekket med laminat. Brann og lydskille er kun visuelt kontrollert.
Mindre avvik ble registrert på overflater ved bruk av laser.

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

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

### TG 1 Innvendige dører

Innvnedige dører består av malte fyllingsdører av ukjent alder. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

## VÅTROM

### 3.ETASJE > BAD

#### Generell

Bad/vaskerom har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på vegg. Våtromsplater på veggflater. Malt himling. Det er montert tett dusjkabinett, innredning med servant med ett-hånds armatur, gulvmontert toalett og opplegg til vaskemaskin. Ventilasjon består el-ventil i himling. Dør har etablert luftespalte. Bad oppgradert/etablert 2020.
Dokumentasjon på utført våtromsarbeider er fremlagt med bilder.

**Årstall:** 2020

# Tilstandsrapport



3.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert våtromsplater på veggflater. Malt himling.

**Årstall:** 2020

3.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Målt med laser ble 18 mm fall til sluk registrert. Flomkant etablert ved dør.

**Årstall:** 2020

3.ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Dokumentasjon på membran mangler. Om mulig innhent dokumentasjon.

**Årstall:** 2020



3.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er montert tett dusjkabinett, innredning med servant med ett-hånds armatur, gulvmontert toalett og opplegg til vaskemaskin.

**Årstall:** 2020

3.ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil i vegg tilkoblet luftekanal i pipe. Dør mangler luftespalte.

**Årstall:** 2020

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Dør mangler luftespalte.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

3.ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har vegger i murverk bak våtsoner. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt.




## KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Mindere enkel kjøkkeninnredning med malt profilert dør og skuffronter type IKEA. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Plast avløpsrør. Rør i røranlegg til vann



3.ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

### TG 2 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Røranlegg består av rør i røranlegg. Rørskap etablert på bad/vaskerom. Nytt røranlegg i 2020. Plast avløpsrør

**Årstall:** 2020



### TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i vegg. Mekanisk avtrekk fra bad. Stue og soverom mangler ventiler i vegg.

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

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

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### 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.*

40 amper hovedsikringer. Automat sikringer. El-skap etablert i gang.
Oppgradert el-anlegg 2020.
Noen løse ledninger på kjøkken som må utbedres.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2020**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

# Tilstandsrapport

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Nei**



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

### ⚠ 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.*

Brannvarsling anlegg tilkoblet sentral varsling. Brannslukningsapparat etablert med sprinkleranlegg i alle oppholdsrom. Anlegget er godkjent av det lokale brannvesen.
Soverom mangler godkjent rømnings mulighet/vindu.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik i rømningsveier.

Beskrevet soverom mangler godkjent rømnings vindu.

**Konsekvens/tiltak**
• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Rømnings mulighet må etableres i leilighet.

# 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

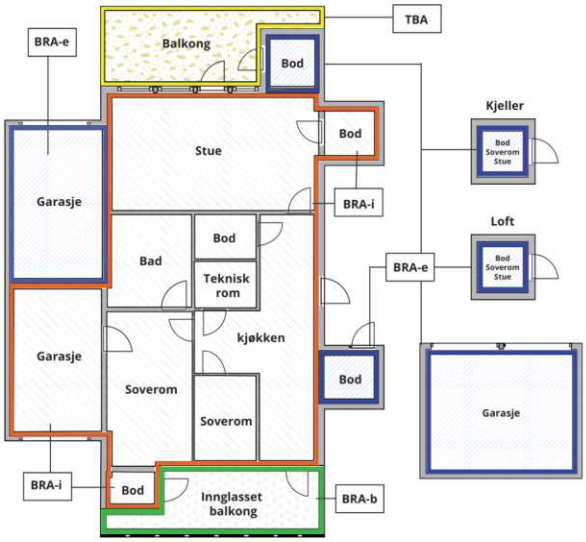
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 3.Etasje | 42 | | | 42 | |
| **SUM** | **42** | | | | |
| **SUM BRA** | **42** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 3.Etasje | Entré, kjøkken, stue, bad, gang, soverom | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Tegninger innhentet. I følge tegninger er stue og entre godkjent til rømningsvei.

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | **P-ROM( m2)** | **S-ROM( m2)** |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 42 | 0 |

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 16.1.2026 | Jan T. Eriksrød | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4003 SKIEN | 300 | 5308 | | 3 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Holbergs gate 3 B

**Hjemmelshaver**
A C Darre AS

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Beskrevne leilighet er beliggende i Holbergs gate i Skien sentrum. Areal over ett plan beliggende i 3.etasje. Felles adkomst med trapperom. Sentral beliggenhet med gangavstand til Skien sentrum og Lietorvet handelssenter.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

**Om tomten**

Lett skrånende tomt bebygget med leilighetsbygg. Foruten fotavtrykk av boligen er det etablert fortau rundt boligen på 2 sider.

**Tinglyste/andre forhold**

Ikke vurdert.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | | | Gjennomgått | | Nei |
| Grunnbokutskrift | | | Gjennomgått | | Nei |
| Situasjonskart | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 04.02.2026 | |
| 2 | 04.02.2026 | |
| 3 | 06.02.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FS9284

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 103260027 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Vegar Hauk |

| Gateadresse |
| --- |
| Holbergs gate 3B |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Skien | 3717 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: SP394323

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103260027

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Membran lagt selv |
| Arbeid utført av | Haugerud rørleggerforretning |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Membran og mansjett på gulv |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Omregulering av hele bygg |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | All ombygging etter omregulering |
| Arbeid utført av | Haugerud rørleggerforretning |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Mener å huske at gulv ble rettet. Noen gamle sprekker i betong trappeoppgang |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Lagt varmekabler bad selv. Har bilder. Belysning kjøkken, gjort selv |
| Arbeid utført av | Z elektro |

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103260027

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny tilstandsrapport

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Må ta en lett fiks av fasade

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103260027

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 103260027

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Vegar Hauk | 971035e70197f8b95b50c7824c54e93bfea6e32a | 06.02.2026 09:14:36 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 103260027

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

SKIEN KOMMUNE

Byggesakskonsulenten AS
Saudegt. Øst 14
3716 SKIEN

| Deres ref. | Vår ref. | Dato |
|---|---|---|
| | 16/18670-9 | 14.08.2019 |

**Gbnr 300/5308 - Holbergs gate 3 - ombygging/bruksendring + dispensasjon - ferdigattest**

**Administrativt vedtak etter delegert myndighet sak nr.: 467/19**

| | |
|---|---|
| Tillatelse til tiltaket er gitt: | 23.02.2017 i sak 138/17 (rammetillatelse)<br>03.07.2017 i sak 425/17 (igangsettingstillatelse nr. 1)<br>11.06.2019 i sak 353/19 (igangsettingstillatelse nr. 2) |
| Gårds- og bruksnummer: | 300/5308 |
| Byggested (adresse): | Holbergs gate 3B, 3717 Skien |
| Tiltakstype: | Ombygging/bruksendring, dispensasjon |
| Bygningstype: | Annet kulturhus |
| Bygningsnummer: | 22823450 |
| Bruksareal (BRA) | Ny leilighet første etasje 108 m2<br>Eksiterende leilighet i 2 etasje 118 m2<br>To leiligheter i 3 etasje på henholdsvis 72 m2 og 47 m2 |
| Tilknyttet off. vann og avløp: | Ja |

Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt her 28.06.2019.

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.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På denne bakgrunn gir vi ferdigattest.

---

Etter delegert fullmakt gitt av bystyret i vedtak av 08.09.2016 er det fattet følgende

**VEDTAK:**

**Søknad om ferdigattest godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven § 21-10.**

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

**Byggesak og eiendomsskatt**
Telefon: +47 35 58 10 00
postmottak@skien.kommune.no
Post: Pb. 158, 3701 Skien
Besøk: «Kaffehuset», H.Ibsens gt. 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr.: 938 759 839

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

| | |
|---|---|
| Hallstein Bast | Andreas Myhrene Larsen |
| Byggesakssjef | byggesaksbehandler |

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.*

**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
*skien.postmottak@skien.kommune.no*

Dersom byggesaksenheten ikke tar klagen til følge, blir den sendt til Teknisk hovedutvalg (HOTS) i Skien kommune og behandlet der. Dersom HOTS ikke tar klagen til følge, går den til Fylkesmannen i 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.

**Kopi til:** AC Darre AS, Vegar Hauk, Langbrygga 1, 3724 SKIEN
Administrasjonsavdelingen, Lise Lotte Svanberg, Postboks 158, 3701 SKIEN
Skien brann- og feievesen, Postboks 158, 3701 SKIEN
Byggesak og eiendomsskatt, Barbro Aasland, Postboks 158,, 3701 SKIEN
Byggesak og eiendomsskatt, Kirsten G Halvorsen, Postboks 158,, 3701 SKIEN



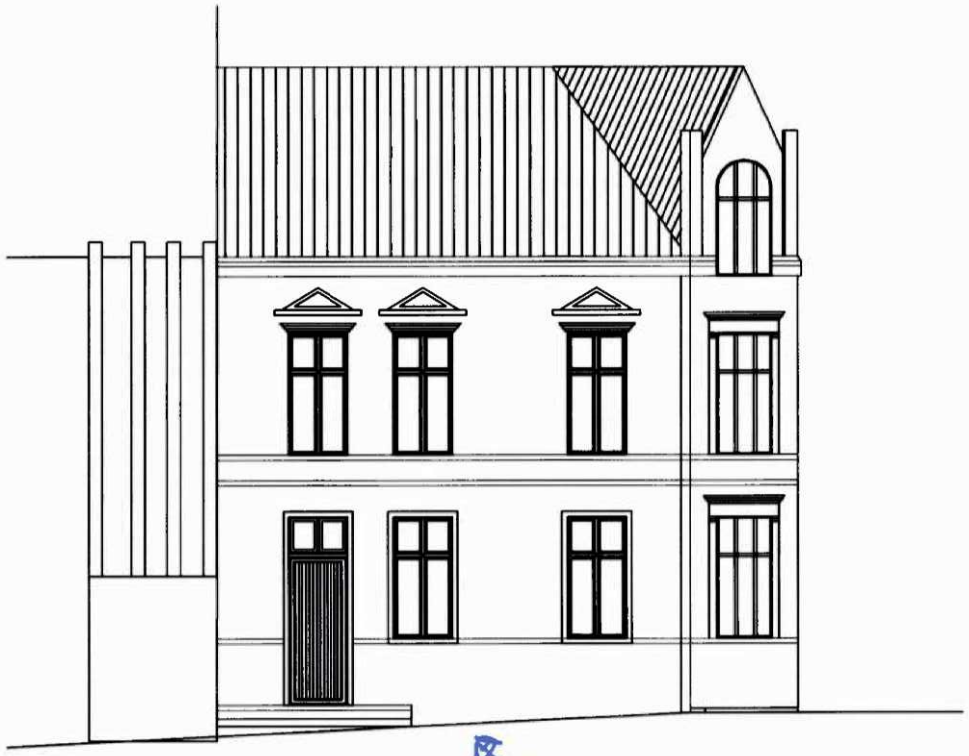
FASADE MOT KIRKEGATEN (VEST)

AC DARRE
OMBYGGING AV
HOLBERGSGATE 3
GNR 300 BNR 5308
SKIEN

FASADE VEST

1/100 D 11.10.16

PDF Complete
Your complimentary use period has ended. Thank you for using PDF Complete.
Click Here to upgrade to Unlimited Pages and Expanded Features



FASADE MOT HOLBERGSGT (NORD)

NY INNGANG

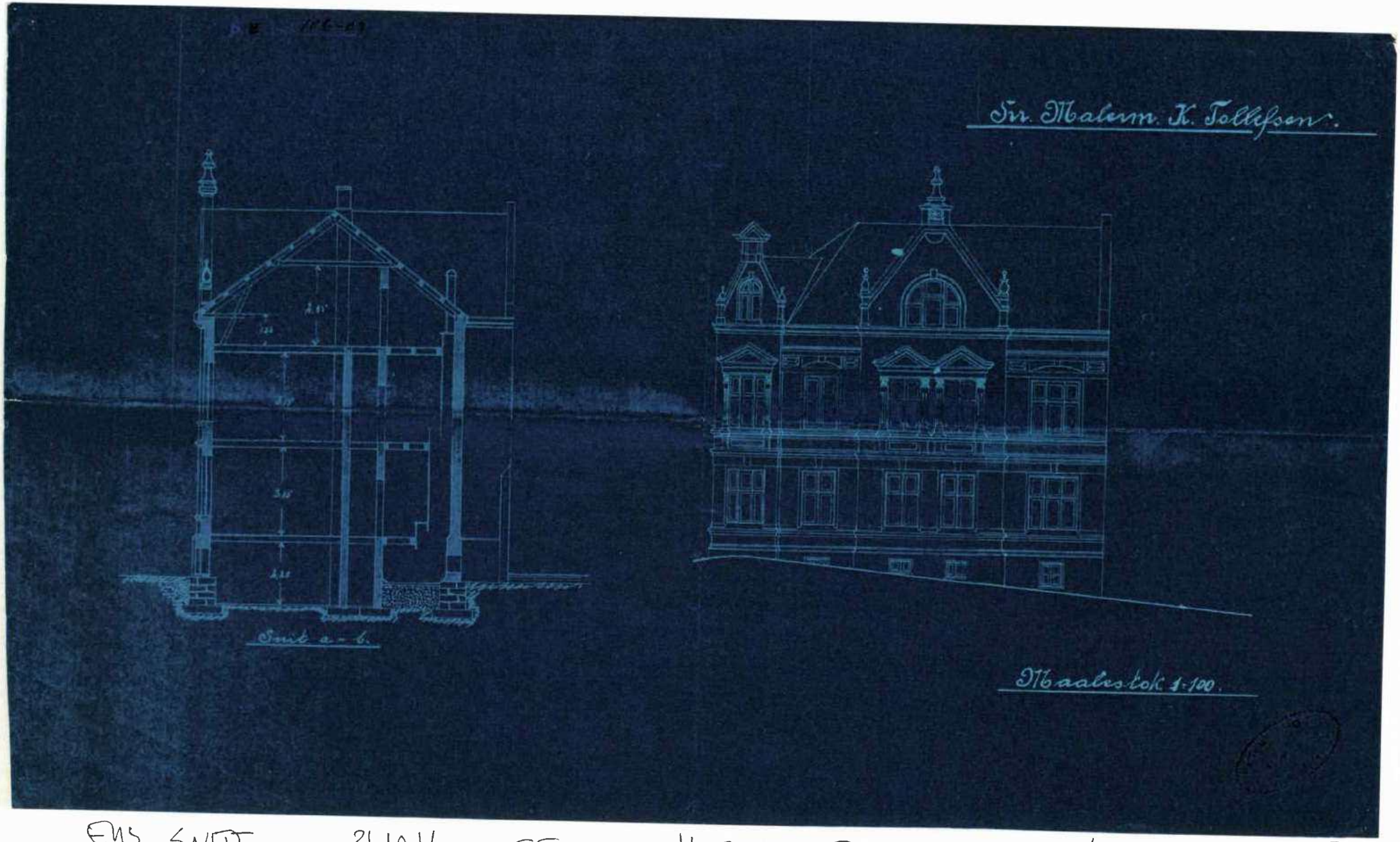
AC DARRE
OMBYGGING AV
HOLBERGSGATE 3
GNR 300 BNR 5308
SKIEN

FASADE NORD

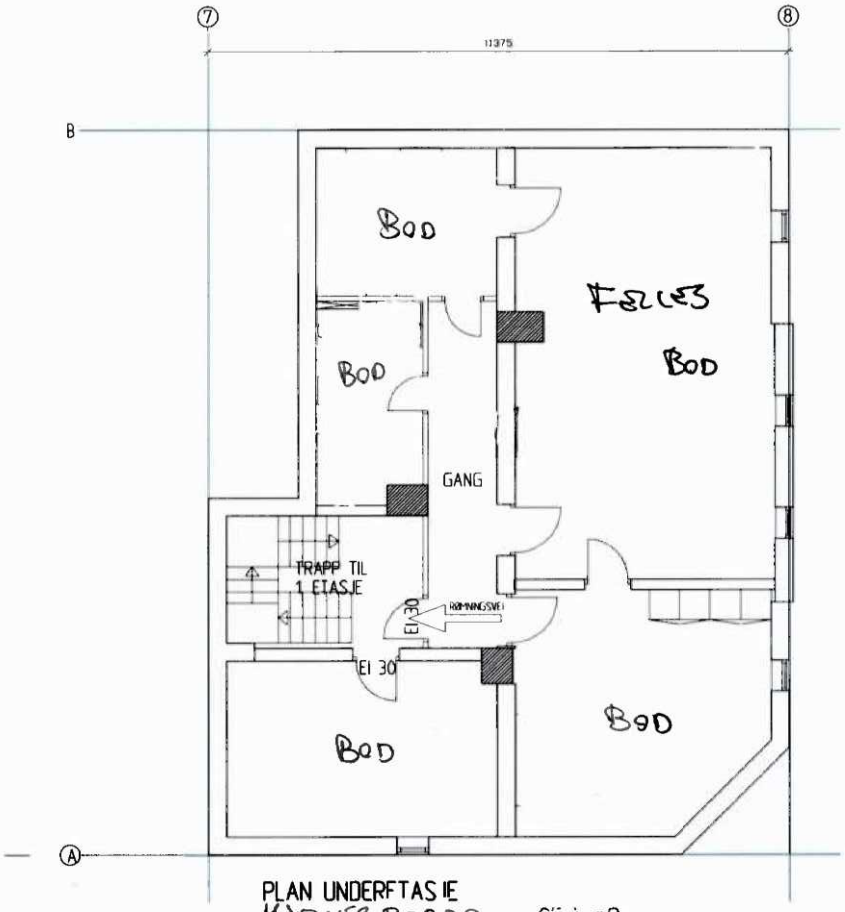
1/100 D 11.10.16

(44/2)

Your complimentary use period has ended. Thank you for using PDF Complete.
PDF Complete
Click Here to upgrade to Unlimited Pages and Expanded Features




ENS. SWITT 31.10.16 F.T. HOLBERGSGATE 3 GNR 300 / BNR 5308



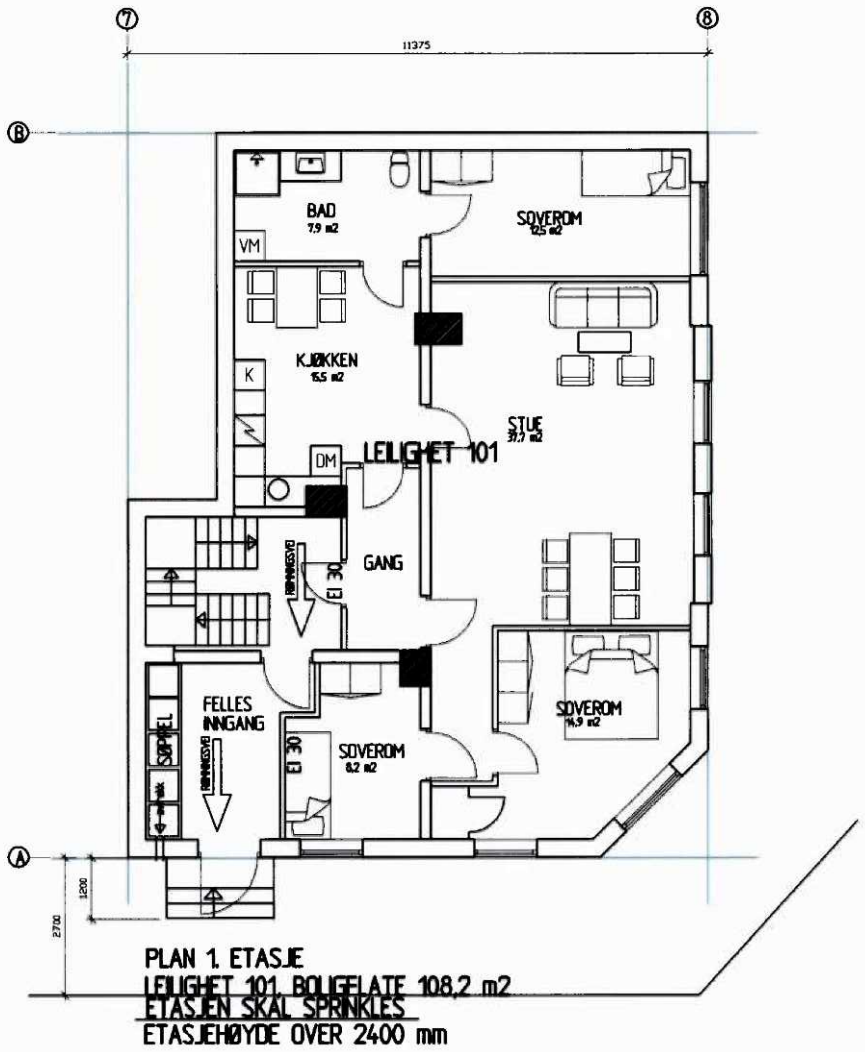

PLAN UNDERETASJE
KJELLER BODER 95,6 m2
ETASJEN SKAL SPRINKLES
ETASJEHØYDE OVER 2400 mm

AC DARRE
OMBYGGING AV
HOLBERGSGATE 3
GNR 300 BNR 5308
SKIEN

UNDERETASJE

1/100 D 11.10.16

Your complimentary use period has ended. Thank you for using PDF Complete.
PDF Complete
Click Here to upgrade to Unlimited Pages and Expanded Features



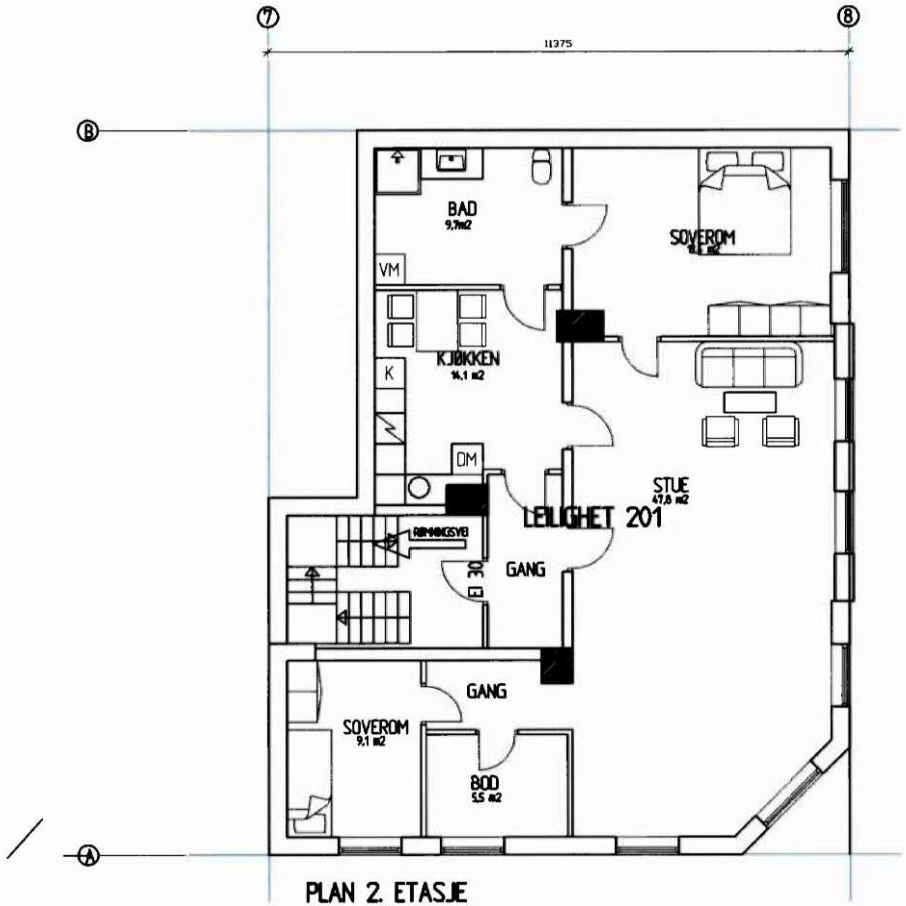

PLAN 1. ETASJE
LEILIGHET 101, BOLIGFLATE 108,2 m2
ETASJEN SKAL SPRINKLES
ETASJEHØYDE OVER 2400 mm

AC DARRE
OMBYGGING AV
HOLBERGSGATE 3
GNR 300 BNR 5308
SKIEN

PLAN 1. ETASJE

1/100 D 11.10.16 korr 14.10.16

Your complimentary use period has ended. Thank you for using PDF Complete.
PDF Complete
Click Here to upgrade to Unlimited Pages and Expanded Features



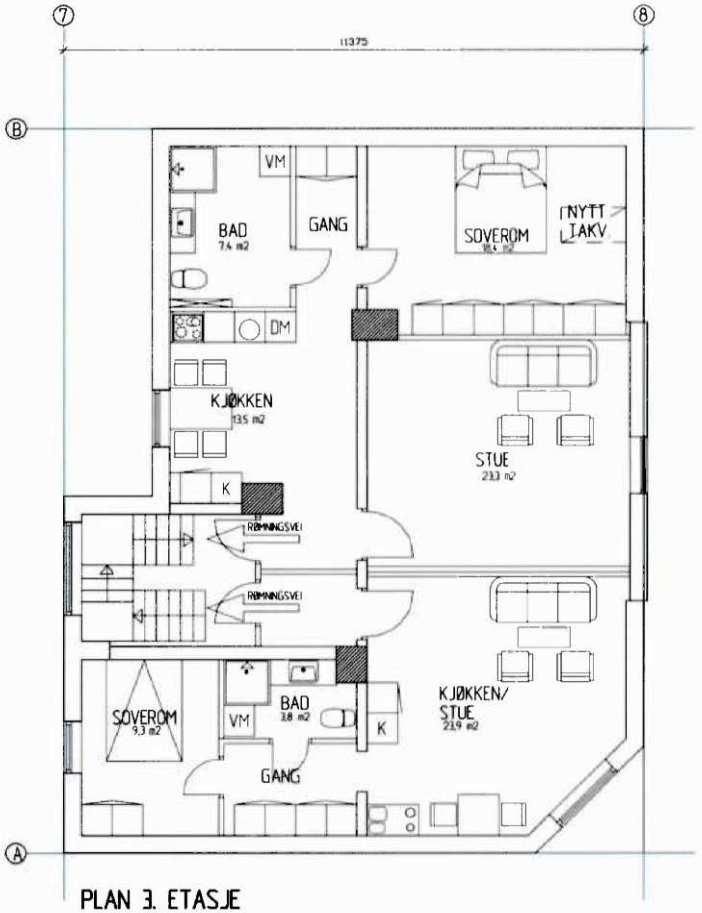

PLAN 2. ETASJE
LEILIGHET 201, BOLIGLATE 118.1 m2
ETASJEN SKAL SPRINKLES
ETASJEHØYDE OVER 2400 mm

AC DARRE
OMBYGGING AV
HOLBERGSGATE 3
GNR 300 BNR 5308
SKIEN

PLAN 2. ETASJE

1/100 D 11.10.16 korr 14.10.16

Your complimentary use period has ended. Thank you for using PDF Complete.
PDF Complete
Click Here to upgrade to Unlimited Pages and Expanded Features




PLAN 3. ETASJE
LEILIGHET 301 , BOLIGFLATE 71,9 m2
LEILIGHET 302, BOLIGFLATE 46,7 m2
ETASJEN SKAL SPRINKLES
ETASJEHØYDE OVER 2400 mm

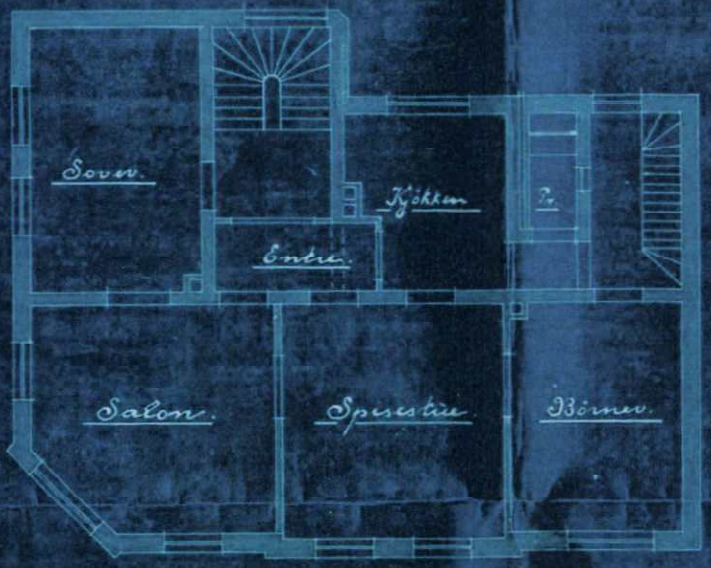
AC DARRE
OMBYGGING AV
HOLBERGSGATE 3
GNR 300 BNR 1770
SKIEN

PLAN 3. ETASJE

1/100 D 11.10.16

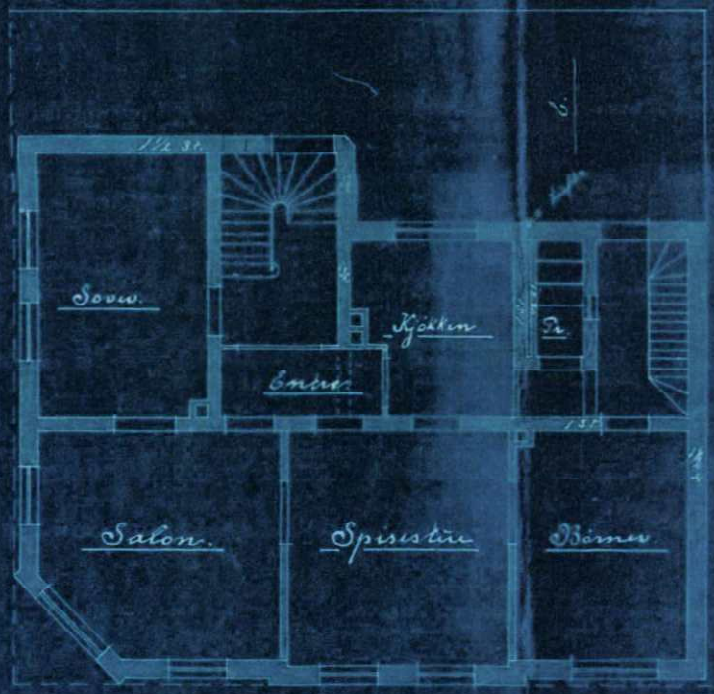
Your complimentary use period has ended. Thank you for using PDF Complete.
PDF Complete
Click Here to upgrade to Unlimited Pages and Expanded Features

Sir Malerm. K. Tollefsen.




← LEIL.

2den Etage.




Tomtens Areal: 200 m²

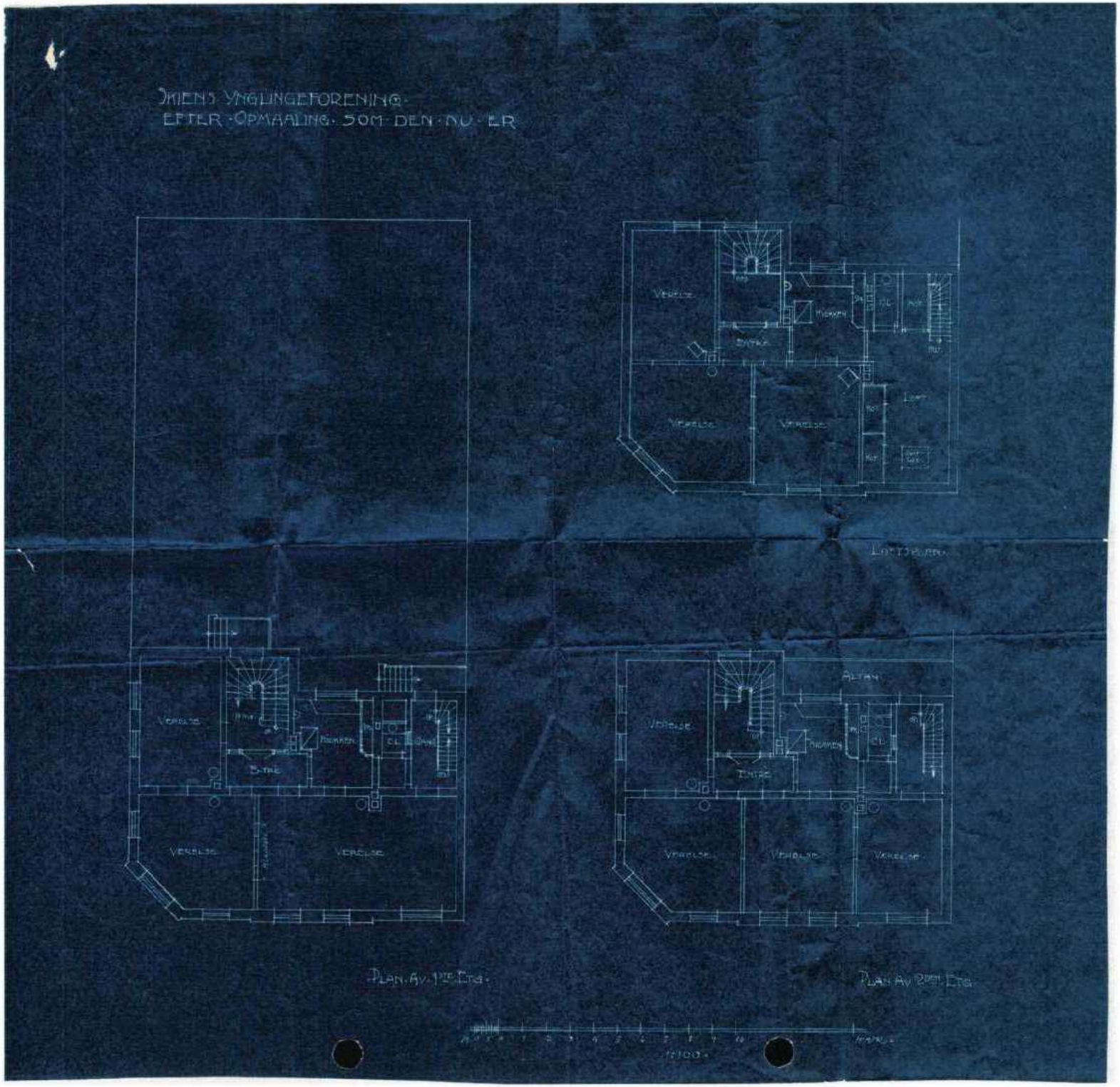
Bygningens Areal: 147.5 m²

Maalest: 1:100.

LEIL.

1ste Etage.

Kirkegaden.




Udført
Antagt
Rust
1900

Leilighet
i alle
etasjer.

(92)

SKIEN KOMMUNE

A C Darre As
Kollenvegen 8
3712 Skien

| Deres ref. | Vår ref. | Dato |
|---|---|---|
| | 25/16271 - 2 | 14.08.2025 |

## Gbnr. 300/5308 - Holbergs gate 3B - Seksjoneringsvedtak

Tiltak: Seksjonering
Eiendom: Gbnr. 300/5308, Holbergs gate 3B

**Vedtak**
**Skien kommune gir tillatelse til seksjonering av eiendom gbnr. 300/5308 i henhold til søknad. Vedtaket er gjort med hjemmel i eierseksjonsloven § 13.**

**Bakgrunn**
Eiendommen som søkes seksjonert har et boligbygg. Det er registrert 4 bruksenheter i bygget.

**Saksopplysninger**
Det søkes om oppdeling av eiendom gbnr. 300/5308 i 4 boligseksjoner.
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av den enkelte seksjonen er fellesareal, og alle seksjoner har egen adkomst fra fellesareal.
Alle 4 seksjoner har tilleggsareal i bygning.

| ***Gnr/bnr/snr:*** | ***Formål:*** | ***Sameiebrøk:*** |
|---|---|---|
| 300/5308/1 | Boligseksjon | 107/345 |
| 300/5308/2 | Boligseksjon | 118/345 |
| 300/5308/3 | Boligseksjon | 48/345 |
| 300/5308/4 | Boligseksjon | 72/345 |

**Klage på vedtak**
Vedtaket kan påklages innen 3 uker fra dere mottar dette brevet. En eventuell klage sendes til Landbruk og geodata i kommunen.
Dokumentene vil ikke bli oversendt tinglysing før klagefristen er utløpt, jfr. Eierseksjonsloven §§ 13 og 17.

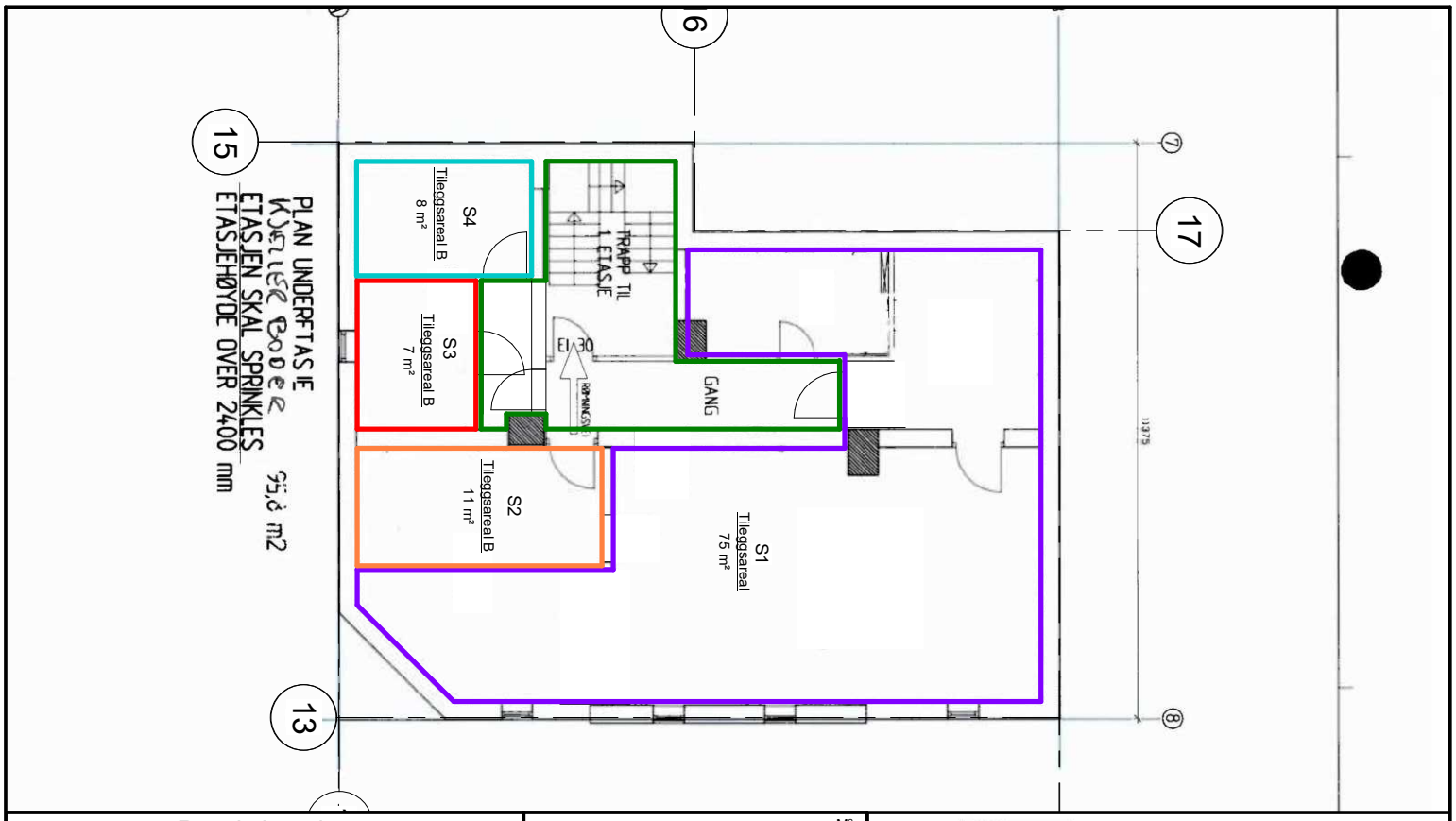
**Geodata**
Tlf: 35 58 10 00
post@skien.kommune.no
Post: Pb. 158, 3701 Skien
Besøk: Henrik Ibsens gate 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr: 938 759 839

www.skien.kommune.no

Med hilsen

Saleh Alhafni
ingeniør

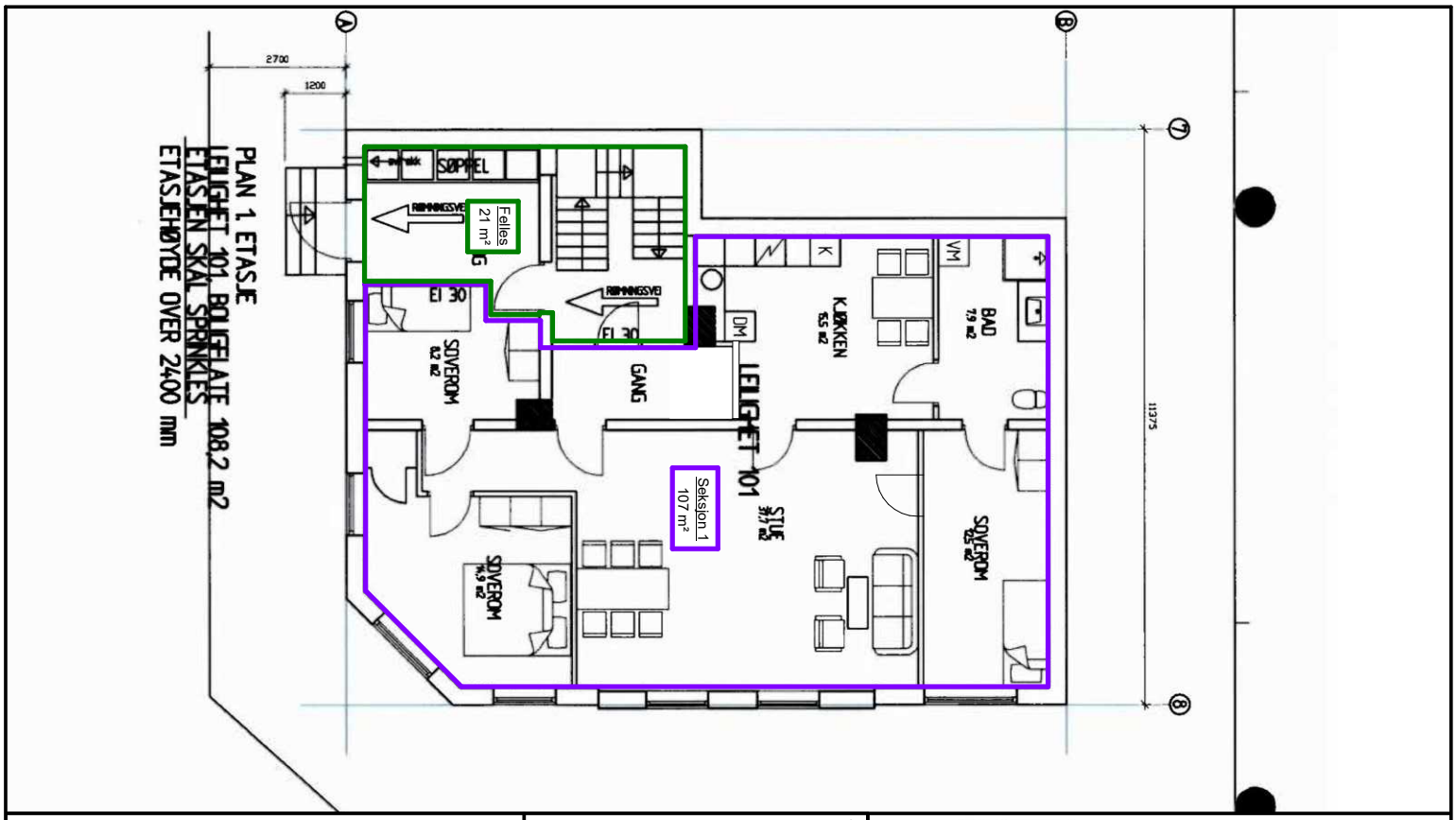
*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*




| | | | |
|---|---|---|---|
| Reseksjonering | BRA: | 0 | M² |
| Holbergsgate 3b | BYA: | 0 | M² |
| Plan Kjeller | %BYA: | 0 | % |
| Målestokk: 1:100/A4 Tegnnr: A104 | Tomt: | 0 | M² |
| Mål og avstander må kontrollmåles på stedet | Gnr/Bnr: | 300/5308 | |
| | Dato: | 18.06.25 | |

Byggesakskonsulenten AS
Oscarsgate 2B 3725 Skien - Post@byggesakskonsulenten.no

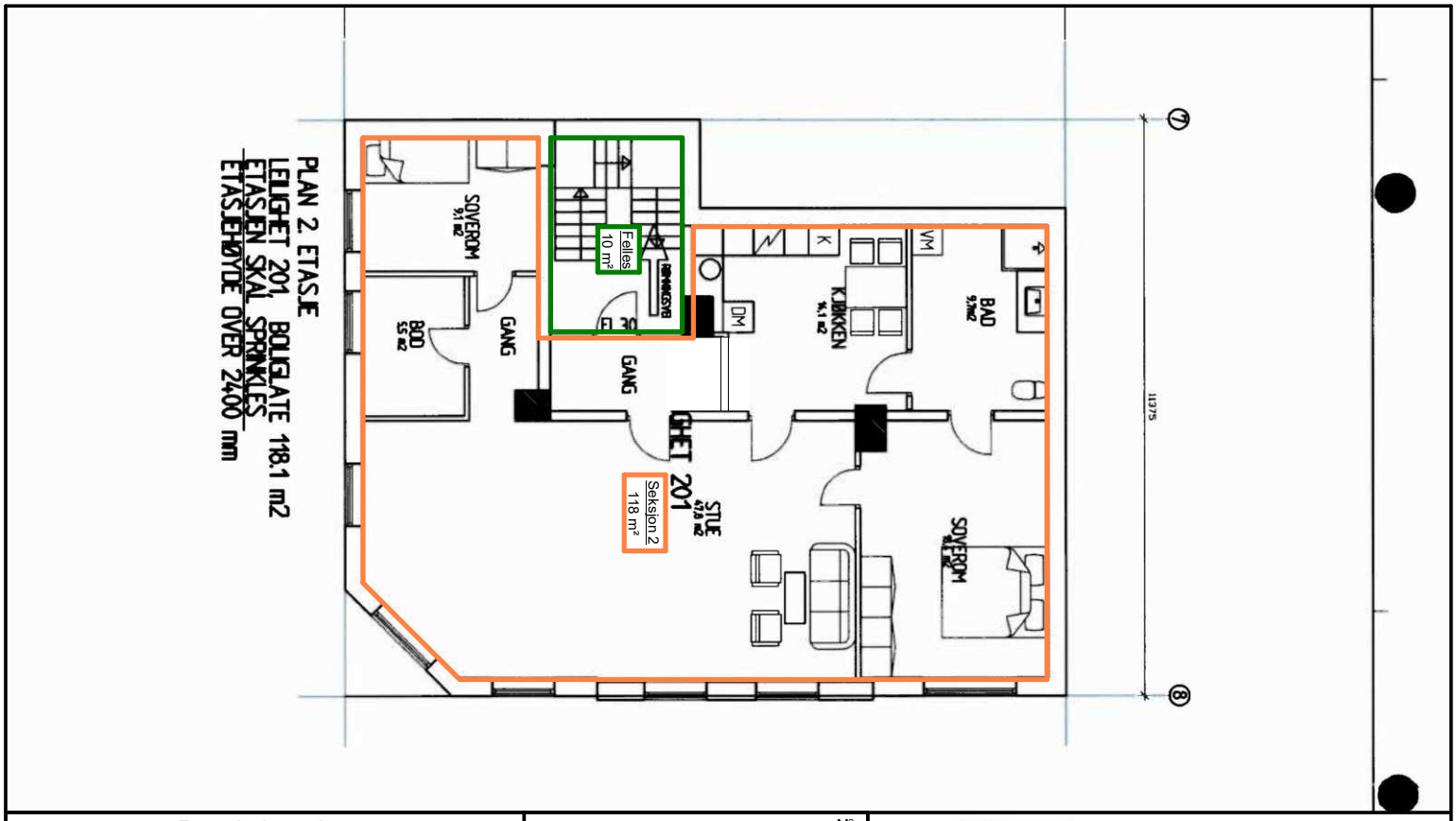
Drawn by: KWT Checked by: Finn Tveit




| | | | |
|---|---|---|---|
| Reseksjonering | BRA: | 0 | M² |
| Holbergsgate 3b | BYA: | 0 | M² |
| Plan 1.etg | %BYA: | 0 | % |
| Målestokk: 1:100/A4 Tegnnr: A105 | Tomt: | 0 | M² |
| Mål og avstander må kontrollmåles på stedet | Gnr/Bnr: | 300/5308 | |
| | Dato: | 18.06.25 | |

Byggesakskonsulenten AS
Oscarsgate 2B 3725 Skien - Post@byggesakskonsulenten.no

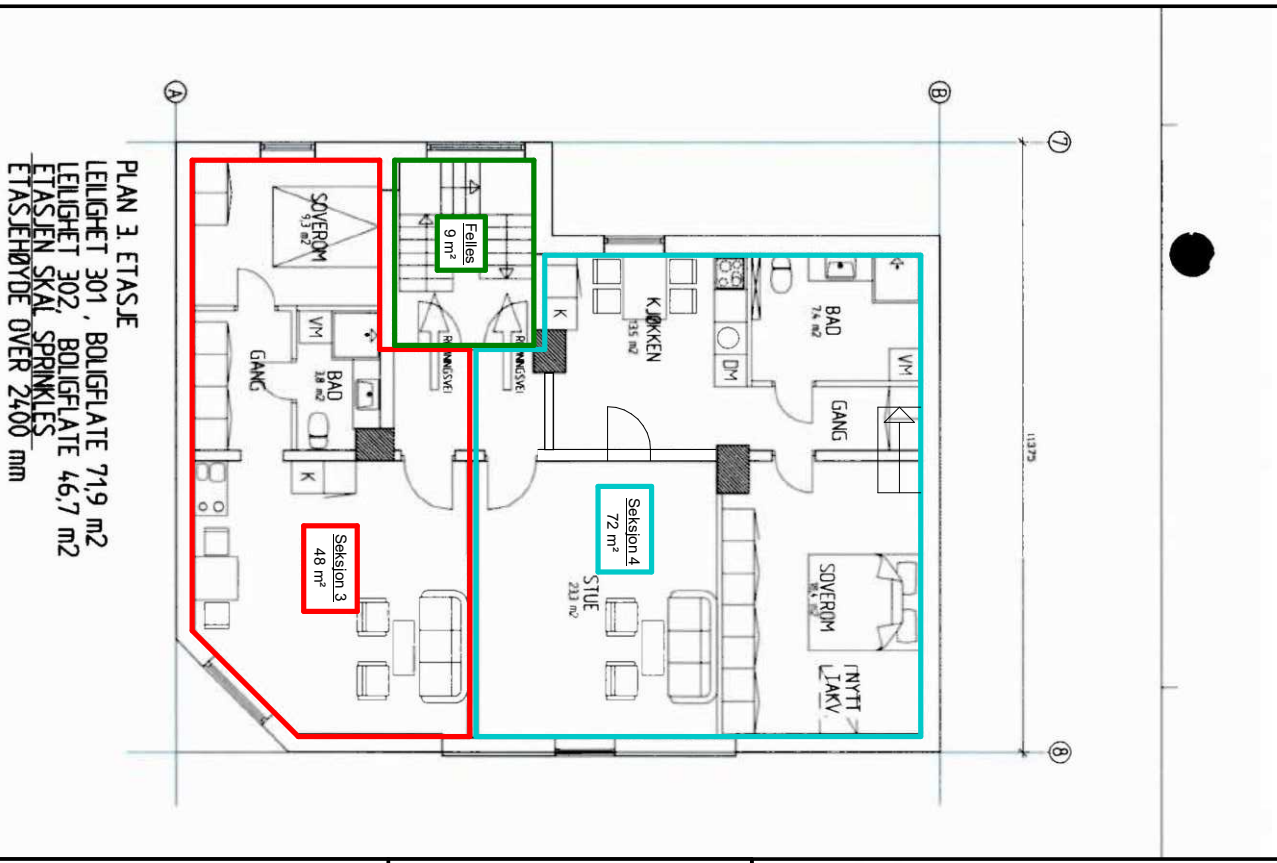
Drawn by: KWT Checked by: Finn Tveit




| | | | |
|---|---|---|---|
| Reseksjonering | BRA: | 0 | M² |
| Holbergsgate 3b | BYA: | 0 | M² |
| Plan 2.etg | %BYA: | 0 | % |
| Målestokk: 1:100/A4 Tegnnr: A106 | Tomt: | 0 | M² |
| Mål og avstander må kontrollmåles på stedet | Gnr/Bnr: | 300/5308 | |
| | Dato: | 18.06.25 | |

Byggesakskonsulenten AS
Oscarsgate 2B 3725 Skien - Post@byggesakskonsulenten.no

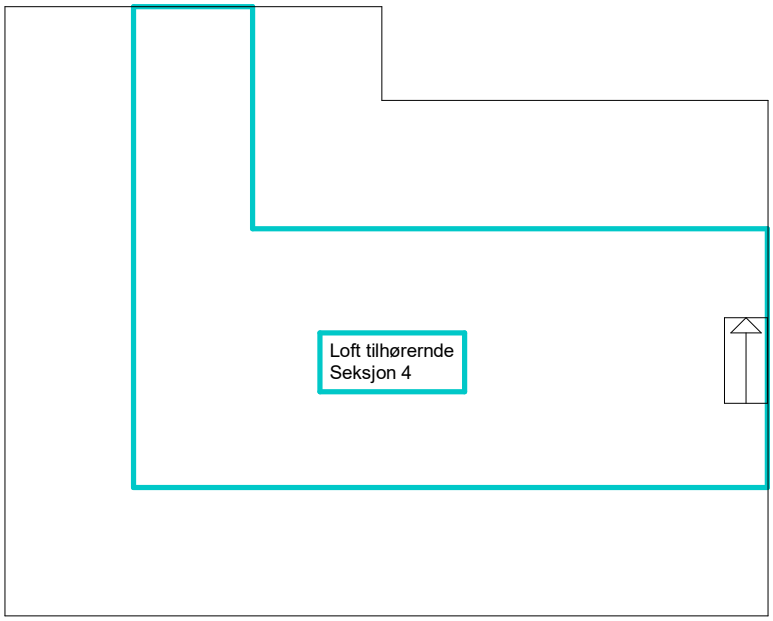
Drawn by: KWT | Checked by: Finn Tveit




| | | | |
|---|---|---|---|
| Reseksjonering | BRA: | 0 | M² |
| Holbergsgate 3b | BYA: | 0 | M² |
| Plan 3.etg | %BYA: | 0 | % |
| Målestokk: 1:100/A4 Tegnnr: A107 | Tomt: | 0 | M² |
| Mål og avstander må kontrollmåles på stedet | Gnr/Bnr: | 300/5308 | |
| | Dato: | 18.06.25 | |

Byggesakskonsulenten AS
Oscarsgate 2B 3725 Skien - Post@byggesakskonsulenten.no

Drawn by: KWT Checked by: Finn Tveit




| | | | |
|---|---|---|---|
| Reseksjonering | BRA: | 0 | M² |
| Holbergsgate 3b | BYA: | 0 | M² |
| Plan loft | %BYA: | 0 | % |
| | Tomt: | 0 | M² |
| Målestokk: 1:100/A4 Tegnnr: A108 | Gnr/Bnr: | 300/5308 | |
| Mål og avstander må kontrollmåles på stedet | Dato: | 18.06.25 | |

Byggesakskonsulenten AS
Oscarsgate 2B 3725 Skien - Post@byggesakskonsulenten.no

Drawn by: KWT

Checked by: Finn Tveit

# SAMEIEAVTALE

For Holbergs gate 3B, 3715 SKIEN

## 1. Parter

Sameiet består av 4 leiligheter i eiendommen 300/5308

Eiere er:
- Leilighet H101, seksjon 1: AC Darre as
- Leilighet H202, seksjon 2: AC Darre as
- Leilighet H301, seksjon 3: AC Darre as
- Leilighet H302, seksjon 4: AC Darre as

## 2. Sameiebrøker

Fellesutgifter fordeles etter leilighetens størrelse og tilleggsareal:
- Leilighet H101: 39,9%
- Leilighet H202: 28,2 %
- Leilighet H301: 12,1 %
- Leilighet H302: 19,8 %

## 3. Fellesutgifter

Følgende kostnader dekkes av sameiet:
- Bygningsforsikring, pr. år i dag 35.456kr
- Vedlikehold av byggets fasade, tak, fellesareal og tekniske installasjoner.
- Brannalarm og sikkerhetsanlegg, pr.år i dag 8.021,25kr

Faste utgifter årlig: 43.477,25kr fordeles i henhold til sameiebrøk (pkt. 2).

Betales av den enkelte eier:
- Kommunale avgifter (vann, renovasjon, eiendomsskatt m.m.)
- Strøm, internett (TV)

## 4. Vedlikehold

- Sameiet har ansvar for alt utvendig og felles tekniske anlegg.
- Den enkelte eier har ansvar for innvendig vedlikehold i egen leilighet. Sameie skal bli enige om trappevask skal rullere eller settes bort til ekstern hjelp.

## 5. Fellesarealer

- Det skal ikke være noen personlige eiendeler plassert eller hengt opp i fellesarealer uten sameiets godkjenning.

## 6. Beslutninger

- Ordinære saker avgjøres ved simpelt flertall etter sameiebrøk.
- Større vedlikeholdsarbeid eller påkostninger krever 2/3 flertall.

## 7. Møter

Sameiermøte avholdes minst én gang i året, hvor regnskap og budsjett behandles.

## 8. Betaling

Felleskostnader innkreves månedlig/kvartalsvis etter budsjett. Utestående beløp forrentes i henhold til forsinkelsesrenteloven. Dette skal setter på fast mnd trekk.

## 9. Tvister

Tvister søkes løst i minnelighet. Dersom dette ikke lykkes, avgjøres saken i tingretten der eiendommen ligger.

## 10. Ikrafttredelse

Avtalen gjelder fra 1/12-2025 og er bindende for nåværende og fremtidige eiere av leilighetene.

## Signaturer:

_____

Leilighet H101

_____

Leilighet H202

_____

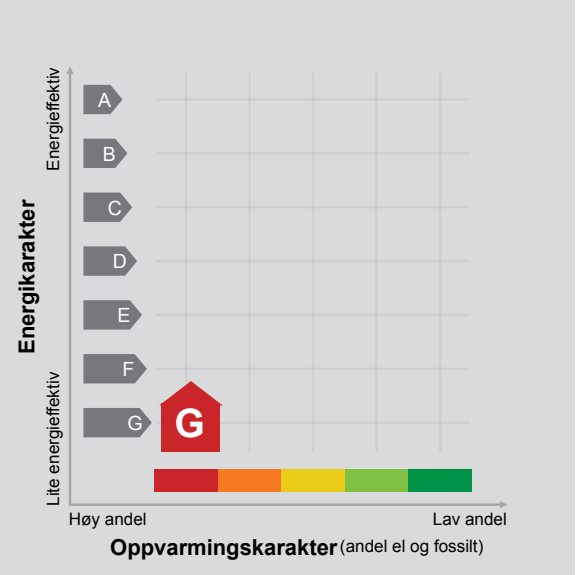
Leilighet H301

_____

Leilighet H302

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Holbergs gate 3B |
| Postnummer | 3717 |
| Sted | SKIEN |
| Kommunenavn | SKIEN |
| Gårdsnummer | 300 |
| Bruksnummer | 5308 |
| Seksjonsnummer | 1 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | |
| Bygningsnummer | |
| Bruksenhetsnummer | |
| Merkenummer | Energiattest-2025-184572 |
| Dato | 28.10.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Redusér innetemperaturen**
**- Montere automatikk på utebelysning**
**- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
**- Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Annen bolig |
| **Byggeår** | 1900 |
| **Bygningsmateriale:** | MurTeglstein |
| **BRA:** | 157 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 4 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 19: Montering tetningslister

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

### Tiltak 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

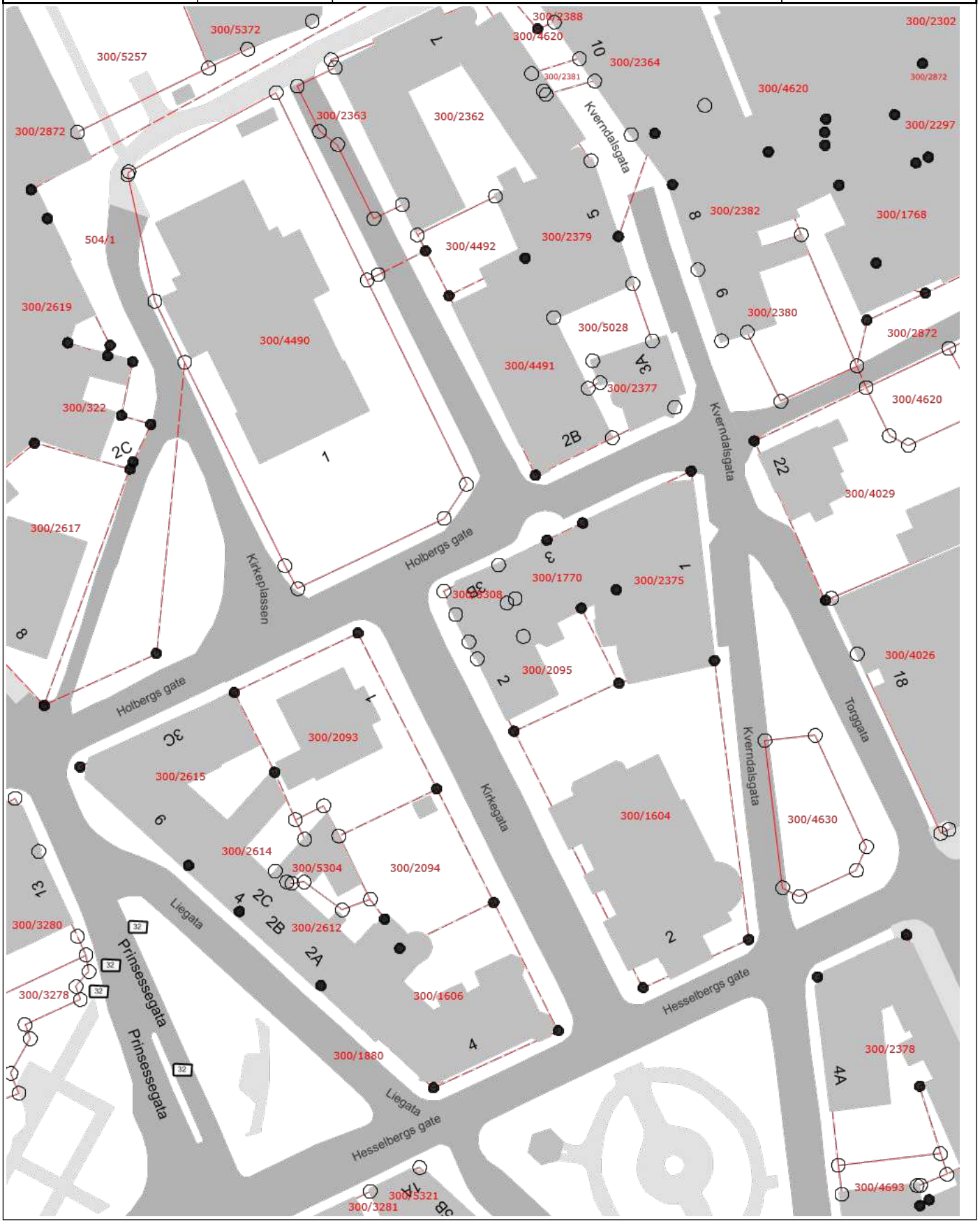
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Skien kommune

# Eiendomskart

| Eiendom: | Gnr: 300 | Bnr: 5308 | Fnr: 0 | Snr: 4 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

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




Kvikkleire - risiko

Skien kommune

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|---|---|---|---|---|---|
| 4003 - Skien kommune | **300** | **5308** | **0** | **4** | |

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato) | Areal |
|---|---|---|
| byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav | | 150.85m$^2$ |
| Bevaring kulturmiljø | Kommunedelplan - Kommunedelplan for Skien sentrum (16.6.2011) | 150.85m$^2$ |
| Ras- og skredfare | Kommunedelplan - Kommunedelplan for Skien sentrum (16.6.2011) | 150.85m$^2$ |
| Sentrumsformål - Nåværende | Kommunedelplan - Kommunedelplan for Skien sentrum (16.6.2011) | 143.49m$^2$ |
| Veg - Nåværende | Kommunedelplan - Kommunedelplan for Skien sentrum (16.6.2011) | 7.37m$^2$ |

## GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

## BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

## REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

## PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Ja

KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?

Nei

KOMMENTARFELT:

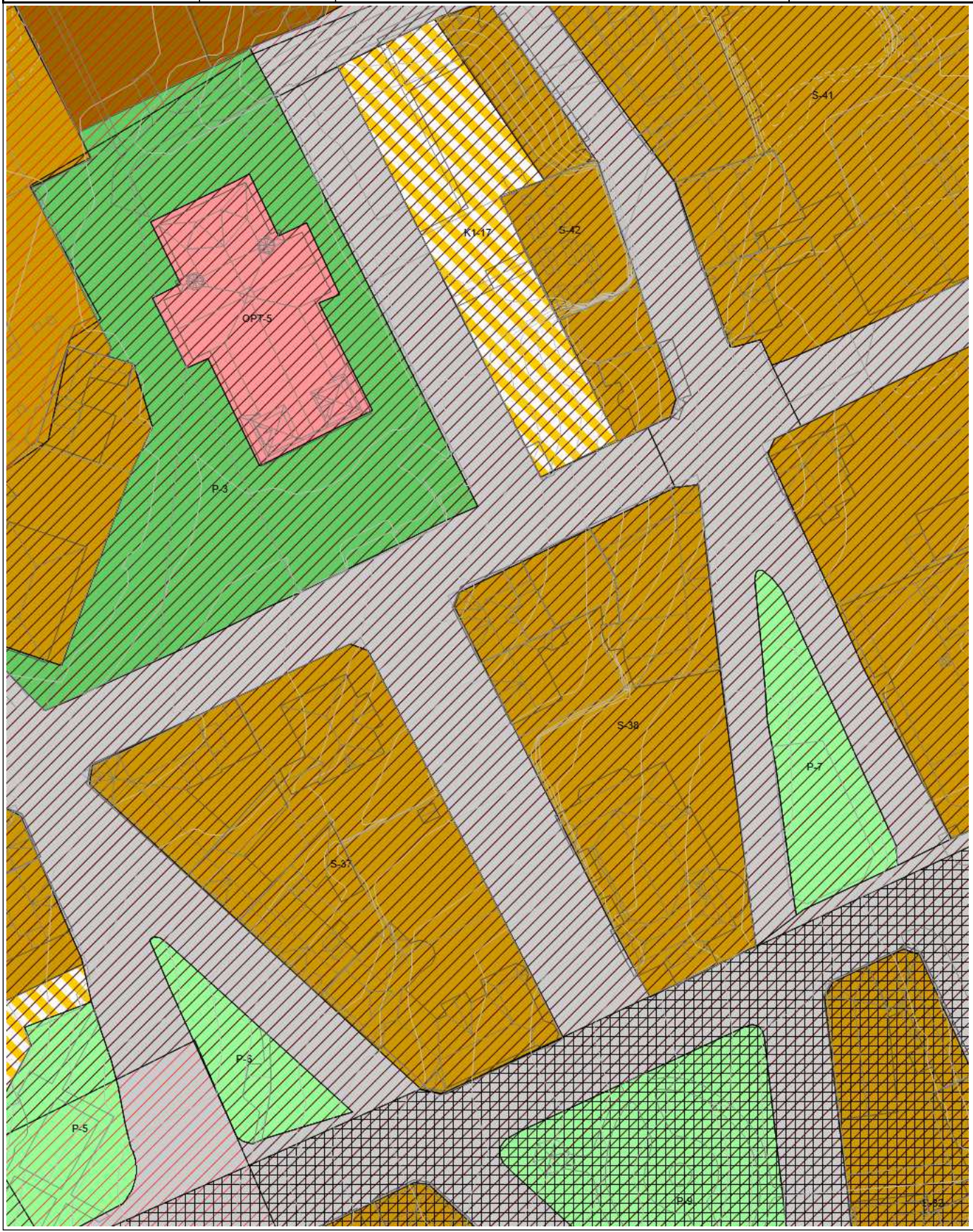
Det tas forbehold om feil og mangler.

Skien kommune

# Kommunedelplaner

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 300 | Bnr: 5308 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Holbergs gate 3B<br>3717 SKIEN | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

- KpOmråde kommunedelplan forslag
- KpOmråde kommunedelplan gjeldende
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- BygningTiltakAreal
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- Arealbruksgrense
- KpAngittHensynGrense
- KpBåndleggingGrense
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
- Ras- og skredfare
- Sentrumsformål - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Sentrumsformål - Framtidig
- Veg - Nåværende
- Park- Nåværende
- Park - Framtidig
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Eiendomsteig

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

Kvikkleire - risiko

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

# KOMMUNEDELPLAN FOR SKIEN SENTRUM 2010 – 2020

# BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER.

Vedtatt bystyret 17.06.2011
Endret av Miljøverndepartementet 20.03.2013

# INNHOLDSFORTEGNELSE


Arealformål ..... 4
Hensynssoner ..... 4
De formelle juridisk bindende plandokumenter ..... 4
Plandokumenter som ikke er juridisk bindende ..... 4
1.1 GJELDENDE PLANER ..... 5
1.2 PLANKRAV ..... 5
1.3 AUTOMATISK FREDA KULTURMINNER ..... 5
1.4 ENERGIFORSYNING ..... 5
1.5 REKKEFØLGE ..... 5
1.6 DOKUMENTASJON ..... 6
1.6.1 Estetisk redegjørelse ..... 6
1.6.2 Estetisk redegjørelse ..... 6
1.6.3 Overordnet landskapsplan ..... 6
1.6.4 Detaljert landskapsplan ..... 7
1.6.5 Prinsipplan for universell utforming ..... 7
1.6.6 Støyfaglig utredning ..... 7
1.6.7 Forurensning i grunn ..... 8
1.6.8 Radon. Redegjørelse og plan for forebyggende tiltak ..... 8
1.6.9 Middelalderbyen Skien og Gimsøy kloster ..... 8
1.7 UNIVERSELL UTFORMING endret til retningslinje ..... 8
1.8 AREALFORMÅL ..... 9
2.1 ESTETIKK OG LANDSKAP ..... 10
2.2 BESTEMMELSER FOR ENKELTE FELT ..... 10
2.3 PARKERINGSKRAV ..... 11
2.3.1 Næring ..... 11
2.3.2 Handel ..... 11
2.3.3 Kontor ..... 11
2.3.4 Bolig A-områder ..... 12
2.3.5 Bolig B-områder ..... 12
2.3.6 Sykkelparkering A- og B-områder ..... 12
2.3.7 ndre formål ..... 12
2.4 UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEAREAL ..... 13
2.4.1 Sone 1 ..... 13
2.4.1.1 Ny bebyggelse ..... 13
2.4.1.2 Eksisterende bebyggelse ..... 14
2.4.1.3 Ny og eksisterende bebyggelse ..... 14
2.4.2 Sone 2 ..... 14
2.4.2.1 Uteoppholdsareal ..... 14
2.4.2.2 Lekearea ..... 14
4.1 PLANLEGGING OG PROSJEKTERING ..... 15
4.1.1 Karakter og bruk av områdene ..... 15
4.1.2 Lie Kirkegård ..... 15
4.1.3 Parker, torg, turveger og gater ..... 15
5.1 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER med angivelse av fareårsak eller miljørisiko ..... 16
5.1.2 Flomfare ..... 16
5.1.3 Skredfare ..... 16
5.1.4 Radon. Redegjørelse og plan for forebyggende tiltak ..... 16
5.2 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL BEVARING AV KULTURMILJØ OG HENSYN TIL BEVARING AV EKSISTERENDE BYGNINGER OG ANNET KULTURMILJØ ..... 16
5.2.1 Generelt ..... 17
5.2.2 Murbyen ..... 17
5.2.2.1 Rektangulær kvartalsbebyggelse: Områdene A, B, C, D, E, F, G, H, I og U ..... 17

5.2.2.2 Kamstruktur: Område K ..... 18
5.2.2.3 Nyere områder ..... 18
5.2.2.4 Byrom ..... 18
5.2.2.5 Randsone og forvitring: Områdene N, M, P, Q, R og V ..... 19
5.2.2.6 Blandet struktur ..... 19
5.2.2.7 Fylte kvartaler ..... 19
5.2.3 Trebyen ..... 19
5.2.4 Villabyen ..... 20
5.2.5 Andre bevaringsområder ..... 20
5.3 SONE FOR BÅNDLEGGING ETTER ANDRE LOVER (§ 11-8 pkt. d) ..... 20
5.3.1 Middelalderbyen Skien ..... 20
5.3.2 Gimsøy kloster ..... 21

# KOMMUNEDELPLANENS HOVEDMÅL

*Skien skal som fylkeshovedstad videreutvikle et attraktivt og nyskapende bymiljø, forankret i byens historie og egenart.*

# PLANENS FORMÅL

### Arealformål (§ 11-7)

1. Bebyggelse og anlegg
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
3. Grønnstruktur
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

### Hensynssoner (§11-8)

a) Sikrings-, støy og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko
c) Sone med særlig hensyn til friluftsliv og bevaring av kulturmiljø
d) Sone som er båndlagt etter kulturminneloven
f) Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde, vist på Temakart 1

# PLANDOKUMENTER

### De formelle juridisk bindende plandokumenter

- Plankart, datert. 10.01.2011
- Bestemmelser, datert 10.01.2011
- Temakart 1: *Gjeldende reguleringsplaner,* datert 10.01.2011
- Temakart 2: *Kulturminner,* datert 10.01.2011

### Plandokumenter som ikke er juridisk bindende

- By og vann. Planbeskrivelse, datert 18.05.2010
- Temakart 3: *Grønnstruktur,* datert 10.01.2011
- Temakart 4: *Gatebruk,* datert 10.01.2011
- Byformanalyse, mars 2009
- Geoteknisk rapport, juni 2009
- Kommunedelplan for kultur 2010 - 2021
- Næringsplan for Skien 2008 - 2011
- Kommunedelplan for idrett og fysisk aktivitet 2006 – 2010
- Kulturminnevernplanen for Skien kommune. 1991

**Juridisk bindende bestemmelser er rammet inn. Øvrig tekst er å betrakte som retningslinjer.**

# 1. GENERELT FOR HELE PLANOMRÅDET ( § 11-9)

## 1.1 GJELDENDE PLANER (§ 11-8 f)

Vedtatte reguleringsplaner, jf. Temakart 1, gjelder foran kommunedelplanen.

## 1.2 PLANKRAV (§§ 1-6 og 20-1, første ledd bokstav a til m)

For områder avsatt til utbyggingsformål kan arbeid og tiltak etter §§20-1 og 20-2, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Plankrav utløses dersom:

- nytt gulvareal er over 1000 m2 BRA

## 1.3 AUTOMATISK FREDA KULTURMINNER (§ 11-9 pkt.7)

Dersom det under gravearbeider/anleggsvirksomhet eller lignende støtes på kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles, i samsvar med kulturminneloven av 9. juni 1978,§ 8.

Alle forslag til planer innenfor området må sendes fylkeskommunen til uttalelse, jf. kulturminneloven § 9.

Ved all saksbehandling etter plan- og bygningsloven skal oppdatert datasett med kulturminner lastes ned fra Riksantikvarens kulturminnedatabase Askeladden for å sikre at hensyn til kulturminner ivaretas.

## 1.4 ENERGIFORSYNING (§§ 12 – 7 pkt. 3 og 27 – 5)

Ny bebyggelse skal knyttes til fjernvarmeanlegg. Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

Dersom det ikke finnes fjernvarmeanlegg innenfor aktuelle konsesjonsområde for fjernvarme, skal ny bebyggelse utformes slik at den kan tilknyttes framtidig fjernvarmeanlegg innenfor konsesjonsområdet. Tilknytningen skal foreligge når fjernvarmeanlegget står ferdig.

## 1.5 REKKEFØLGE (§ 11-9 pkt.4)

Før det gis igangsettingstillatelse må kommunaltekniske anlegg, el. forsyning og trafikksikker atkomst for kjørende/syklende/gående, være etablert. Lekeplasser og andre uteområder, inkludert friområder, skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse (ferdigattest) gis.

## 1.6 DOKUMENTASJON (§ 11-9 pkt. 8)

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det utarbeides en:

### 1.6.1 Estetisk redegjørelse

Det skal redegjøres for:

- Plassering av tiltaket i forhold til tilstøtende bebyggelse, gateløp og terrengforskjeller
- Byggehøyder i forhold til kommunedelplanens høydebestemmelser og eksisterende byggehøyder
- Siktlinjer i byen

Terrengprofiler, som viser tverrsnitt og lengdesnitt med eksisterende og ny bebyggelse, må vises. Høydetilpassing beskrives med kotehøyde for gesims-/mønehøyde.

Redegjørelsen skal dokumenteres ved hjelp av foto, tegninger og modell eller perspektivtegning.

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge:

### 1.6.2 Estetisk redegjørelse

Det skal utarbeides en estetisk redegjørelse for den enkelte byggesak. Det skal redegjøres for:

- Plassering av tiltaket i forhold til tilstøtende bebyggelse, gateløp og terrengforskjeller
- Byggehøyder i forhold til kommunedelplanens høydebestemmelser og eksisterende byggehøyder
- Form, karakter, volumer og gateløp
- Materialbruk, fargebruk, detaljeringsnivå
- Plassering av sokkelhøyde i forhold til gateløp
- Fasadeuttrykk
- Siktlinjer i byen

Terrengprofiler, som viser tverrsnitt og lengdesnitt med eksisterende og ny bebyggelse, må vises. Høydetilpassing beskrives med kotehøyde for grunnmur, gesims- og mønehøyde.

### 1.6.3 Overordnet landskapsplan

Planen skal utarbeides for tiltak som berører følgende byggeområder, friområder og friområder i sjø:

- Felt S-11
- Felt K1-6 og P-18
- Felt S-12
- Felt P-12, 15 og 16
- Felt P-13 og 14
- Felt S-50, 51 og P-2

Planen skal vise overordna sammenhenger når det gjelder:

- Plassering av bygningsvolumer
- Offentlige og private utearealer
- Gang og kjørearealer
- Sykkel og bilparkering
- Håndtering av overflatevann
- Redegjørelse for ivaretakelse av universell utforming

### 1.6.4 Detaljert landskapsplan

Planen skal utarbeides for tiltak, med unntak av bruksendringer under 500m$^2$, som berører byggeområder, friområder og friområder i sjø:

Planen skal vise:

- Bevaring og gjenbruk av historiske elementer
- Bebyggelsens plassering og kotehøyde målsatt ved inngangspartiet
- Utforming av utearealer herunder lekeplasser, parker, torg og promenade
- Areal for parkering, inkludert handicap-parkering og sykkelparkering
- Interne veger med atkomster, vareleveranse, snuplasser, gangveger, gangtuneller, bruer og turveger
- Materialbruk og vegetasjon
- Plassering av lekefunksjoner, gatemøbler evt. kunstnerisk utsmykning
- Stigningsforhold, terrengbehandling med kotehøyder og forstøtningsmurer med angitt høyde
- Fasadeoppriss, terrengsnitt, perspektivskisser/ 3D-modell av planlagt bebyggelse sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse, sol/skygge,
- Midlertidig opparbeidelse av friområder, byggeområder, promenader, torg, parkeringsareal i en transformasjonsperiode
- Redegjørelse for ivaretakelse av universell utforming

Detaljplan skal være i samsvar med overordnet plan. Endringer i forhold til overordnet plan må grunngis. Overordnet plan justeres i henhold til godkjent detaljplan.

### 1.6.5 Prinsipplan for universell utforming

Prinsipplanen skal inneholde:

- Prinsipp for ledelinjer
- Prinsipp for kryssutforming
- Prinsipp for møblering, materialbruk, belysning
- Prinsipp for tilslutning til bygninger

### 1.6.6 Støyfaglig utredning

I henhold til Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, skal det beregnes støy og kartfestes en inndeling i gul og rød støysone. Utdrag fra kriterier for soneinndeling er gitt i tabell.

| **Støykilde** | **Gul sone** | | **Rød sone** | |
|---|---|---|---|---|
| | Utendørs støynivå | Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 - 07 | Utendørs støynivå | Utendørs støynivå i nattperioden kl. 23 - 07 |
| Vei | 55 $L_{den}$ | 70 $L_{5AF}$ | 65 $L_{den}$ | 85 $L_{5AF}$ |
| Bane | 58 $L_{den}$ | 75 $L_{5AF}$ | 68 $L_{den}$ | 90 $L_{5AF}$ |

Etablering av nye bygninger med støyfølsom bruksformål (eks boliger, skoler, barnehager) innenfor gul sone kan bare tillates dersom krav til innendørs støynivå[1] er tilfredsstilt. I rød sone tillates ikke etablert nye bygninger med støyfølsomme bruksformål.

[1] Krav til støynivå for nye bygninger er gitt i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. Norsk standard NS8175 klasse C angir minimumskravene som følger av forskriften.

### 1.6.7 Forurensning i grunn

Ved terrenginngrep i forurenset grunn plikter tiltakshaver å gjennomføre tiltak for å sikre at konsentrasjonene av miljøgifter i grunnen ikke overstiger normverdiene for den aktuelle arealbruk. Dette innebærer følgende:

- Masseutskiftning, isolering eller byggtekniske tiltak må utredes i den enkelte byggesak for å hindre diffusjon av gass inn i bygg, jf Rapport NGI.
- Anleggsarbeider, herunder oppgraving og disponering av forurenset masse, må ikke medføre forurensningsspredning eller fare for skade på helse eller miljø.
- Forurenset masse som ikke deponeres/ anvendes på eiendommen, skal leveres til godkjent deponi eller behandlingsanlegg med tillatelse etter forurensningsloven.

### 1.6.8 Radon. Redegjørelse og plan for forebyggende tiltak

Ved ny bebyggelse skal gulv nærmest bakken og vegger i hus med kjeller utformes på en måte som sperrer for radon fra bakken og fra fyllmasser inntil grunnmuren. Under kjellergulv skal det være innretninger som lufter ut radon. I boligrom skal konsentrasjonen av radon ikke overstige 100 Bq/m3. Utbygger skal framlegge plan som viser nødvendige forebyggende tiltak før boring-, sprengnings- eller gravearbeider iverksettes.

### 1.6.9 Middelalderbyen Skien og Gimsøy kloster

Innenfor bysentrum og Klosterøya finnes det automatisk fredete kulturlag fra middelalder. Ved tiltak i eller i nærheten av disse hvor det er fare for påvirkning av grunnvannstand, kreves miljøoppfølging, blant annet ved miljøovervåkning, sikring av kildemateriale ved en arkeologisk utgraving eller ved tiltak som hindrer endring av grunnvannstanden. Riksantikvaren avgjør når og hvordan miljøoppfølgingen skal gjennomføres.

## 1.7 UNIVERSELL UTFORMING (§ 11-9 pkt.5) endret til retningslinje

I plan- og byggesaker skal det redegjøres for hvordan prinsippene for universell utforming er tenkt oppfylt, Jf. tilgjengelighetskriteriene i Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, Statens Vegvesens Håndbok 017 *Vegnormalen,* Håndbok 278 *Veileder i universell utforming.*
Prinsippene for universell utforming skal integreres i helhetsløsningen i planer og tiltak slik at spesialløsninger i størst mulig grad unngås.
Brudd på plikten til å sikre universell utforming regnes som diskriminerende.
Rådet for funksjonshemmede skal ha detaljert landskapsplan til uttalelse før den godkjennes av kommunen.

Med universell utforming menes utforming eller tilrettelegging av hovedløsningen i de fysiske forholdene slik at funksjonen kan benyttes av flest mulig. Offentlig og privat virksomhet rettet mot allmennheten, skal ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, sikre tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder: bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.

## 1.8 AREALFORMÅL (§ 11-9 pkt. 5)

**Bebyggelse og anlegg (§ 11-7 pkt.1)**
**Boligbebyggelse, B**
Minst 80 % av BRA av bygningsmassen på den enkelte tomt skal brukes til boliger. I tillegg kan det etableres håndverk, kontor og barnehage som ikke fører til vesentlige ulemper (trafikk, støy, forurensning) for boligfunksjonen.

**Sentrumsformål, S**
Minst 20 % av BRA av bygningsmassen på den enkelte tomt skal brukes til boliger. Etasje på bakkeplan skal brukes til publikumsrettede funksjoner. For bebyggelse som ligger mot Cappelens gate kan bolig legges i 1. etg.

**Kombinert bebyggelse og anleggsformål, K1**
Boligbebyggelse, næringsbebyggelse og bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Minst 20 % av BRA av bygningsmassen på den enkelte tomt skal brukes til bolig. Det skal ikke etableres bolig i 1.etg. mot; Hesselberggate og Kongens gate.

**Kombinert bebyggelse og anleggsformål, K2**
Boligbebyggelse, næringsbebyggelse og bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Minst 50 % av BRA av bygningsmassen på den enkelte tomt skal brukes til bolig.

**Kombinert bebyggelse og anleggsformål, K3**
Næringsbebyggelse og bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting.

**Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, OPT**
Skal brukes til skole, barnehage, institusjon, kirke, kultur og forsamlingslokale

# 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 11-7 pkt.1)

## 2.1 ESTETIKK OG LANDSKAP

Bebyggelsen, både ved ombygging av eksisterende og nybygg, skal ha en god estetisk utforming i samsvar med sin funksjon. Bebyggelsen skal ta hensyn til eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur, terreng, vegetasjon og tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, utnyttelsesgrad, volum, takform, material- og fargevalg.

Inngangspartier, trapper, overdekninger etc. skal ikke stikke ut i gateløp på en slik måte at siktlinjene hindres.

Store ventilasjonsanlegg på tak tillates ikke.

Heisbygg tillates å gå over gesims for å få tilgang til uteoppholdsareal på taket og for oppbygg som er nødvendig av hensyn til vedlikehold av heisen.

## 2.2 BESTEMMELSER FOR ENKELTE FELT

P-10
Det kan etableres kollektivknutepunkt på deler av feltet. Det kreves utarbeidet reguleringsplan for feltet.

P-17 og 18
Se K1-6.

S-8
Det kreves utarbeidelse av reguleringsplan for feltet. Behovet for offentlig parkering må avklares i planen.

S-9
Det kreves utarbeidelse av reguleringsplan for feltet. Behovet for offentlig parkering må avklares i planen.

S-11
Det kan maks etableres 1500 m² BRA forretning innenfor feltet.

Det skal redegjøres for håndtering av vind og kaldluftdrag i området.

I reguleringsplanen skal det settes av offentlig tilgjengelige arealer som innbyr til ferdsel og opphold langs hele vannfronten i område S-11.

S-15
Kjøreatkomst til parkeringsanlegget i Arkaden skal vurderes lagt over dette området.

S 31
Det kreves utarbeidelse av reguleringsplan. Det skal avklares om bybanen skal gå gjennom feltet og eventuelt hvordan denne skal løses.

S-50
I forlengelse av sentrums hovedakse mot nord skal det etableres gangpassasje.

S-50 og 51
Det kreves utarbeidelse av reguleringsplan for feltene. Behovet for offentlig parkering må avklares i planen. I ett av feltene skal det etableres en tverrforbindelse fra Lie kirkegård ned til Kverndalen.

K1-28
Det kreves utarbeidelse av reguleringsplan for feltet. Behovet for offentlig parkering må avklares i planen

K1-6
Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for hele Smieøya (områdene K1-6, P17 og P18 samt aktuelle trafikkområder (Klostergata, Bruene)), samt eventuelt også søndre del av S-12. I reguleringsplanen skal det legges særlig vekt på å avklare forholdet mellom det fredete bygget PM5 og ny bebyggelse (plassering, materialbruk, volum, mv.), Smieøyas funksjon som friområde og Smieøya og de sørlige deler av S-12 påvirkning på og muligheter i forhold til den tilstøtende Skien sluse og som innfallsport til Telemarkskanalen. Ny bebyggelse skal analyseres i forhold til landskapsvirkning og gjeldende parkplan for Telemarkskanalen regionalpark.

K1-29
Det kreves utarbeidelse av reguleringsplan for feltet. Behovet for offentlig parkering må avklares i planen

B-43
Nye bygg skal gi et minst mulig avtrykk, utkraging og bruk av pilarer må vurderes framfor tette murer. Vegetasjon i F 13 skal videreføres i B 43 mellom bebyggelsen.

## 2.3 PARKERINGSKRAV

Parkeringssonene A og B går fram av ***Temakart 4: Gatebruk***

### 2.3.1 Næring

Industri, verksted, lager og engrosvirksomhet

| **Arealbruk** | **A-områder (plasser pr. 100m2 BRA)** | **B-områder. (plasser pr. 100m2 BRA)** |
|---|---|---|
| Industri, verksted, lager | **Maks 0,25** | **Fast 0,6** |
| Sykkel | **Min 0,3** | **Min 0,2** |

### 2.3.2 Handel

| **Arealbruk** | **A-områder. (plasser pr. 100m2 BRA)** | **B-områder. (plasser pr. 100m2 BRA)** |
|---|---|---|
| Forretninger | **Maks 1,5** | **Ikke aktuell** |
| Sykkel | **Min 1,5** | **Ikke aktuell** |
| Dagligvarer u/800 m2 | Maks 2,0 | Maks 2,0 |
| Sykkel | **Min 2,0** | **Min 2,0** |

### 2.3.3 Kontor

| **Arealbruk** | **A-områder. (plasser pr. 100m2 BRA)** | **B-områder. (plasser pr. 100m2 BRA)** |
|---|---|---|
| **Kontor** | **Maks 1,2** | **Fast 2,50** |
| **Sykkel** | **Min 2,0** | **Min 2,0** |

### 2.3.4 Bolig A-områder

Bilparkering

| Parkeringsplasser pr bolig | Beboere | Gjester ind. parkering | Gjester felles parkering | Sum |
|---|---|---|---|---|
| Individuell parkering | Maks 1 | Maks 1 | | Maks 2 |
| Boliger m/ felles gjesteparkering | Maks 1 | | 0-50 boliger, 0,2<br>fra 50. bolig, 0,1 | Maks 1,2 |
| Felles parkering A-områder | Maks 0,75 | | 0-50 boliger, 0,2<br>fra 50. bolig, 0,1 | Maks 1 |

### 2.3.5 Bolig B-områder

Bilparkering

| Parkeringsplasser pr bolig | Beboere | Gjester ind. parkering | Gjester felles parkering | Sum |
|---|---|---|---|---|
| Individuell parkering | Fast 1 | Fast 1 | | Fast 2 |
| Boliger m/ felles gjesteparkering | Fast 1 | | 0-50 boliger, 0,2<br>fra 50. bolig, 0,1 | |
| Felles parkering | Fast 0,75 | | 0-50 boliger, 0,2<br>fra 50. bolig, 0,1 | |

### 2.3.6 Sykkelparkering A- og B-områder

| Sykkel | Grunnlag pr | A-områder | B og C områder |
|---|---|---|---|
| Individuell parkering | pr bolig | Minimum 4 | Minimum 4 |
| Felles parkering | pr 70 m2 eller pr bolig | Minimum 2 | Minimum 3 |

### 2.3.7 Andre formål

Parkeringskravet for andre formål er å betrakte som retningsgivende og krever utredning og dokumentasjon av behovet før fastsettelse.

**Bilparkering**

| Arealbruk | Grunnlag (P-plass pr:) | A-områder Maks | B-områder Fast |
|---|---|---|---|
| Hotell | 100 m2 BRA | 1 – 2 | 1 - 3 |
| Restaurantt | 10 seter | 1 | 1 |
| Gatekjøkken | 10 årsverk | 1 | 1-2 |
| VG skoler, høyskoler og universitet | 10 årsverk | 1 | 2-4 |
| Barne- og ungdomsskole | 10 årsverk | 2 | 2-6 |
| Barnehage | 72 storbarn-ekvivalenter | 2 | 4-8 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kino, teater | 10 seter | 0,1 | 0,1 |
| Idrettsanlegg | 10 tilskuerpl. | 0,05, maks 15 plasser | 0,05, maks 30 plasser |
| Mosjonslokaler | 100m2 BRA | 0,25 | 0,25-0,5 |
| Kirke, andre forsamlingslokaler | 10 seter | 0,05 | 0,25 |
| Sykehjem | 10 senger | 1 | 1-2 |
| Bensinstasjon, service | 10 årsverk | 2 | 1-3 |
| Bilverksted | 10 årsverk | 2 | 3-8 |

**Sykkelparkering**

| **Arealbruk** | **Grunnlag** (P-plass pr :) | **A-områder** | **B-områder** |
|---|---|---|---|
| Hotel | 100 m2 BRA | 2 | 2 |
| Restaurant | 10 seter | 2 | 2 |
| Gatekjøkken | 10 årsverk | 2 | 2 |
| VG skoler, høyskoler og universitet | 10 årsverk | 48 | 48 |
| Barne- og ungdomsskole | 10 årsverk | 20 | 20 |
| Barnehage | 72 storbarn-ekvivalenter | 2 | 2 |
| Kino, teater | 10 seter | 2 | 2 |
| Idrettsanlegg | 10 tilskuerpl. | 2 | 2 |
| Mosjonslokaler | 100m2 BRA | 0,4 | 0,4 |
| Kirke, andre forsamlingslokaler | 10 seter | 2 | 2 |
| Sykehjem | 10 senger | 2 | 2 |
| Bensinstasjon, service | 10 årsverk | 2 | 2 |
| Bilverksted | 10 årsverk | 2 | 2 |

## 2.4 UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEAREAL

Sonene for uteoppholdsareal går fram av ***Temakart 3: Grønnstruktur.***

### 2.4.1 Sone 1

MUA (minimum uteoppholdsareal), inkl. lekeareal: 19 m² pr. boenhet

Dette skal fordele seg på:
Areal lek: 8 m²
Felles uteoppholdsareal: 5 m²
Balkong/terrasser: 6m²

#### 2.4.1.1 Ny bebyggelse

Areal for lek skal legges i gårdsrommet på bakkeplan/inngangsplan i den del av utearealet som har mest lys/sol. Hvis arealet blir liggende i forbindelse med offentlig byrom, skal dette skjermes slik at det gir trygge utearealer for små barn.

### 2.4.1.2 Eksisterende bebyggelse

Areal for lek skal fortrinnsvis legges i gårdsrommet på bakkplan/inngangsplan i den del av utearealet som har mest lys/sol. Hvis arealet blir liggende i forbindelse med offentlig byrom, skal dette skjermes slik at det gir trygge utearealer for små barn. Lekeareal kan legges på tak eller terrasser dersom det ikke er åpent gårdsrom i anlegget. Der hvor det ikke er mulig å etablere balkong skal dette arealet legges til felles uteoppholdsareal.

### 2.4.1.3 Ny og eksisterende bebyggelse

Felles uteoppholdsareal skal legges på bakkeplan/inngangsplan eller som takterrasse. Areal til lek for barn skal ha første prioritet for bruk av areal på bakkeplan/inngangsplan.
Boligene skal ha tilgang til offentlig friområde eller offentlig trafikkområde torg innenfor en avstand på 100 m. Der dette ikke kan oppfylles skal det avsettes ytterligere 10 m² til lek/rekreasjon innenfor byggeområdet

### 2.4.2 Sone 2

MUA (minimum uteoppholdsareal)
Uteoppholdsarealet kan legges som fellesareal

### 2.4.2.1 Uteoppholdsareal

For hver ny boenhet skal det avsettes:

- For eneboliger: min. 100 m² uteoppholdsareal
- For tett småhusbebyggelse og
- sammenbygde småhus: min. 80 m² uteoppholdsareal
- For blokk: min. 30 m²

### 2.4.2.2 Lekeareal

Areal til sandlekeplass, nærlekeplass og grendelekeplass kommer i tillegg til uteoppholdsarealet.
Minstenormer for etablering av lekeplasser:

| Type | Max avstand | Max ant. boliger | Min. areal |
|---|---|---|---|
| Nærlekeplass | 150 m | 150 | 1,5 daa |
| Grendelekeplass | 500 m | 500 | 5,0 daa |
| Sandlekeplass | 50 m | 30 | 0,25 daa |

## 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKN. INFRASTRUKTUR (§ 11-7 pkt.2)

Ved planlegging og prosjektering av samferdselsanlegg skal Temakart 4, *Gatebruk*, legges til grunn.

# 4. GRØNNSTRUKTUR (§ 11-7 pkt.3)

## 4.1 PLANLEGGING OG PROSJEKTERING

Ved planlegging og prosjektering av grønnstruktur skal temakart 3: *Grønnstruktur* , legges til grunn.

### 4.1.1 Karakter og bruk av områdene

Områdene skal ha ulik karakter og bruk. Alle anlegg skal utføres med bestandige materialer og tilrettelegges for sosialt samkvem, rekreasjon, lek og spill for hele befolkningen, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og allergikere. Byggverk og anlegg kan tillates dersom det er i tråd med bruken av området til friområde.

### 4.1.2 Lie Kirkegård

Det skal legges til rette for at området, i tillegg til å være gravlund/minnelund, skal ha en funksjon som grøntområde i bydelen. Det skal legges til rette for gangtrafikk gjennom området.

### 4.1.3 Parker, torg, turveger og gater

Parker og turveger rundt Bryggevannet og i Hjellen skal utvikles og ivaretas for allmenn ferdsel, fiske, opphold og bading.
Parker, torg og alle gater skal utvikles med god kontakt til høydene ved Brekkeparken og Lundetoppen/Lundedalen og til Bryggevannet/Hjellen, slik at elvebredder og tverrakser danner en overordnet sammenhengende grønnstruktur.

# 5. HENSYNSSONER (§§ 11-8 og 11-9)

## 5.1 SIKRINGS-, STØY- OG FARESONER med angivelse av fareårsak eller miljørisiko (§ 11-8 pkt.a)

### 5.1.2 Flomfare

- Ved planlegging og byggetiltak i flomutsatte områder langs vassdrag og fjordområder, skal sikkerhetsnivået for nye bygninger legges tilsvarende høyder for 200-årsflom, som vist på plankart jf. NVEs retningslinje 1/2007.
- Spesielt viktig infrastruktur og bygg som skal fungere i beredskapssituasjoner skal ha en sikkerhet tilsvarende 1000-årsflom.

### 5.1.3 Skredfare

- Ved planlegging og byggetiltak innenfor kvikkleiresonene, vist på plankartet, må det gjennomføres geotekniske vurderinger for lokal- og områdestabilitet, både i byggefasen og permanent. Det skal dokumenteres at det er tilfredsstillende stabilitet, dvs. materialfaktor $\geq 1{,}4$ (Jf. tabell 4.3, NVE retningslinje 1/2008.) Hvis geotekniske vurderinger tilsier det, skal det gjøres nødvendige supplerende undersøkelser.
- Ved byggetiltak innenfor hvert av feltene B-47, F-10, K1-6, K1-7, K1-9, P-13, P 14, P-15, P-16, P-17, P-18, S-11, S-12, S-13, S- 15, SP1 og SP-2 må område og lokalstabilitet for hele feltet vurderes. Det skal dokumenteres at det er tilfredsstillende stabilitet for elvekant og eventuelle bryggekonstruksjoner før innenforliggende områder bebygges. Med stabilitet menes både sikkerhet mot glidning/rotasjon og erosjon. Vurderinger for:
- felt B-47 må også omfatte F-10
- felt S-15 må også omfatte P-15
- felt SP-2 må også omfatte P-15 og 16

### 5.1.4 Radon. Redegjørelse og plan for forebyggende tiltak

Ved ny bebyggelse skal gulv nærmest bakken og vegger i hus med kjeller utformes på en måte som sperrer for radon fra bakken og fra fyllmasser inntil grunnmuren. Under kjellergulv skal det være innretninger som lufter ut radon. I boligrom skal konsentrasjonen av radon ikke overstige 100 Bq/m3. Utbygger skal framlegge plan som viser nødvendige forebyggende tiltak før boring-, sprengnings- eller gravearbeider iverksettes.

## 5.2 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL BEVARING AV KULTURMILJØ (§ 11-8 pkt. c) OG HENSYN TIL BEVARING AV EKSISTERENDE BYGNINGER OG ANNET KULTURMILJØ (§ 11-9 PKT. 7)

Bestemmelsene og retningslinjene nedenfor gjelder for fem delområder som er vist i temakart "Kulturminner":

- Murbyen (m/ underområder)
- Trebyen
- Villabyen
- Andre bevaringsområder
- Middelalderbyen

### 5.2.1 Generelt

**Bevaringsområder** § 11-9 pkt. 7

Terreng og gateløpstilpasning
Som hovedregel skal bygninger innrette seg etter eksisterende gateløps høydelinjer og terreng.

Takform
Møneretning skal samsvare med omkringliggende bebyggelse. Møneretning skal også samsvare med husets lengderetning.

### 5.2.2 Murbyen

For detaljerte retningslinjer for hvert enkelt kvartal, felt og enkeltbygg i Murbyen er *Skien byformanalyse,* datert mars 2009, førende.

Murbyen er oppdelt i følgende enhetlige områder:
- Rektangulær kvartalsbebyggelse
- Kamstruktur
- Nyere områder
- Byrom
- Randsone og forvitring
- Blandet struktur
- Fylte kvartal

**Bygningers plassering** § 11-9 pkt. 7
Bygninger skal plasseres med fasade i gatelinje.

#### 5.2.2.1 Rektangulær kvartalsbebyggelse: Områdene A, B, C, D, E, F, G, H, I og U

**Utforming** § 11-9 pkt. 7
Arker og takvinduer skal, dersom det er mulig, korrespondere med fasadens vertikale linjer og fasadens vindusrytme.

Eventuelle oppbygg i takflater skal være lite fremtredende og være tilbaketrukket fra gjennomløpende gesimser.

Nybygg skal ha gjennomgående gesims tilsvarende den historiske bebyggelsen. Vegglivet kan likevel bryte gesimsen når en bestemt markering i byrommet, som markerte hjørner og inngangspartier, vurderes å være berettiget.

Ved fortetting i innvendige gårdsrom kan det bygges inntil 1 etasje over bygninger mot gateløp, inkl. heissjakter og ventilasjon. Takformer og oppbygg i innvendige gårdsrom skal være en del av et helhetlig taklandskap. Løsninger må dokumenteres i rammesøknad.

Monumentalbygg i kvartalsstrukturen må opprettholde sin posisjon og ikke svekkes.

Innenfor dette området skal det ikke etableres balkong ut mot gaten.

**Utforming** § 11-8 pkt. c
All ny gårdsrombebyggelse som bryter med kvartalets gjennomsnittshøyde skal gis en lettere bygningsmessig karakter, med utstrakt bruk av glass og lette materialer.

Ved utfylling av kvartalshjørner, bør den tradisjonelle atkomst fra gatehjørne videreføres der det er naturlig

Nye bygg bør ha en markert sokkelløsning som skal framstå som en full etasje mot offentlig gateløp.

I alle nybygg bør etasjetallet være lesbart.

Lange fasader som fortrenger den generelle tomtestrukturen på 15 til 30 m bør underdeles med vertikale elementer på en måte som opprettholder helheten og rytmen i fasaderekken.

Fasader som klart skiller ut fra murbyens fargepalett, samt nye prosjekter bør innordne seg de tradisjonelle valører innenfor sand og jordfarger

### 5.2.2.2 Kamstruktur: Område K

**Utforming** § 11-9 pkt. 7
Lange fasader som fortrenger kamstrukturens tomtebredde på 12 til 20 m tillates ikke.

Arker og takvinduer skal, dersom det er mulig, korrespondere med fasadens vertikale linjer og fasadens vindusrytme.

**Utforming** §11-8 pkt. c
Det åpnes for et større mangfold i fargebruk og detaljering.

Det kan åpnes for en variert rekke individuelle fasader som vil forsterke stedets egenart.

Ved vertikal fortetting bør det bygges saltak langsetter gateløp med gjennomgående gesims, men flatt tak kan aksepteres i særskilte tilfeller.

Nye bygg bør ha markert sokkelløsning som skal fremstå som en full etasje mot offentlig gateløp.

I alle bygg skal etasjetallet vare lesbart.

### 5.2.2.3 Nyere områder

**Fortetting** § 11-8 pkt. c
Horisontal fortetting kan tillates på ledig tomt mot nord. I nordenden av tomten mot rundkjøringen må hensynet til siktlinjene fra innfartsvegen og inn i byens rom vurderes.

### 5.2.2.4 Byrom

**Byrom** § 11-9-pkt.7
Parker og byrom kan ikke bebygges.

### 5.2.2.5 Randsone og forvitring: Områdene N, M, P, Q, R og V

**Utforming** § 11-9 pkt. 7
Det skal vektlegges at alle tiltak skal ha en god estetisk utforming i seg selv og i forhold til omgivelser og nabobygg. Fjernvirkning og synlighet fra nedre del av byen, og høydene i øst og vest, skal dokumenteres før høyder fastsettes.

**Utforming** § 11-8 pkt. c
Nye bygg skal utformes i samsvar med byggets funksjon og volum.

Det skal tilstrebes en optimal massebalanse og minimale terrenginngrep ved fastsettelse av sokkelhøyder.

Byens silhuett bør beholdes.

### 5.2.2.6 Blandet struktur

**Utforming** §11-9 pkt. 7
Utbygging av disse kvartalene kan frigjøres fra øvrig kvartalsstrukturs volum og høyder, med unntak av bebyggelsen mot Prinsessegata og foran Skien Prestegård.

**Utforming** § 11-8 pkt. c
Områdets beliggenhet i randsonen mellom byamfiet og Lundetoppen, og med Ibsenhuset som monumental bakvegg gir gode fortettings- og utbyggingsmuligheter.

### 5.2.2.7 Fylte kvartaler

**Utforming** § 11-8 pkt. c
Ytterligere vertikal fortetting anbefales ikke

Ved en eventuell ombygging i kvartalet bør Rådhusgata gjenåpnes for å knytte Nedre Hjellegate og områdene rundt Hjellevannet nærmere sentrum.

### 5.2.3 Trebyen

**Utforming** § 11-9 pkt. 7
Bygninger skal plasseres med fasade i gatelinje.

Tomtestruktur: Lineær eller kvartaler, delt inn i tomter med atkomst fra omliggende gater.
Tomtebredder på 15-25 m, tomtedybder på 20-30 m.
Bebyggelsesstruktur: Hovedbygning plassert med fasade i gateliv. Mellomrom mellom bygningene langs gata. Atkomst fra gata til hver enkelt tomt via mellomrom.

### 5.2.4 Villabyen

**Utforming** § 11-9 pkt. 7
Bygninger skal plasseres tilbaketrukket, med forhage.

Tomtestruktur: Lineær eller kvartaler delt inn i tomter med atkomst fra omliggende gater.
Tomtebredder 15-30 m, tomtedybder 25-40 m.
Bebyggelsesstruktur: Hovedbygning plassert frittliggende, med forhage, tilbaketrukket fra gata.
Hovedbygningene orientert parallelt med eller vinkelrett på gata. Uthus bak på tomta.

### 5.2.5 Andre bevaringsområder

**A og B objekter § 11-9 pkt. 7**
Der bevaring av A- og B-objekter, kommer i konflikt med gjeldende reguleringsplan, skal det utarbeides ny plan.

Søknad om riving av objekter som omfattes av kulturminnevernplanen for Skien skal behandles etter retningslinjene som er vedtatt av Hovedutvalget for teknisk sektor i sak 3084/92. A og B-objekter i kulturminnevernplanen forutsettes som hovedregel vist som hensynssone bevaring.

Ny bebyggelse skal lokaliseres og utformes slik at eksisterende bygninger, som er klassifisert som A- eller B-objekter i kulturminnevernplanen, kan bevares. Disse tillates ikke revet, uten etter brann. Ved reparasjoner skal eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig/dominerende stil. Så langt det er mulig skal opprinnelige bygningsdeler brukes.

## 5.3 SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL FRILUFTSLIV (§ 11-8 pkt. c)

Hensikten med hensynssonen er å sikre offentlig ferdsel og opphold i et belte langs vannfronten. Framtidig bebyggelse vil kunne få ulik avstand til formålsgrensa/vannkanten for å skape variasjon og for å bruke vannet som element inne i bebyggelsen. De offentlige ferdsels- og oppholdsarealene vil da kunne bli trukket tilsvarende inn fra vannkanten som bebyggelsen.

## 5.4 SONE FOR BÅNDLEGGING ETTER ANDRE LOVER (§ 11-8 pkt. d)

Området med automatisk fredede kulturlag fra middelalderen; middelalderbyen Skien og Gimsøy kloster.

### 5.4.1 Middelalderbyen Skien

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredede kulturminnet og som det ikke er dispensert for gjennom gjeldende arealplaner j.f.kml. § 8.4 ledd er ulovlig uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes rette antikvariske myndighet, for tiden Riksantikvaren, i og tid før tiltaket/arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser og eventuelle arkeologiske utgravinger belastes tiltakshaver.

### 5.4.2 Gimsøy kloster

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredede kulturminnet og som det ikke er dispensert for gjennom gjeldende arealplaner j.f.kml. § 8.4 ledd er ulovlig uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes rette antikvariske myndighet, for tiden Riksantikvaren, i og tid før tiltaket/arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser og eventuelle arkeologiske utgravinger belastes tiltakshaver.

# 6. BESTEMMELSER FOR OMRÅDENE/KVARTALENE I PLANEN (§ 11-9 pkt. 5 )

Tabellene nedenfor viser byggehøydene for det enkelte felt. I tillegg vises arealformål og evt. hensynssone. Andre bestemmelser om arealbruk står under kap. ***2.1 Estetikk og landskap*** og kap. ***2.2 Bestemmelser for enkelte felt.***

Forklaring til tabell:
**Felt:** Feltbetegnelse, jf. plankart.
**Formål:** Hvilken arealbruk som inngår i formålet.
**Hensynssone:** Spesielle vern/hensyn som gjelder for spesifikke områder.
**Definisjon av etasje:**
En etasje regnes i gjennomsnitt som 3 meter i områder avsatt til rent boligformål og områder innenfor trebyen og villabyen. I øvrige områder regnes en etasje i gjennomsnitt som 3,7 meter.
Maks høyde i byggeområdene skal ses i forhold til landskapsforhold, nabobebyggelse m.m.

Høyden skal beregnes fra gjennomsnittlig eksisterende terreng mot gate.

| Felt | Formål | Hensynssone | Høyder |
|---|---|---|---|
| S-8 | Sentrumsformål/ Parkering | Murbyen: Kamstruktur, kvartal K Bevaringsområde | Mot nedre Hjellegate: Maks byggehøyde 14,8 m Mot Lundegata: Maks byggehøyde 22,2 m |
| S-9 | Sentrumsformål/ Parkering | Murbyen: Nyere områder, kvartal L | Maks byggehøyde 22,2 m |
| S-11a | Sentrumsformål | Særlig hensyn til friluftsliv Flomfare | Maks byggehøyde 22,3 m |
| S-11b | Sentrumsformål | Særlig hensyn til friluftsliv Flomfare | Maks byggehøyde 34,3 m |
| S-11c | Sentrumsformål | Særlig hensyn til friluftsliv Flomfare | Maks byggehøyde 15,3 m |
| S-12 | Sentrumsformål | | Maks byggehøyde 22,2 m |
| S-13 | Sentrumsformål | Murbyen: Nye områder, kvartal L | Maks byggehøyde 22,2 m |
| S14 | Sentrumsformål | Murbyen: Fylte kvartal, kvartal J Middelalderbyen | Maks byggehøyde 14,8 m |
| S15-16 | Sentrumsformål | Murbyen: Rektangulær kvartalsbebyggelse, kvartal U Bevaringsområde Middelalderbyen | Maks byggehøyde 14,8 m |
| S17-18 | Sentrumsformål | Murbyen: Randsone og forvitring, kvartal M Bevaringsområde Middelalderbyen | Maks byggehøyde14,8 m |

| | | | |
|---|---|---|---|
| S-19 | Sentrumsformål | Murbyen: Rektangulær kvartalsbebyggelse, kvartal I Bevaringsområde Middelalderbyen | Maks byggehøyde14,8 m |
| S-20 | Sentrumsformål | Murbyen: Rektangulær kvartalsbebyggelse, kvartal A Bevaringsområde Middelalderbyen | Maks byggehøyde 14,8 m |
| S-21 | Sentrumsformål | Murbyen: Kamstruktur, Kvartal K Bevaringsområde Middelalderbyen | Maks byggehøyde 14,8 m<br>Inn mot Øvre Hjellegate:<br>Maks byggehøyde 18,5 m |
| S-22 | Sentrumsformål | Murbyen: Kamstruktur, Kvartal K Bevaringsområde Middelalderbyen Skredrisikosone 691 Lundedalen | Maks byggehøyde 14,8 m |
| S-23 | Sentrumsformål | Murbyen: Blandet struktur, Kvartal T Bevaringsområde Middelalderbyen | Maks byggehøyde 14,8m |
| S-24 | Sentrumsformål | Murbyen: Rektangulær kvartalsbebyggelse, kvartal E Bevaringsområde Middelalderbyen | Maks byggehøyde 14,8 m |
| S-25 | Sentrumsformål | Murbyen: Rektangulær kvartalsbebyggelse, kvartal B Bevaringsområde Middelalderbyen | Maks byggehøyde 14,8 m |
| S-26 | Sentrumsformål | Murbyen: Rektangulær kvartalsbebyggelse, kvartal H Bevaringsområde Middelalderbyen | Maks byggehøyde 14,8 m |
| S-27 | Sentrumsformål | Murbyen: Randsone og forvitring, kvartal N Bevaringsområde Middelalderbyen | Maks byggehøyde 14,8 m |
| S-28 | Sentrumsformål | Trebyen Bevaringsområde | Maks byggehøyde 9 m |

| | | | |
|---|---|---|---|
| S-29 | Sentrumsformål | Murbyen: Randsone og forvitring, kvartal N Bevaringsområde Middelalderbyen | Maks byggehøyde 14,8 m |
| S-30 | Sentrumsformål | Murbyen: Randsone og forvitring, kvartal N Noe bevaringsområde Middelalderbyen | Maks byggehøyde 14,8 m |
| S-31 | Sentrumsformål | Murbyen: Byrom, kvartal O | Maks byggehøyde 18,5 m |
| S-32 | Sentrumsformål | Murbyen: Rektangulær kvartalsbebyggelse, kvartal C Bevaringsområde Middelalderbyen | Maks byggehøyde 14,8 m |
| S-33 | Sentrumsformål | Murbyen: Rektangulær kvartalsbebyggelse, kvartal D Bevaringsområde Middelalderbyen | Maks byggehøyde 14,8 m |
| S-34 | Sentrumsformål | Murbyen: Blandet struktur, kvartal S Bevaringsområde Middelalderbyen Skredrisikosone 691 Lundedalen | Maks byggehøyde 14,8 m |
| S-35 | Sentrumsformål | Skredrisikosone 692 Kverndalen | Maks byggehøyde 14,8 m |
| S-36 | Sentrumsformål | Murbyen: Randsone og forvitring, kvartal V Bevaringsområde Skredrisikosone 692 Kverndalen | Maks byggehøyde 14,8 |
| S-37 | Sentrumsformål | Murbyen: Rektangulær kvartalsbebyggelse, kvartal F Bevaringsområde Middelalderbyen Skredrisikosone 692 Kverndalen | Maks byggehøyde 14,8 |
| S-38 | Sentrumsformål | Murbyen: Rektangulær kvartalsbebyggelse, kvartal G aringsområde Middelalderbyen Skredrisikosone, 692 Kverndalen G2 | Maks byggehøyde 14,8 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| S-39 | Sentrumsformål | Murbyen: Randsone og forvitring, kvartal P Middelalderbyen Skredrisikosone 692 Kverndalen | Maks byggehøyde 22,2 m<br>Mot Holbergsgate:<br>Maks byggehøyde 14,8 m |
| S-40 | Sentrumsformål | Murbyen: Randsone og forvitring, kvartal N Middelalderbyen | Maks byggehøyde 14,8 |
| S-41 | Sentrumsformål | Murbyen: Randsone og forvitring, kvartal Q Skredrisikosone 692 Kverndalen | Mot Holbergsgate:<br>Maks byggehøyde 14,8<br>Ellers i området:<br>Maks byggehøyde 22,2 m |
| S-42 | Sentrumsformål | Murbyen: Randsone og forvitring, kvartal R Omr. mot kirken er bevaringsområde. Skredrisikosone 692 Kverndalen | Maks byggehøyde 14,8 m |
| S-43 | Sentrumsformål | Del av omr. Murbyen: Randsone og forvitring, kvartal V Skredrisikosone 692 Kverndalen | Maks byggehøyde 14,8 m |
| S-44 | Sentrumsformål | Ingen | Maks byggehøyde 14,8 m |
| S-45 | Sentrumsformål | Trebyen Bevaringsområde | Maks byggehøyde 9 m |
| S-46 | Sentrumsformål | Trebyen Bevaringsområde | Maks byggehøyde 9 m |
| S-47 | Sentrumsformål | Ingen | Maks byggehøyde 14,8 m |
| S-48 | Sentrumsformål | Trebyen Bevaringsområde | Maks byggehøyde 9 m |
| S-49 | Sentrumsformål | Bevaringsområde i syd. Skredrisikosone 692 Kverndalen | Maks byggehøyde 11,1 m |
| S-50 | Sentrumsformål | Skredrisikosone 692 Kverndalen | Maks byggehøyde 14,8 m i vest mot atkomstveg inn fra Liegata og Schweigaardsgate.<br>Bak kirken, skal høyden på nytt bygg være maks 11,1 m |
| S-51 | Sentrumsformål | Skredrisikosone 692 Kverndalen | Maks byggehøyde 14,8 m<br>i vest mot atkomstveg inn fra Liegata og Schweigaardsgate. |
| S-52 | Sentrumsformål | Skredrisikosone 692 Kverndalen | Maks byggehøyde 22,2 m |

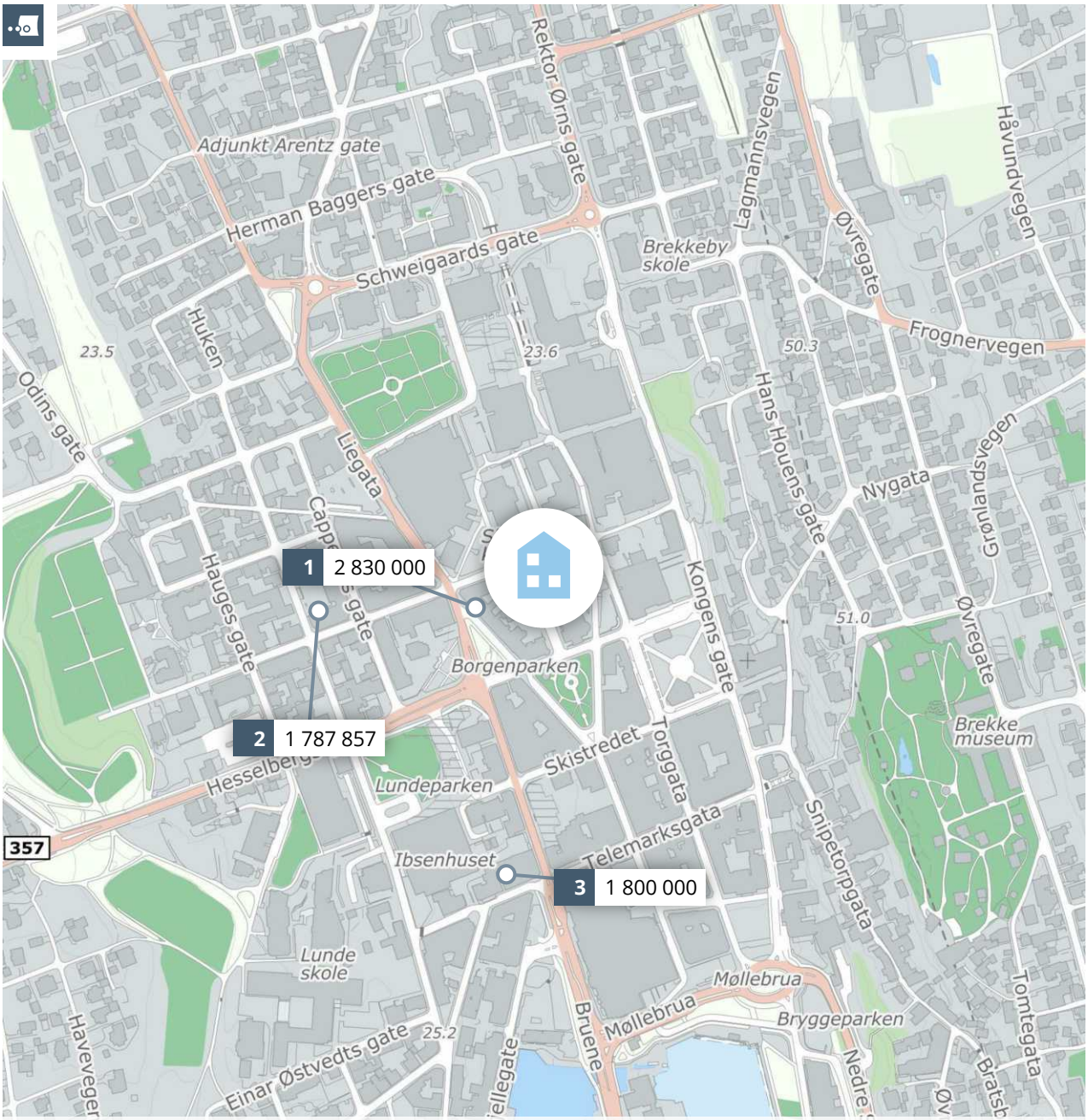
| | | | |
|---|---|---|---|
| S-53 | Sentrumsformål | Skredrisikosone 692 Kverndalen | Maks byggehøyde 14,8 m |
| S-54 | Sentrumsformål | Deler mot øst ligger innenfor Skredrisikosone 692 Kverndalen | Maks byggehøyde 14,8 m |
| S-55 | Sentrumsformål | Ingen | Maks byggehøyde 11,1 m |
| S-56 | Sentrumsformål | Deler ligger innenfor Trebyen | Maks byggehøyde 11,1 m |
| OPT-2 | Offentlig/privat tjenesteyting | Murbyen: Rektangulær kvartalsbebyggelse, kvartal I Bevaringsområde Middelalderbyen | Maks byggehøyde 14,8 m |
| OPT-3 | Offentlig/privat tjenesteyting | Bevaringsområde | Maks byggehøyde 11,1 m |
| | | | |
| OPT-5 | Offentlig/privat tjenesteyting | Bevaringsområde | Området skal brukes til kirkebygg |
| OPT-4 | Offentlig/privat tjenesteyting | Villabyen | Maks byggehøyde 9 m |
| OPT-6 | Offentlig/privat tjenesteyting | Trebyen Bevaringsområde | Maks byggehøyde 9 m |
| K1-6 | Kombinert bebyggelse og anlegg | Bevaringsområde | Maks byggehøyde 14,8. På en del av feltet kan det som del av reguleringsplan vurderes et bygg med høyde opp til kote +36, med maksimal grunnflate 300 m² og med formål offentlig eller privat tjenesteyting (kulturinstitusjoner, forsamlingslokale, undervisning mv.) |
| K1-7 | Kombinert bebyggelse og anlegg | Bevaringsområde | Maks byggehøyde 11,1 m |
| K1-8 | Kombinert bebyggelse og anlegg | Bevaringsområde Skredrisikoson 691 Lundedalen | Maks byggehøyde 11,1 m |
| K1-9 | Kombinert bebyggelse og anlegg | Murbyen: Kamstruktur, kvartal K Bevaringsområde | Maks byggehøyde 14,8. Deler av bebyggelsen kan gå opp til 22,2 m |
| K1-10 | Kombinert bebyggelse og anlegg | Murbyen: Blandet struktur, kvartal W Bevaringsområde Skredrisikosone 691 Lundedalen | Maks byggehøyde i krysset Telemarksgata/Øvre Hjellegate 14,8 m Maks byggehøyde mot Lundegata 11,1 m |

| | | | |
|---|---|---|---|
| K1-11 | Kombinert bebyggelse og anlegg | Deler av omr. innenfor murbyen, Blandet struktur, kvartal T. Spesialområde Skredrisikosone 691 Lundedalen | Maks byggehøyde 22,2 m<br>Høyden trappes ned mot Lundegata til:<br>Maks byggehøyde 11,1 m |
| K1-12 | Kombinert bebyggelse og anlegg | Deler av omr. mot øst innenfor Trebyen Skredrisikosone 691 Lundedalen | Maks byggehøyde 11,1 m |
| K1-13 | Kombinert bebyggelse og anlegg | Trebyen Skredrisikosone 691 Lundedalen | Maks byggehøyde 9 m |
| K1-14 | Kombinert bebyggelse og anlegg | Trebyen Skredrisikosone 691 Lundedalen | Maks byggehøyde 9 m |
| K1-15 | Kombinert bebyggelse og anlegg | Spesialområde bevaring. Skredrisikosone 692 Kverndalen | Maks byggehøyde 14,8 m |
| K1-16 | Kombinert bebyggelse og anlegg | Skredrisikosone 692 Kverndalen | Maks byggehøyde 22,2 m |
| K1-17 | Kombinert bebyggelse og anlegg | Murbyen: Randsone og forvitring, kvartal R Skredrisikosone 692 Kverndalen | Maks byggehøyde 7,4 m |
| K1-18 | Kombinert bebyggelse og anlegg | Ingen | Maks byggehøyde 9 m |
| K1-19 | Kombinert bebyggelse og anlegg | Skredrisikosone 692 Kverndalen | Maks byggehøyde 14,8 m |
| K1-20 | Kombinert bebyggelse og anlegg | Skredrisikosone 692 Kverndalen | Maks byggehøyde 22,2 m |
| K1-21 | Kombinert bebyggelse og anlegg | Trebyen Bevaringsområde | Maks byggehøyde 9 m |
| K1-22 | Kombinert bebyggelse og anlegg | Ingen | Maks byggehøyde 11,1 m |
| K1-23 | Kombinert bebyggelse og anlegg | Ingen | Maks byggehøyde 11,1 m |
| K1-24 | Offentlig/privat tjenesteyting | Deler ligger innenfor Trebyen Bevaringsområde Skredrisikosone 691 Lundedalen | Bebyggelse ut mot Lundegata og Hesselberggata:<br>Maks byggehøyde 11,1 m<br>Øvrig bebyggelse:<br>Maks byggehøyde 14,8 m |

| | | | |
|---|---|---|---|
| K1-25 | Offentlig/privat tjenesteyting | Bevaringsområde | Maks byggehøyde 7,4 m |
| K1-26 | Offentlig/privat tjenesteyting | Bevaringsområde | Maks byggehøyde 11,1 m |
| K1-27 | Offentlig/privat tjenesteyting | Deler av området er bevaringsområde | Maks byggehøyde 14,8 m |
| K1-28 | Kontor/Parkering | Bevaringsområde<br>Skredrisikosone 691 Lundedalen | Maks byggehøyde 14,8 m<br>Mot Blekebakkvegen maks byggehøyde 11,1 m |
| K1-29 | Kontor/Parkering | Mot Hesselberggt. innenfor Skredrisikoson 691 Lundedalen | Maks byggehøyde 11,1 m |
| B-1 | Bolig | Trebyen Bevaringsområde | Maks byggehøyde 9 m |
| B-2 | Bolig | Trebyen Bevaringsområde | Maks byggehøyde 9 m |
| B-3 | Bolig | Trebyen Bevaringsområde<br>Skredrisikosone 692 Kverndalen | Maks byggehøyde 9 m |
| B-4 | Bolig | Trebyen Bevaringsområde<br>Skredrisikosone 692 Kverndalen | Maks byggehøyde 9 m |
| B-5 | Bolig | Trebyen<br>Skredrisikosone 692 Kverndalen | Maks byggehøyde 9 m |
| B-6 | Bolig | Villabyen | Maks byggehøyde 9 m |
| B-7 | Bolig | Villabyen | Maks byggehøyde 9 m |
| B-8 | Bolig | Bevaringsområde | Maks byggehøyde 9 m |
| B-9 | Bolig | Bevaringsområde | Maks byggehøyde 9 m |
| B-10 | Bolig | Ingen | Maks byggehøyde 9 m |
| B-11 | Bolig | Villabyen | Maks byggehøyde 9 m |
| B-12 | Bolig | Villabyen | Maks byggehøyde 9 m |
| B-13 | Bolig | Villabyen | Maks byggehøyde 9 m |
| B-14 | Bolig | Villabyen | Maks byggehøyde 9 m |
| B-15 | Bolig | Villabyen Bevaringsområde | Maks byggehøyde 9 m |
| B-16 | Bolig | Villabyen Bevaringsområde | Maks byggehøyde 9 m |
| B-17 | Bolig | Villabyen Bevaringsområde | Maks byggehøyde 9 m |
| B-18 | Bolig | Villabyen Bevaringsområde | Maks byggehøyde 9 m |
| B-19 | Bolig | Villabyen Bevaringsområde | Maks byggehøyde 9 m |
| B-20 | Bolig | Villabyen | Maks byggehøyde 9 m |
| B-21 | Bolig | Villabyen | Maks byggehøyde 9 m |
| B-22 | Bolig | Villabyen | Maks byggehøyde 9 m |
| B-23 | Bolig | Trebyen | Maks byggehøyde 9 m |
| B-24 | Bolig | Trebyen | Maks byggehøyde 9 m |
| B-25 | Bolig | Trebyen | Maks byggehøyde 9 m |

| | | | |
|---|---|---|---|
| B-26 | Bolig | Trebyen<br>Villabyen | Maks byggehøyde 9 m |
| B-27 | Bolig | Villabyen<br>Bevaringsområde | Maks byggehøyde 9 m |
| B-28 | Bolig | Villabyen<br>Bevaringsområde | Maks byggehøyde 9 m |
| B-29 | Bolig | Villabyen<br>Bevaringsområde | Maks byggehøyde 9 m |
| B-30 | Bolig | Trebyen<br>Bevaringsområde | Maks byggehøyde 9 m |
| B-31 | Bolig | Trebyen<br>Bevaringsområde | Maks byggehøyde 9 m |
| B-32 | Bolig | Trebyen<br>Bevaringsområde | Maks byggehøyde 9 m |
| B-33 | Bolig | Trebyen<br>Bevaringsområde | Maks byggehøyde 9 m |
| B-34 | Bolig | Trebyen<br>Bevaringsområde | Maks byggehøyde 9 m |
| B-35 | Bolig | Villabyen<br>Bevaringsområde | Maks byggehøyde 9 m |
| B-36 | Bolig | Villabyen<br>Bevaringsområde | Maks byggehøyde 9 m |
| B-37 | Bolig | Trebyen<br>Bevaringsområde | Maks byggehøyde 9 m |
| | | | |
| B-38 | Bolig | Trebyen<br>Bevaringsområde | Maks byggehøyde 9 m |
| B-39 | Bolig | Trebyen<br>Bevaringsområde | Maks byggehøyde 9 m |
| B-40 | Bolig | Trebyen<br>Bevaringsområde | Maks byggehøyde 9 m |
| B-41 | Bolig | Trebyen<br>Bevaringsområde | Maks byggehøyde 9 m |
| B-42 | Bolig | Trebyen<br>Bevaringsområde | Maks byggehøyde 9 m |
| B-43 | Bolig | Bevaringsområde | Maks byggehøyde 9 m |
| B-44 | Bolig | Villabyen | Maks byggehøyde 9 m |
| B-45 | Bolig | Villabyen | Maks byggehøyde 9 m |
| B-46 | Bolig | Ingen | Maks byggehøyde 12 m |
| B-47 | Bolig | Skredrisikosone<br>691 Lundedalen | Maks byggehøyde 21 m<br>Høyeste bygg skal legges i nordøstre del av området. Høydene skal nedtrappes mot syd og vest |
| B-48 | Bolig | Trebyen<br>Bevaringsområde<br>Skredrisikosone<br>691 Lundedalen | Maks byggehøyde 9 m |
| B-49 | Bolig | Trebyen<br>Bevaringsområde<br>Skredrisikosone<br>691 Lundedalen | Maks byggehøyde 9 m |
| B-50 | Bolig | Trebyen<br>Bevaringsområde | Maks byggehøyde 9 m |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | Skredrisikosone 691 Lundedalen | |
| B-51 | Bolig | Trebyen Bevaringsområde Skredrisikosone 691 Lundedalen | Maks byggehøyde 9 m |
| B-52 | Bolig | Trebyen Bevaringsområde Skredrisikosone 691 Lundedalen | Maks byggehøyde 9 m |
| B-53 | Bolig | Bevaringsområde Skredrisikosone 691 Lundedalen | Maks byggehøyde 12 m |
| B-54 | Bolig | Trebyen Bevaringsområde Skredrisikosone 691 Lundedalen | Maks byggehøyde 9 m |
| B-55 | Bolig | Trebyen Bevaringsområde | Maks byggehøyde 9 m |
| B-56 | Bolig | Trebyen Bevaringsområde Skredrisikosone 692 Kverndalen | Maks byggehøyde 9 m |
| B-57 | Bolig | Ingen | Maks byggehøyde 12 m |
| B-58 | Bolig | Trebyen Bevaringsområde | Maks byggehøyde 9 m |
| B-59 | Bolig | Ingen | Maks byggehøyde 9 m |
| B-60 | Bolig | Ingen | Maks byggehøyde 12 m |
| B-61 | Bolig | Trebyen Bevaringsområde | Maks byggehøyde 9 m |
| B-62 | Bolig | Trebyen Bevaringsområde | Maks byggehøyde 9 m |
| B-63 | Bolig | Trebyen Bevaringsområd | Maks byggehøyde 9 m |
| B-64 | Bolig | Trebyen Bevaringsområde | Maks byggehøyde 9 m |
| B-65 | Bolig | Trebyen Bevaringsområde | Maks byggehøyde 9 m |
| B-66 | Bolig | Trebyen Bevaringsområde | Maks byggehøyde 9 m |




# Meglers verdivurdering

# HOLBERGS GATE 3 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 06.02.2026

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: Ingrid Apesland Reisjø.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Holbergs gate 3 B, 3717 SKIEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1900

GNR 300 BNR 5308 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS KVERNDALEN

Verdivurdert til

**1 500 000**

| 0 | 1 500 000 | 35 714 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 42 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1900 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 438 |
| Formue | - |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 3 |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Liegata 6<br>79 m² 1890 1. etg 2 sov | 30.06.2025 | 2 790 000 | **2 830 000** | 0 | 2 830 000 | **35 823** |
| 2 Lundegata 14<br>45 m² 1989 3. etg 1 sov | 30.01.2026 | 1 800 000 | **1 750 000** | 37 857 | 1 787 857 | **39 730** |
| 3 Telemarksgata 18<br>65 m² 1890 3. etg 1 sov | 27.11.2025 | 1 790 000 | **1 800 000** | 0 | 1 800 000 | **27 692** |

En delikat leilighet i hjertet av Skien sentrum. Her har man kort avstand til alt man skulle trenge av dagligvarehandel, byliv og shoppingmuligheter. En perfekt beliggenhet for deg som vil bo nær byen, eller som et utleieobjekt. Leiligheten har en funksjonell planløsning med god takhøyde og store vinduer. Her kan du flytte rett inn!

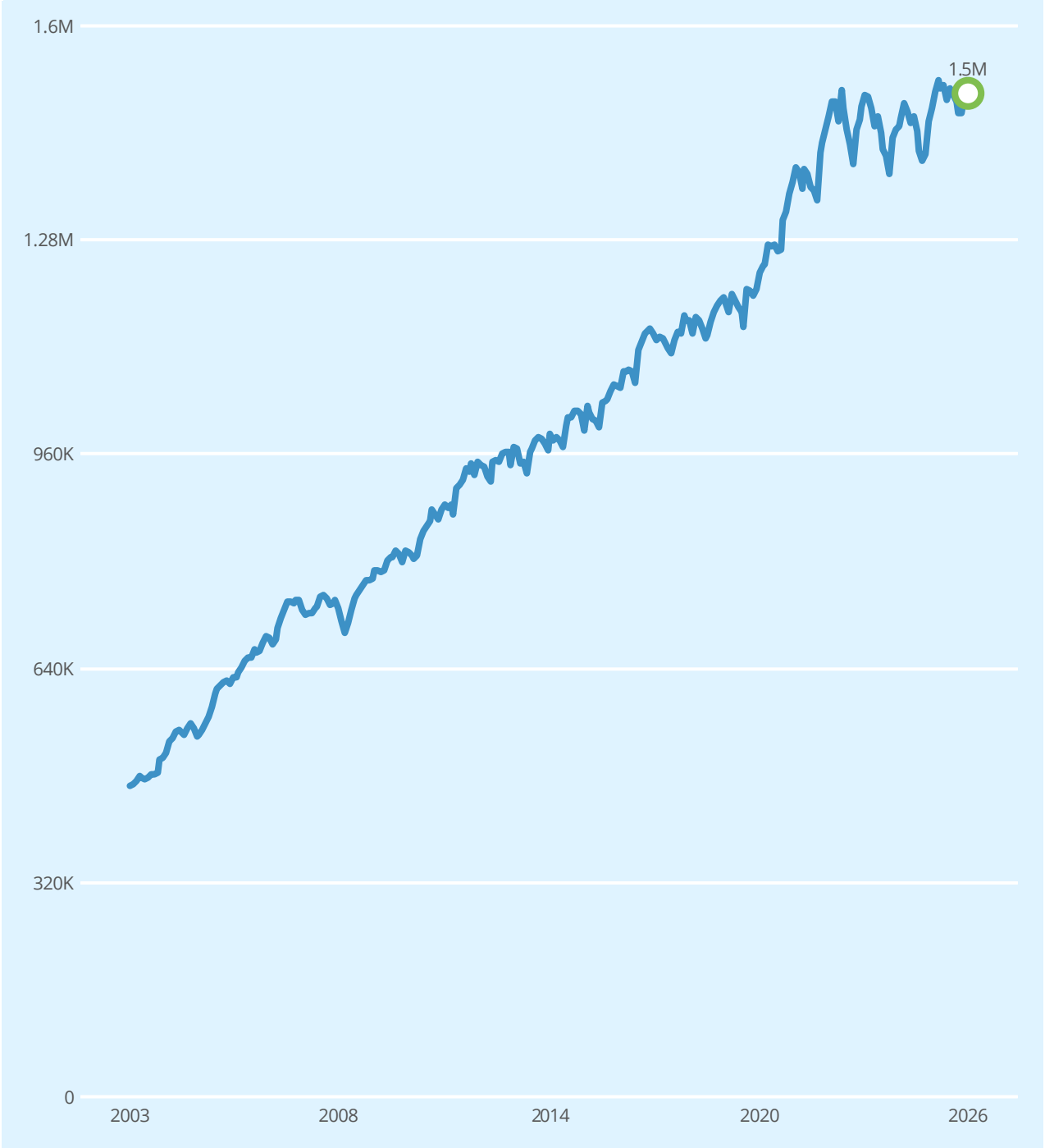
Oppgraderinger:
* Nytt elektrisk anlegg, brannvarslings- og sprinkelanlegg i 2018.
* Oppgradert/etablert bad i 2020.
* Nytt røranlegg i 2018.
* Kjøkken i 2020.
* Oppgradert Innvendige overflater i perioden 2018-2025.

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

Ingen historiske omsetninger registrert

## Leiligheter til salgs i KVERNDALEN grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

4.6M
4.4M
**4 269 000** Prisantydning i snitt
4.2M
4.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
136
dager

## Leiligheter solgt i KVERNDALEN grunnkrets siste 9 mnd

12
leiligheter solgt

**2 653 000** Prisantydning i snitt
**2 646 000** Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
189
dager

for 0.3% under prisantydning

## Analyse m²-priser

**35 714** Holbergs gate 3 B Totalpris 1 500 000
**35 132** KVERNDALEN grunnkrets i snitt siste 9 mnd
**33 615** SKIEN kommune i snitt siste 9 mnd

# 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:**
Holbergs gate 3B, 3717 Skien
Gnr. 300, Bnr. 5308, Snr. 3, Skien kommune.

**Oppdragsnummer:**
103260027


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

**Saksbehandler:** Ingrid Apesland Reisjø

**Telefon / Mobil:** 35 55 23 02 / 991 56 751

**E-post:** ingrid.reisjo@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.

---