PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

ELVEVEGEN 8

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

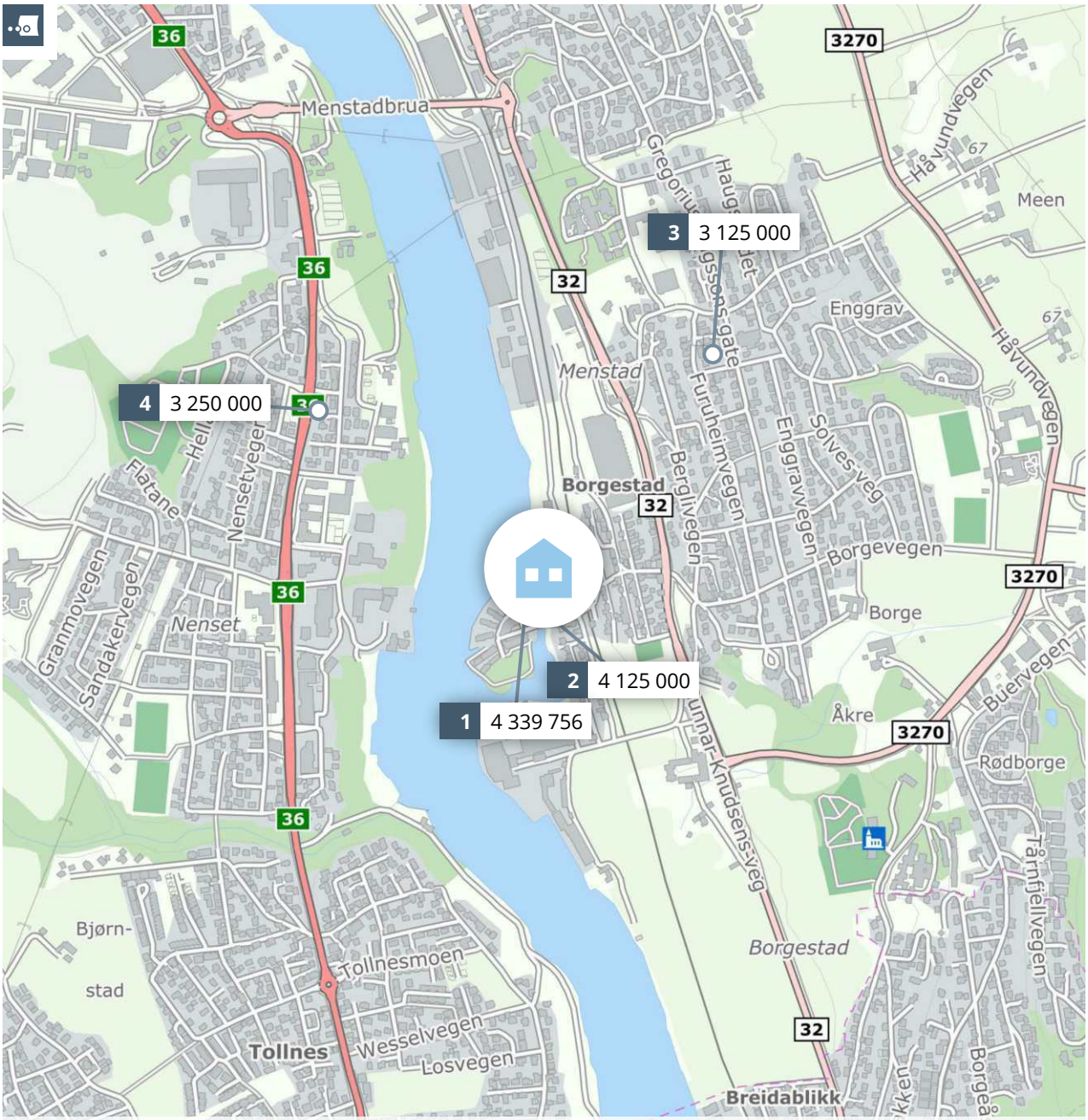
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ELVEVEGEN 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 01.10.2026

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: Morten Kvelland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Elvevegen 8, 3712 SKIEN

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2013

GNR 74 BNR 49 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS BORGESTADHOLMEN

Verdivurdert til

3 490 000

-	3 490 000	34 554
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	101 m²	- m²	- m²	22 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2013

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Borgestadholmen 16 121 m² 2008 6 359 m² 3 sov	04.03.2026	3 150 000	**3 200 000**	1 139 756	4 339 756	**35 866**
2	Borgestadholmen 14 111 m² 2008 6 359 m² 3 sov	09.02.2026	4 290 000	**4 125 000**	0	4 125 000	**37 162**
3	Gregorius Dagssons gate 218 B 74 m² 1992 336 m² 2 sov	19.06.2026	3 250 000	**3 125 000**	0	3 125 000	**42 230**
4	Nenset terrasse 33 A 94 m² 2004 1 342 m² 3 sov	04.11.2025	3 250 000	**3 250 000**	0	3 250 000	**34 574**

Eiendommen inneholder: Stue og kjøkken i åpen løsning, bad, vaskerom/teknisk rom, entré og 2 soverom. Mulighet for ekstra soverom i stue, slik som på originaltegning.

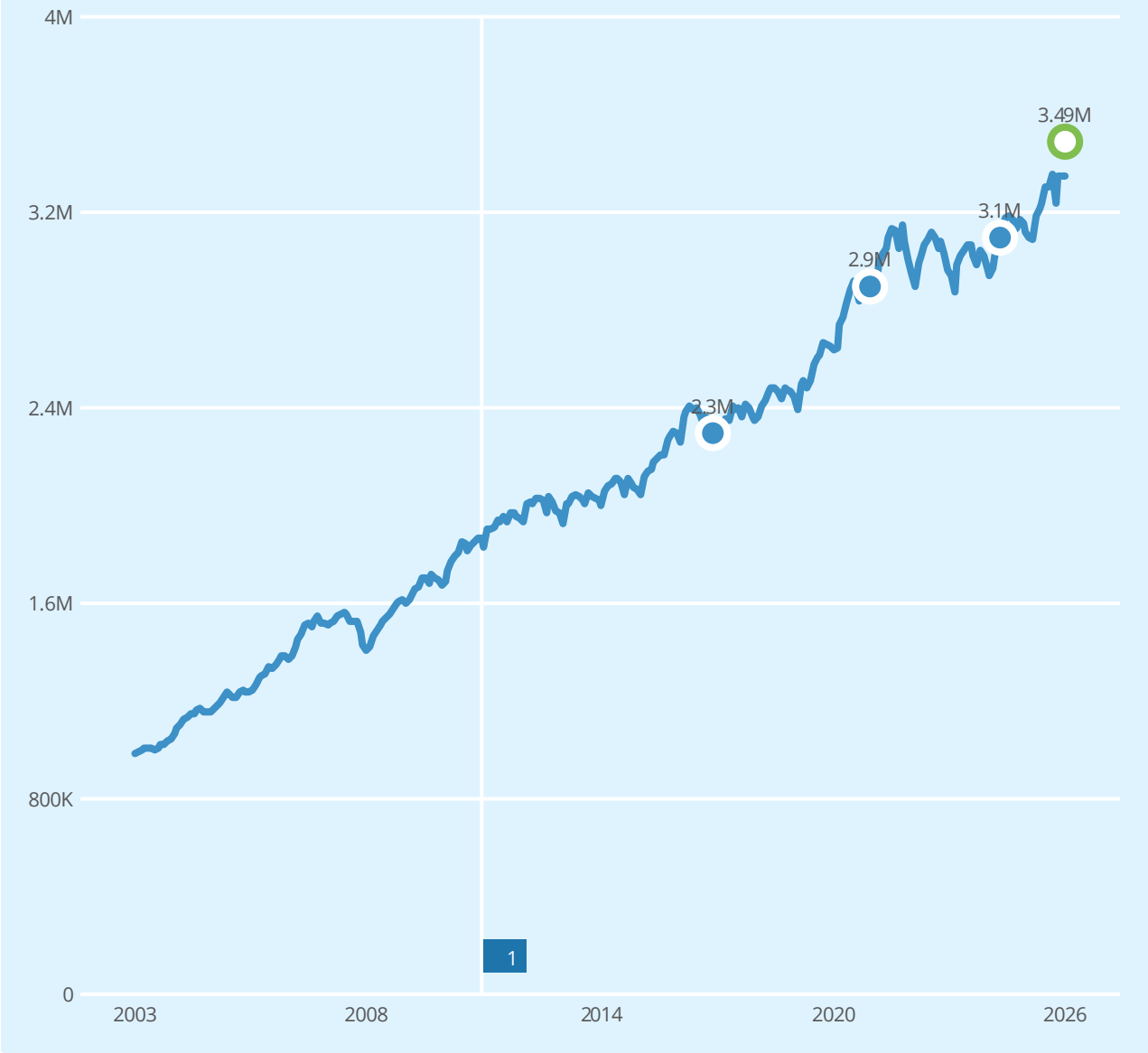
Kort fortalt:
- El bil lader
- Solrik beliggenhet ved elvekanten
- Nybygg fra 2013

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

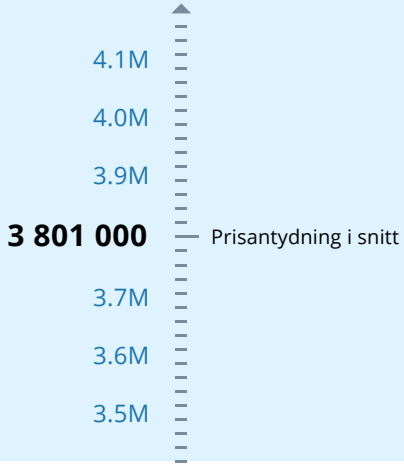
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.10.2024	18.02.2025	04.04.2025	3 200 000	3 100 000	0	3 100 000	
04.06.2024		04.06.2024	-	1 475 000	-	1 475 000	2
04.10.2021		04.10.2021	-	2 900 000	-	2 900 000	
24.08.2017	10.10.2017	16.11.2017	2 290 000	2 300 000	0	2 300 000	

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

Tomannsboliger til salgs i SKIEN kommune nå

23
tomannsboliger
til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

57
dager

Tomannsboliger solgt i SKIEN kommune siste 3 mnd

25
tomannsboliger
solgt

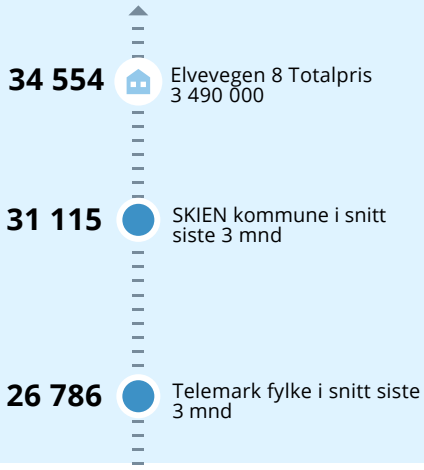


Solgt i snitt i løpet av

96
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Elvevegen 8, 3712 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 74, bnr. 49, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 28.09.2026 **Rapportdato:** 01.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21168-1627 **Referansenummer:** BN1760

Foretak: SKIEN TAKST AS **Takstingeniør:** Bjørnar Krogh **Vår ref:** Bjørnar Krogh

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

Skien Takst AS

Rapportansvarlig

Bjørnar Krogh
Uavhengig Takstingeniør
Bjornar@skientakst.no
476 55 088

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

Utvendig har bygget taktekking av dobbeltkrummet betongtakstein og yttervegger med liggende trekledning. Fasadene fremstår med normal slitasje, men det er gjort enkelte bemerkninger vedrørende lufting av kledningen. Vinduer og dører med 2-lags glass fremstår i funksjonell stand.

Innvendig har leiligheten parkettgulv med noe slitasje og bruksmerker. Vegger er kledd med panelplater, og himlinger består av malte plater med stedvis monterte downlights. Overflatene har normal slitasje, og selger har overmalt enkelte overflater i senere tid. Innvendige dører er lette formpressede fyllingsdører med speil og åpner og lukker tilfredsstillende.

Badet har fått enkelte bemerkninger vedrørende fallforhold og tilgang til sluk. Vaskerommet har fått bemerkning på manglende fall. Kjøkkenet fremstår med noe slitasje og bruksmerker. Vann- og avløpsrør har ikke fått bemerkninger. Det elektriske anlegget fremstår som fungerende på befaringsdagen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

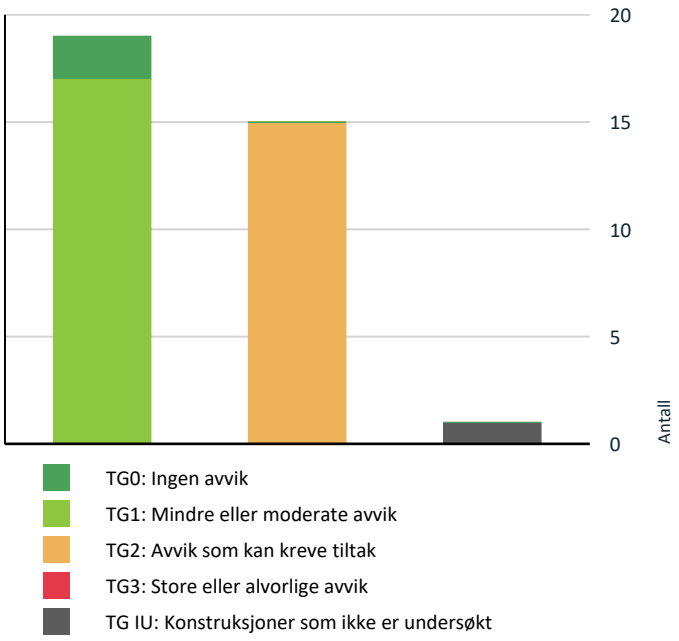
Det er søknadstegninger fra 2011 som er lagt til grunn for undersøkelsen.

Planløsningen er noe endret fra opprinnelige søknadstegninger. Leiligheten er på tegning vist med tre soverom, mens den i dag har to soverom og en større stue. Endringen vurderes ikke å være søknadspliktig.
Bod er i dag benyttet som vaskerom/bod og teknisk rom. Endringen innebærer en annen bruk av arealet enn vist på opprinnelige tegninger og kan være søknadspliktig.
Terrassen er oppført større enn det som fremgår av opprinnelige tegninger. Utvidelse av terrasse kan være søknadspliktig og forholdet bør avklares mot kommunen.

Ferdigattest for boligen er fremlagt og datert 28.11.2013.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/spisestue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom/bod/teknisk rom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom/bod/teknisk rom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom/bod/teknisk rom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre.	Gå til side
Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.	

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2013

Kommentar
Byggeår er hentet fra opplysninger i Eiendomsverdi.

Anvendelse
Boligformål, boligen er i bruk.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein, med undertak av sutakplater.

Det er ikke avdekket lekkasjer eller knekte takstein. Det presiseres at taksteinen har noe mosegroing.
Vedlikehold, vask og impregnering anses som nødvendig for å oppnå gjennomsnittlig brukstid på 50 år.



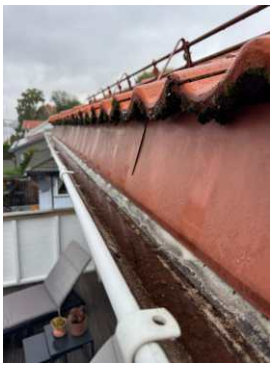


TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har takrenner, nedløp og beslag av metall. Takvann er ledet vekk fra bolig via rør i grunn.

Det er ikke avdekket betydelige mangler eller skader.
Det minnes om at systemet trenger jevnlig oppfølging med rens og vedlikehold.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er valmet og bygget opp av prefabrikkerte takstoler, med sutakplater som undertak og kaldtloft med tilkomst via luke med stige. På én side av taket er det etablert gips på takstoler, som antas å være lagt for å ivareta brannkrav.

Vurdering av avvik:
• Det er etablert raftepapp ved gesimser for ventilering av taket. Isolasjonen er stedvis lagt for langt ut og hindrer noe luftgjennomstrømming. Videre ser rør for lufting av kloakk til å være for lite isolert. Dette har forårsaket noe svertesopp i undertaket og mindre fuktmerker på takstoler.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gå over lufte-løsningen og sørge for optimalisering av luftgjennomstrømmingen på loftet.
Rør for lufting av kloakk og eventuelle andre luftrør på loft må isoleres tilstrekkelig for å forhindre fukt og kondensproblematikk.

Tilstandsrapport







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Den liggende kledningen fremstår uten synlige skader utvendig. Lufting bak kledningen og musesperre er ikke utført fagmessig. Det er stedvis lufting, men mangler musesperre, og enkelte steder er veggene ikke luftet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende lufting bak kledningen og montering av musesperre bør utføres av fagperson.
Mangelfull lufting og fravær av musesperre medfører økt risiko for skjulte fuktskader i veggkonstruksjonen samt inntrenging av skadedyr, noe som kan føre til fremtidige skader og økte vedlikeholdskostnader.



Stort sett hele og fungerende fasader.



luftespalte men ingen musesperre.



Kledning uten lufting.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags glass fra byggetiden ca 2013.

Det er ikke avdekket avvik utover behov for normalt ettersyn.
Gjennomsnittlig brukstid for trevinduer med 2 lags isolerglass er 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av trevinduer er 4 år.

Tilstandsrapport





TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er i treverk med 2-lags isolerglass.
Ytterdør med små glassfelt og el styrt kodelås. 2- fløyet terrassedør med 2- lags glass.





TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse av trekonstruksjoner med bjelkelag, sannsynligvis med bærende plater og tettesjikt av papp. Tilfarere og spaltegulv, rekkverk av tre samt noe glass.

Det er ikke registrert skader, og tettesjiktet har fall ut mot avrenning via takrenne og nedløpsrør. For øvrig er glassrekkverket manglende innfestet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke registrert skader, og tettesjiktet har fall ut mot avrenning via takrenne og nedløpsrør. For øvrig er glassrekkverket manglende innfestet.

Konsekvens/tiltak

• Glassrekkverket må festes forsvarlig for å sikre tilstrekkelig stabilitet og unngå fare for personskade ved bruk av terrassen. Manglende innfesting utgjør en betydelig sikkerhetsrisiko.





Innfesting av glassrekkverk er ikke tilfredstillende.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til inngangsparti med repo og uttrukket tak. Bærende konstruksjon i tre, fundamentert på terreng, og rett trapp med inntrinn av impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

• Trappen er noe skeiv, og fundamenteringen i underkant av tre søyler er svak. Tresøylene står for langt ned mot terreng, og det er påbegynt råte og slitasje nederst på treverket mot terreng.

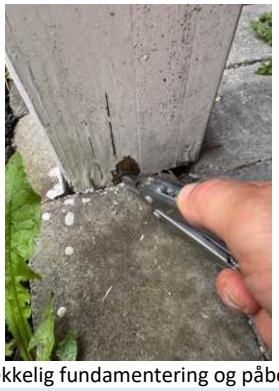
Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres bedre fundamentering under søylene, og skadet treverk bør skiftes ut for å hindre videre råteutvikling og svekkelse av konstruksjonen. Det kan forsøkes å jekke opp trappen slik at den blir rett.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere råteskader, redusert bæreevne og i verste fall svikt i trappen.





Tresøyler med utilstrekkelig fundamentering og påbegynnende råte.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Varmekabler og fliser i entré.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert løse fliser og defekte flisfuger.

Konsekvens/tiltak

• Løse fliser og defekte fuger bør utbedres for å hindre ytterligere skade på gulvet.





TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller av tradisjonelt trebjelkelag med ukjent isolering.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert stedvis knirk på gulvflater uten at det er oppdaget noe feil med bærende konstruksjon.
Erfaringsmesssig kan det være manglende festet undergulv, ujevnheter, eller feil på utførelse av flytende gulv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak kan omfatte etterstramming eller supplering av festemidler mellom bjelker og undergulv for å redusere bevegelser. Det kan også være aktuelt å skru fast gulvbord eller legge nytt overgulv med bedre forankring. Eventuelle tiltak vurderes ut fra omfanget av knirk og ønsket komfortnivå.

Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggetid 2013, og er utført av entreprenør.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Fra 2013 ble det innført krav om dokumentasjon for søknadspliktige våtrom. Dokumentasjonen kan blant annet bestå av FDV-dokumentasjon, kontrollerklæringer eller annen relevant dokumentasjon som viser at arbeidene er utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegg og malt innvendig tak med monterte downlights.

Det er registrert hull etter tidligere innredning over vask/badekar og sprekker i flisfuge over dør. Avvikene er i områder der de i hovedsak utgjør et visuelt avvik.

Det er vindu i våtsone (bak dusj/badekar og 1 meter til hver side). Det er ingen synlige fuktskader på treverk. Det anbefales at foringer og lister males med vannbestandig maling.



Huller i flis ved vask.



Avvik på flis ved badekar.



Sprekk i flisfuge over dør.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Gulvet har fall på cirka 20 mm målt fra topp flis ved dør til topp slukrist. Det er i tillegg etablert oppkant av membran på dørterskel, og fallforholdene vurderes som tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

• Flere gulvfliser har hulromslyd, og det er registrert bom i enkelte flis samt defekt flisefuge.

Konsekvens/tiltak

• Bom i gulvfliser og defekte fuger bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling, fuktinntrengning og redusert levetid på gulvet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå vannskader i underliggende konstruksjoner og ytterligere forringelse av overflaten.

Tilstandsrapport



Bom i flis i område foran badekar.



Defekt flisfuge.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er plassert under badekar og er noe utfordrende å kontrollere og rengjøre. Det minnes om at sluk og vannlås må jevnlig renses for å unngå tettheter og vannlekkasje.

Vurdering av avvik:

• Sluket er ikke inspisert da det ikke er tilgang. Det må tilrettelegges for inspeksjon slik at tilstanden kan undersøkes.

Konsekvens/tiltak

• Det bør tilrettelegges for inspeksjon av sluket slik at tilstanden kan vurderes. Manglende inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for skjulte skader, lekkasjer og tette avløp, noe som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og gjenbygget boblekar.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Det er observert påbegynnende slitasje og svelling på skroget til servantinnredningen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen.

Servantinnredningen bør følges opp og eventuelt utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for fuktskader og redusert levetid.



Ingen drensspalte fra skjult sisterne.

Tilstandsrapport



Slitasje/svelling på servantskap.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon og tilluft via flat dørterskel.

Det registreres tilfredsstillende sug i ventil.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



2. ETASJE > VASKEROM/BOD/TEKNISK ROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggetid, ca 2013, og er utført av entreprenør.



2. ETASJE > VASKEROM/BOD/TEKNISK ROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Fra 2013 ble det innført krav om dokumentasjon for søknadspliktige våtrom. Dokumentasjonen kan blant annet bestå av FDV-dokumentasjon, kontrollerklæringer eller annen relevant dokumentasjon som viser at arbeidene er utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > VASKEROM/BOD/TEKNISK ROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har smartpanel på vegger og malt innvendig tak.

Vær oppmerksom på at panelplater er ikke fuktbestandige og vil svelle om det søles vann over tid.
Overflater fungerer på et vaskerom med begrenset vannsøl.

2. ETASJE > VASKEROM/BOD/TEKNISK ROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

• Det er kun 5 mm fall mot sluk, målt fra topp flis ved dør til topp slukrist. Membran er ikke trukket opp på dørterskel.

Konsekvens/tiltak

• Membran bør føres opp på dørterskel for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje eller tilstopping av sluk.
Manglende fall og oppkant på membran kan føre til at vann renner ut av våtrommet og forårsaker fukt- og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Gulvet har svært begrenset fall.



Oppkant av membran er ikke trukket opp på dørterskel.

2. ETASJE > VASKEROM/BOD/TEKNISK ROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv. Sluket er av plast.

Det er ikke påvist tettesjikt under klemring, men ingen grunn til å tro at fagmessig løsning ikke er ivaretatt.
Videre er det ikke påvist symptomer på svekkelser eller mangler på membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Gulvet har begrenset fall og membranen er ikke trukket opp på dørterskelen.
Det overordnede kravet om 25 mm fra topp synlig tettesjikt til topp slukrist er ikke oppfylt.

Konsekvens/tiltak

• Membranen bør føres opp på dørterskelen slik at høydeforskjellen mellom topp synlig tettesjikt og topp slukrist er minimum 25 mm, i henhold til gjeldende krav.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for vannskader ved eventuell lekkasje, samt at vann kan renne ut av våtrommet og forårsake skade på tilstøtende konstruksjoner.



2. ETASJE > VASKEROM/BOD/TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

2. ETASJE > VASKEROM/BOD/TEKNISK ROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon og tilluft via flat dørterskel.

Det registreres tilfredsstillende sug i ventil.

2. ETASJE > VASKEROM/BOD/TEKNISK ROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er av parkett, vegger av malte plater.
Malte plater med monterte downlights i taket.

Kjøkkeninnredning fra HTH, antatt montert i 2013. Fronter er slette og montert på folierte skrog. Benkeplate av laminat med nedfelt induksjonstopp, og dobbel oppvaskkum av stål med ettgreps blandebatteri. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Det er montert komfyrvakt i forbindelse med koketopp.

Vurdering av avvik:
• TG2 er satt på bakgrunn av at det ikke er montert lekkasjesikring under kjøkkeninnredningen. I henhold til NS 3600 skal dette vurderes med TG2 for kjøkkeninnredning montert etter 2010.
For øvrig fremstår kjøkkeninnredning og overflater med noe slitasje og bruksmerker særlig nederst på fronter og hakk i benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjesikring under kjøkkeninnredningen for å redusere risikoen for vannskader ved eventuelle lekkasjer fra rør eller hvitevarer.

Slitasje og bruksmerker på overflater og innredning har ingen umiddelbar konsekvens, men det må påregnes behov for oppgradering eller utskifting på sikt.





Hakk i benkeplate.



Slitasje på fronter.



Ingen lekkasjevakt.

2. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør-system og tilhørende montert vannlåsskap på bad.
Inne i skapet er det påkoblet rør for synliggjøring av lekkasjer.

Fungerende stoppekran er montert på hovedvanntilførsel av plast.

Skapet mangler sprutplate av plast, dette bør etableres.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Røropplegg i grunn fra byggetiden som er av plast, det er synlig plast på påkoblet utstyr inne i boligen.
Stakeluke er ikke tilgjengelig i leiligheten, men staking kan høyst sannsynlig utføres fra sluk eller annet påkoblet utstyr.
Det er påvist lufting av kloakksystem over tak.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert i bod i 2. etasje.
Det er flate terskler for god luftgjennomstrømming.

Ingen opplyste eller påviste mangler.

For ventilasjonsaggregat regnes en gjennomsnittlig brukstid på ca. 15 år, anlegget er nå 13 år. Ny eier anbefales å følge intervaller for filterskift, normalt 2 ganger årlig, samt service. Større service med rengjøring av kanaler og ventiler anbefales hvert 3.–5. år for å ivareta funksjon og lengst mulig brukstid.



TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe er montert med innedel på stue. Varmepumpe er fra ca 2017.

Varmepumpe er montert med innedel på stue i 1. etasje. Varmepumpe er opplyst til å være montert i 2018.
Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12 - 15 år. Anlegget har ingen dokumentasjon, men det er ingen symptomer på svikt.
Varmepumpen er under 5 år og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av dette.

Vurdering av avvik:

• Forventet levetid på en varmepumpe er ca. 12–15 år. Varmepumpen er nå 9 år gammel og har dermed brukt opp over halvparten av sin antatte brukstid. Dette er bakgrunnen for at det er gitt TG2.

Selger opplyser at det er utført full service på varmepumpen av Stabil Varmeservice i 2025.

Konsekvens/tiltak

• Varmepumpen fungerer fint på befaringsdagen. For å oppnå lengst mulig brukstid bør det gjennomføres jevnlig service på varmepumpen av fagfolk, helst hvert 2. år for varmepumper over 5 år.

Manglende vedlikehold kan redusere effektiviteten, øke energiforbruket og forkorte levetiden, noe som kan føre til høyere kostnader og hyppigere behov for reparasjoner.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank montert på vaskerom med sluk.
Tanken er fra 2013 og er på ca 200 liter, det er tilkobling til el nettet via fast punkt.



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i bod/teknisk rom.
Innmaten består av automatsikringer med jordfeilbrytere og overspenningsvern. Det er opplegg til elbillader.

Det foreligger samsvarserklæring fra installering i 2013, og selger opplyser at det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført i hennes tid i boligen. Dette arbeidet gjelder montering av nye downlights og etablering av ny elbil lader.
Det er ikke avdekket synlige mangler på anlegget.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

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

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har montert sentralstøvsuger i bod.
Det er ikke gitt opplysninger på mangler på funksjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen antas i hovedsak å bestå av elveavsetninger, med mulighet for underliggende silt- og leirmasser.
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser som kan fastslå grunnens sammensetning eller dybde til faste masser/fjell.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av ukjent materiale da den er dekket av flisplater og skifer.

Det er imidlertid ikke registrert vesentlig oppsprekking eller svikt.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen består av asfalt, belegningsstein og plen. Det registreres hovedsakelig fall vekk fra bygningen, med noe ujevnheter på belegningssteinen, men det observeres ikke vannansamlinger mot grunnmuren.

Vurdering av avvik:

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke opplyst om tidligere flomhendelser på eiendommen, og det er ikke kjent historikk knyttet til slike forhold.

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

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.
Røropplegg i grunn er av ukjent type og alder.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre.

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

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

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

• Det er ikke opplyst om tidligere flomhendelser på eiendommen, og det er ikke kjent historikk knyttet til slike forhold.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

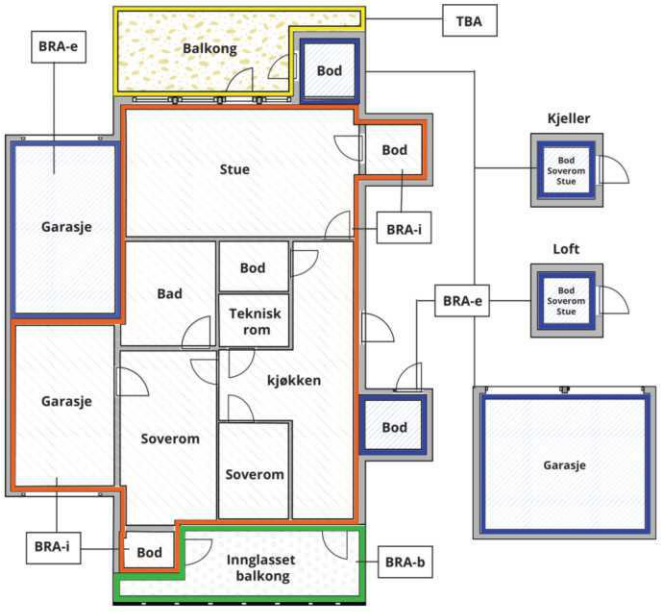
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje (bakkeplan)		2		2	
2. Etasje	100			100	23
SUM	**100**	**2**			**23**
SUM BRA	**102**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje (bakkeplan)		Bod	
2. Etasje	Entré, stue/spisestue/kjøkken, bad, vaskerom/bod/teknisk rom, soverom, hovedoverom		

Kommentar

Bod på bakkeplan og i forbindelse med huset med utvendig tilkomst er regnet med i boligens BRA-e.

TBA i 2. etasje er en terrasse.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er søknadstegninger fra 2011 som er lagt til grunn for undersøkelsen.

Planløsningen er noe endret fra opprinnelige søknadstegninger. Leiligheten er på tegning vist med tre soverom, mens den i dag har to soverom og en større stue. Endringen vurderes ikke å være søknadspliktig.
Bod er i dag benyttet som vaskerom/bod og teknisk rom. Endringen innebærer en annen bruk av arealet enn vist på opprinnelige tegninger og kan være søknadspliktig.
Terrassen er oppført større enn det som fremgår av opprinnelige tegninger. Utvidelse av terrasse kan være søknadspliktig og forholdet bør avklares mot kommunen.

Ferdigattest for boligen er fremlagt og datert 28.11.2013.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier opplyser om følgende arbeider:
- Elektriske arbeider utført i 2025.
- Service av varmepumpe i 2025.

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.9.2026	Bjørnar Krogh	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	74	49		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Elvevegen 8

Hjemmelshaver
Borge Liv Katrine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ned mot elven ved Borgestad i Skien kommune.

Adkomstvei

Boligen har adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og offentlig friområde.
I henhold til kommuneplanens arealdel ligger eiendommen innenfor hensynssone for flomfare.

Om tomten

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

Egenerklæring

Egenerklæring er ikke mottatt før befaringstidspunktet. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for takstmannens vurderinger ved befaring, slik at opplyste forhold og utførte arbeider kan kontrolleres og vurderes grundig.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Fremvist		Nei

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2026	
2	01.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

SKIEN TAKST AS
Luksefjellvegen 64
3716 SKIEN

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn	Oppdragsnr.	103260171
Addresse	Elvevegen 8		
Postnr.	3712	Sted	SKIEN
Selgers navn	Liv Katrine Borge		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

04/25

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

91181374

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Satt inn nye spotter i stue/kjøkken og bad. Satt inn en ekstra elbillader. Elbillader som sto der fra før byttet på garanti i mai 2025.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Alt ligger i boligmappa. Nye spotter og ny elbillader utført av Foss Elektro. Bytte av eksisterende elbillader ble gjort av Færaas Elektro.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Service på varmepumpe av Stabil Varmeservice i oktober 2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ble tatt full service på varmepumpen av Stabil Varmeservice

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 28.09.2026

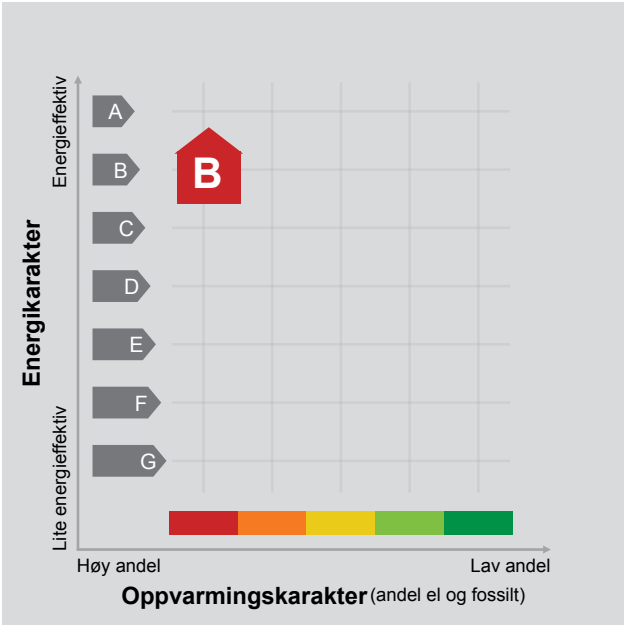
Signert av *Liv Katrine Borge*

Initialer selger:
L K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Elvevegen 8
Postnummer	3712
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	74
Bruksnummer	49
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300264444
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-40011
Dato	17.10.2024



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.energimerking.no.

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)

- Slå el.apparater helt av
- Spar strøm på kjøkkenet
- Redusér innetemperaturen
- Vask med fulle maskiner

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	101
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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.energimerking.no.

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: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: 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 utendørs

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 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

SKIEN KOMMUNE

Byggesakskonsulenten AS

Saudegt. Øst 14
3716 SKIEN
finn@byggesakskonsulenten.no

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	13/12578-2	28.11.2013

FERDIGATTEST

Tillatelse til tiltaket er gitt:	31.10.12 i sak 972/12
Gårds- og bruksnummer:	74/49
Byggested (adresse):	Elvevegen 8 og 10
Tiltakstype:	Nybygg
Bygningstype:	Tomannsbolig, horisontaldelt
Bygningsnummer:	300264444
Bruksareal (BRA)	241 m^2
Tilknyttet off. vann og avløp:	Ja

Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt her 04.02.12.

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 utstedes herved ferdigattest for nevnte tiltak.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse etter pbl § 20-1.

Kopi til:
Eiendomsskatt
Brannsjefen
L. L. Svanberg

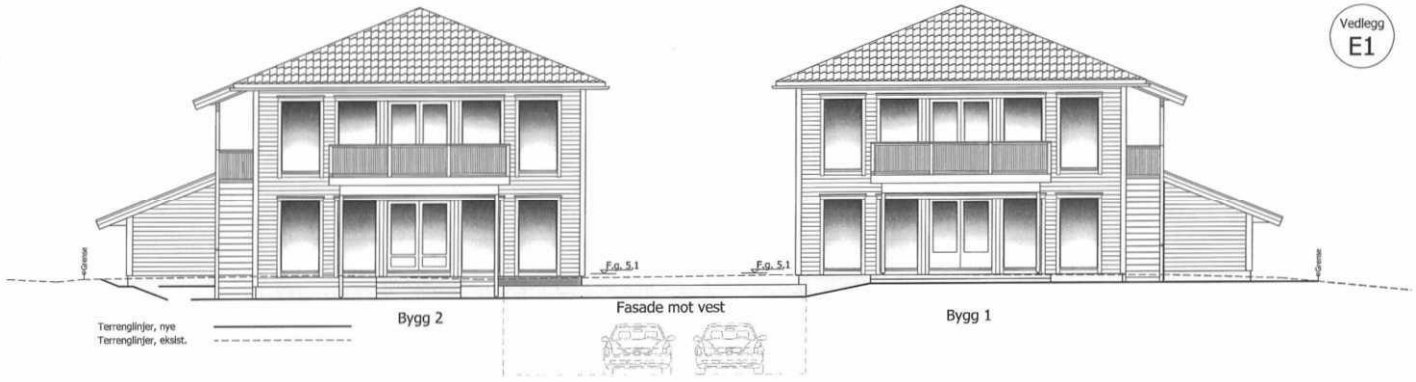
Med hilsen

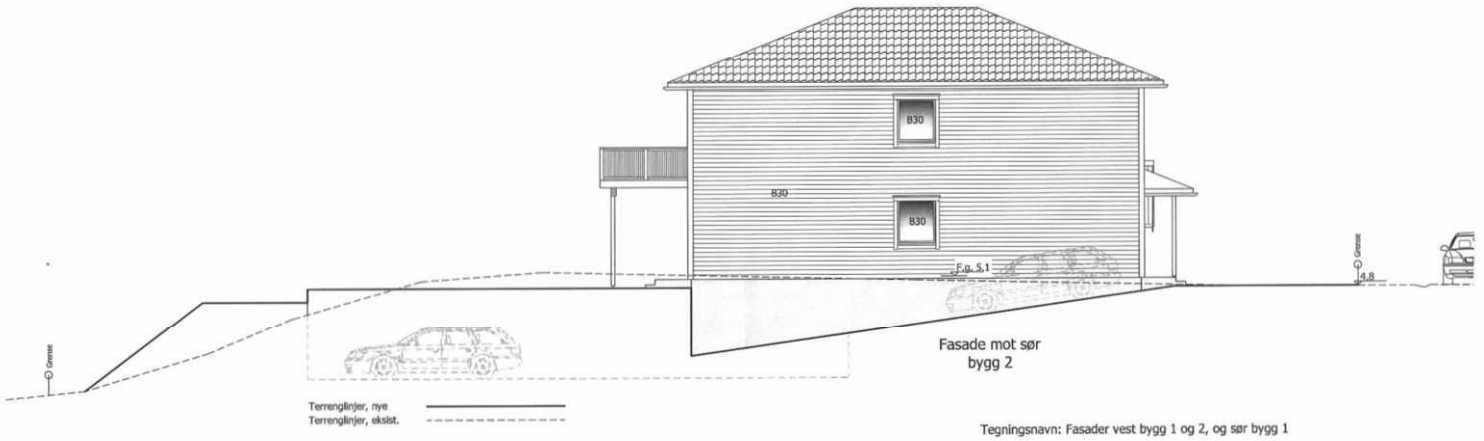
Sondre Bekken
byggesaksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Byggesak og eiendomsskatt
Tlf: +47 35 58 10 00
Faks: +47 35 58 11 21
skien.postmottak@skien.kommune.no
Post: Pb. 158, 3701 Skien
Besøk "Kaffehuset", Henrik Ibsensgt. 2
Bank: 2680.07.01049
Org. Nr.: 938 759 839

Vedlegg
E1





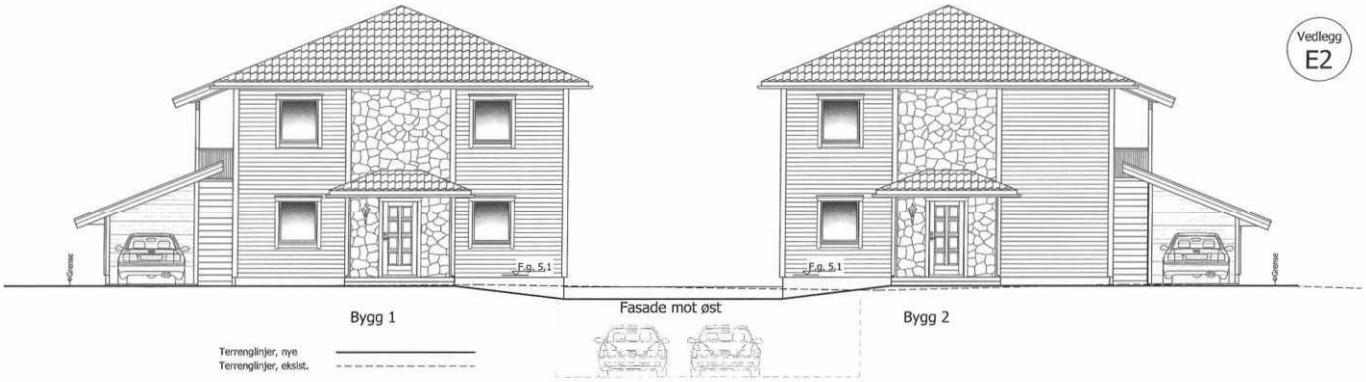
Tegningsnavn: Fasader vest bygg 1 og 2, og sør bygg 1

Dato: 11. juli 2011	Konstr./Tegnet: Finn Tveit	Kontroll: Finn Tveit	Målestokk: (Se tegning)	Ing. Finn Tveit AS Saudegt Øst 14, 3717 Skien 3552 0304 / 9505 1947 finn@iftas.no
Tiltakshaver: Byggeadr.: Eidsv. 8 Skien G.nr. 74, bnr. 49, Skien				Anm./Tiltak: Ny tomannsbolig
Henvisning:		Beregninger:		

M=1:100
(På A3-ark, uskalert)

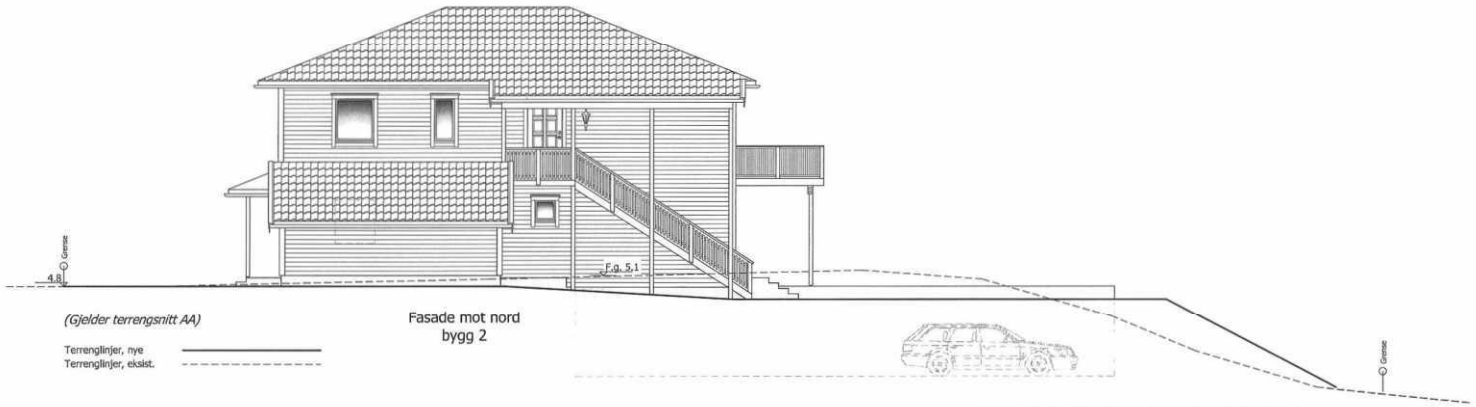
2 SEPT 2011

Vedlegg
E2



Bygg 1 — Fasade mot øst — Bygg 2

Terrenglinjer, nye
Terrenglinjer, eksist.



(Gjelder terrengsnitt AA)

Fasade mot nord
bygg 2

Terrenglinjer, nye
Terrenglinjer, eksist.

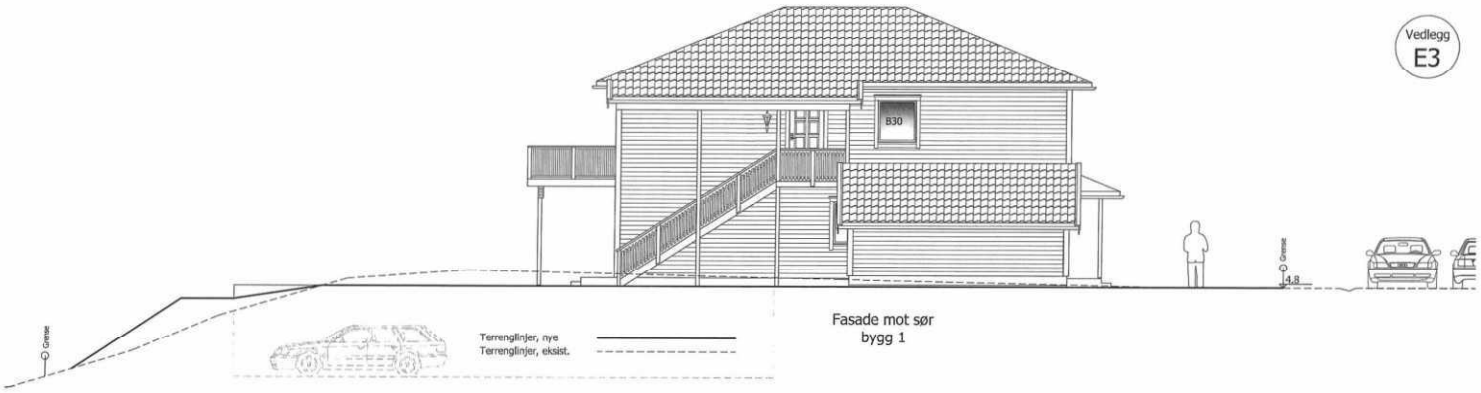
Tegningsnavn: Fasader østt bygg 1 og 2, og nord bygg 2

Dato: 11. juli 2011	Konstr./Tegnet Finn Tveit	Kontroll Finn Tveit	Målestokk (Se tegning)	Ing. Finn Tveit AS Saudegt Øst 14, 3717 Skien 3552 0304 / 9505 1947 finn@iftas.no
Tiltakshaver: Byggeadr.: Ruav. 8 , Skien G.nr. 74, bnr. 49, Skien				Anvn./tiltak Ny tomannsbolig
Henvisning:	Beregninger:			

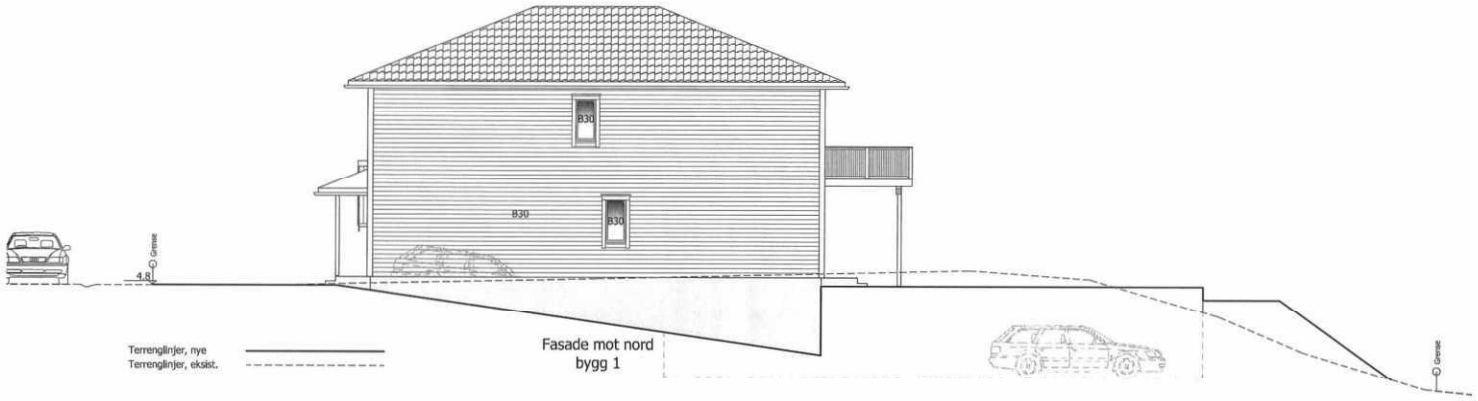
M=1:100
(På A3-ark, uskalert)

12 SEPT 2011

Vedlegg
E3



Fasade mot sør
bygg 1



Fasade mot nord
bygg 1

Tegningsnavn: Fasader sør og nord bygg 1

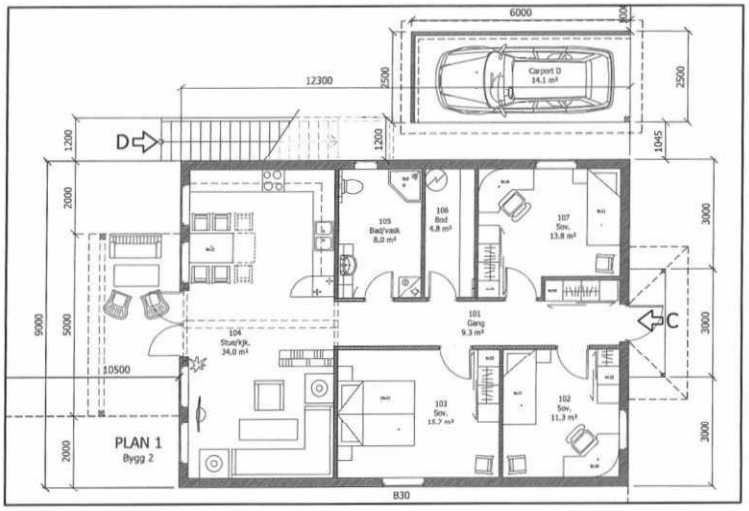
Dato: 11. juli 2011	Konstr./Tegnet Finn Tveit	Kontroll Finn Tveit	Målestokk (Se tegning)
Tiltakshaver:			
Byggeadr.: Eidsvoll 8 Skien G.nr. 74, bnr. 49, Skien			
Henvisning:	Beregninger:		

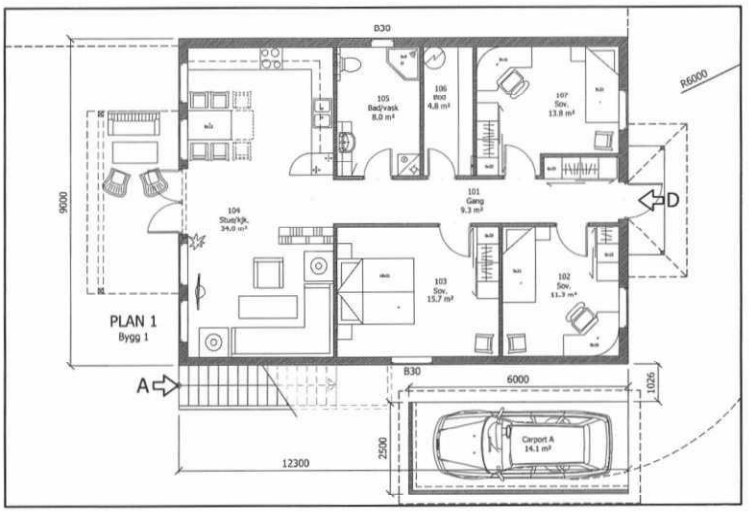
Ing. Finn Tveit AS
Saudegt Øst 14, 3717 Skien
3552 0304 / 9505 1947
finn@iftas.no

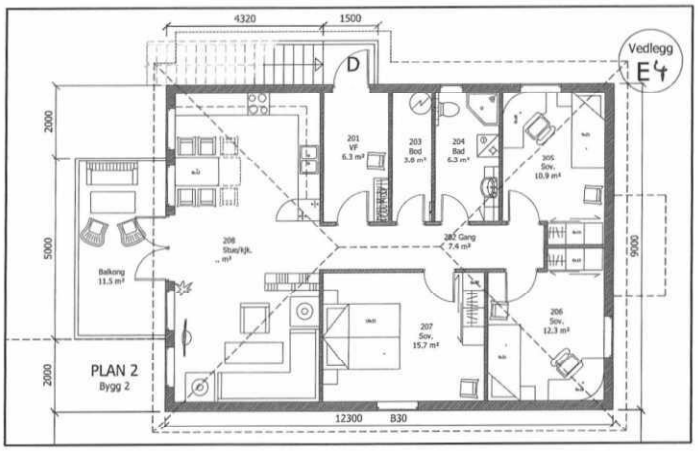
Anm./Tiltak
Ny tomannsbolig

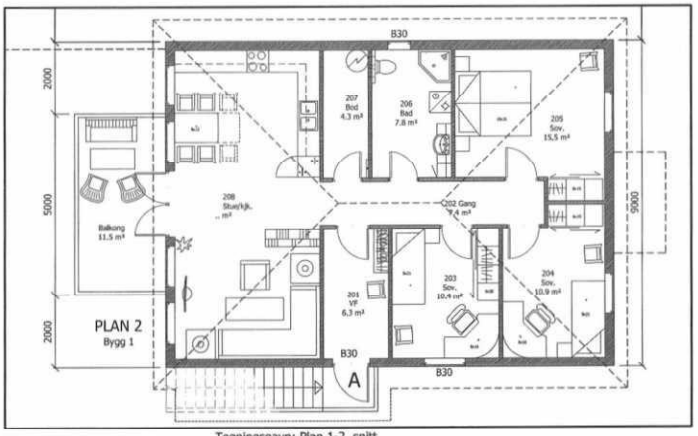
M=1:100
(På A3-ark, uskalert)

22 SEPT 2011









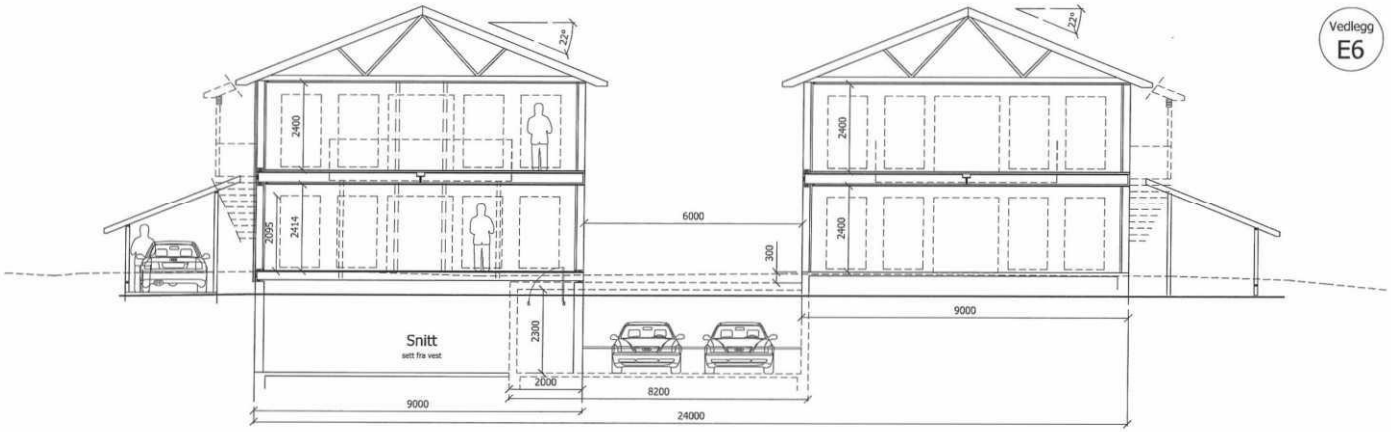
Tegningsnavn: Plan 1-2, snitt

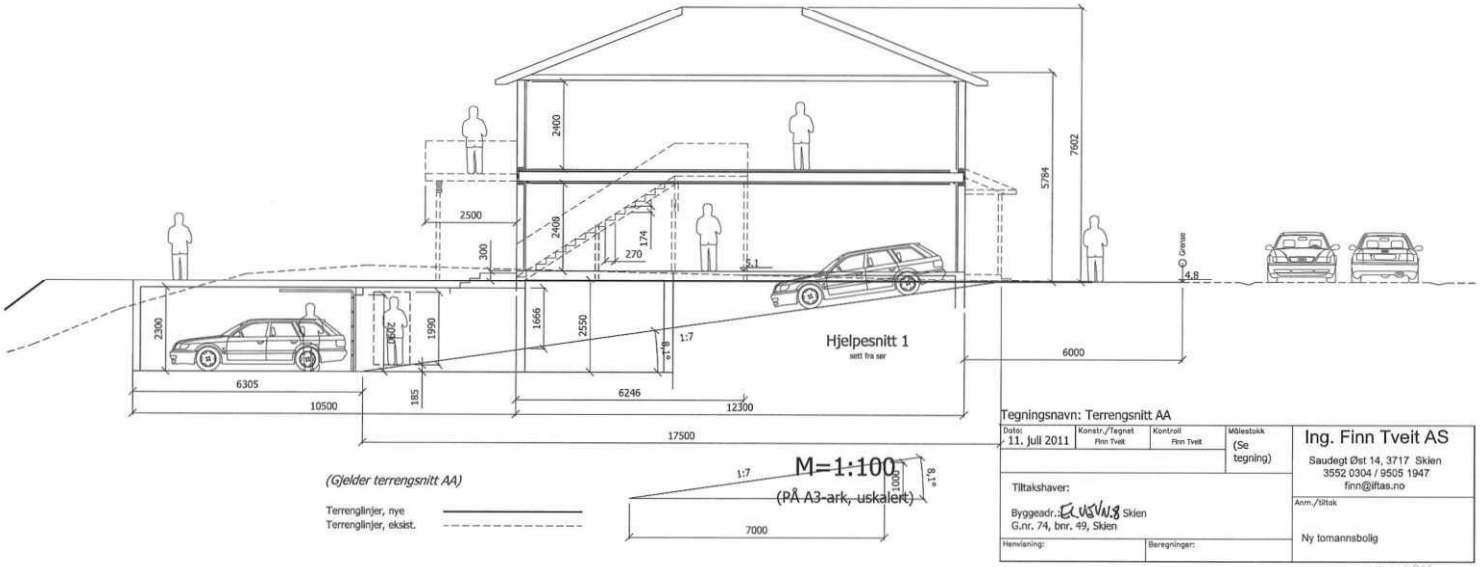
Dato: 11. juli 2011	Konstr./Tegnet: Finn Tveit	Kontroll: Finn Tveit	Målestokk: (Se tegning)	Ing. Finn Tveit AS Saudegt Øst 14, 3717 Skien 3552 0304 / 9505 1947 finn@iftas.no
Tiltakshaver:				Anm./tiltak:
Byggeadr.: Elvevn. 8 Skien G.nr. 74, bnr. 49, Skien				Ny tomannsbolig
Henvisning:		Beregninger:		

M=1:100

(PÅ A3-ark, uskalert)

Vedlegg
E6





(Gjelder terrengsnitt AA)

Terrenglinjer, nye
Terrenglinjer, eksist.

M=1:100
(PÅ A3-ark, uskalert)

Tegningsnavn: Terrengsnitt AA

Dato: 11. juli 2011	Konstr./Tegnet: Finn Tveit	Kontroll: Finn Tveit	Målestokk: (Se tegning)	Ing. Finn Tveit AS Saudegt Øst 14, 3717 Skien 3552 0304 / 9505 1947 finn@iftas.no
Tiltakshaver:				Anm./Tiltak: Ny tomannsbolig
Byggeadr.: Gusvn.8 Skien G.nr. 74, bnr. 49, Skien				
Henvisning:	Beregninger:			

22 SEPT 2011

KOMMUNEDELPLAN FOR BORGESTAD – MENSTAD
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt i bystyret 17.11.2011

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

1. GENERELT

Planens avgrensning er vist på kart datert 01.12.2010

Følgende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde:
- Reguleringsplan for nedre Borgestad, vedtatt 16.02.84
- Reguleringsplan for Borgestadholmen, vedtatt 28.08.03
- Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Borgestadholmen, vedtatt 16.12.02

Andre planer som gjelder for området:
- Kulturminnevernplan for Skien kommune

2. PLANENS FORMÅL

Planen inneholder følgende arealbrukskategorier:
- Byggeområder for bolig (felt A1 – A6)
- Byggeområder for bolig, erverv (kontor, lager, industri), offentligbygning og allmennyttigformål (felt B1- B4)
- Byggeområder for bolig, erverv (forretning, kontor, lager, industri), bevertning, offentligbygning og allmennyttigformål (felt C1-C2)
- Byggeområder senterområde, lokalsenter (felt D1)
- Byggeområder for erverv (kontor, lager, industri) (felt E1- E6)
- Byggeområder for offentlige formål (felt O1 – O3)
- Friområder (F1 – F6)
- Trafikkområder (kjørevei, gang-/ sykkelvei, turvei, jernbane) (T1-T7, R1-R2)
- Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF1-LNF2)
- Vassdrag
- Båndlagte områder

3. GENERELT

3.1. Plankrav

3.1.1. I feltene B1, B2, B3, B4, E5, O2, R1, R2, T9 og T10 kan arbeid og tiltak som nevnt i Pbl §§ 20-1 og 20-2, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Dette gjelder imidlertid ikke mindre endringer på eksisterende bebyggelse.

3.1.2. Feltene C2, O1, O3 og T3 båndlegges for vurdering til spesialområde bevaring gjennom reguleringsplan.

3.2. Rekkefølgekrav

Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for :

3.2.1. nytt lokalsenter og boliger i felt D1, skal nytt riksveikryss ved felt D1 skal være opparbeidet.

3.2.2. boliger eller lokalsenter i D1 og boliger i C1 og C2, skal det etableres en trafikksikker kryssingløsning for gående og syklende over fylkesveg 32 på strekningen T9 – T10. Kryssingsløsningen skal ha tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveisystem øst for riksveien i begge retninger.

3.2.3. boliger i B1, skal det etableres gangbru over fylkesveg 32, nord for B2 til forlengelsen av gang- og sykkelvei i Eikornrødvegen.

3.2.4. lokalsenter og boliger i D1, skal det opparbeides gang- og sykkelvei fra undergangen i felt E2 til gang- og sykkelvei i felt O3.

3.2.5. Dersom T7 ikke er etablert samtidig med første bolig i område C1 og C2, skal det etableres en permanent bom i overgangen mellom T1 og T4 for å hindre trafikk fra Borgestad å kjøre nordover.

3.2.6. T1 skal opparbeides med fortau og det skal sikres en trafikksikker gang- og sykkelveiløsning, fra krysset med fylkesvegen, gjennom B1, før det gis brukstillatelse innenfor E1, C1 og C2. T8 skal opparbeides med fortau før det gis brukstillatelse innenfor B1.

3.2.7. I feltene E1 og E3 kan det ikke gis rammetillatelse for bygge- og anleggstiltak før det foreligger godkjent reguleringsplan for jernbanetraseen.

3.2.8. Uteoppholds- og lekeareal skal være opparbeidet før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse innenfor det aktuelle byggeområdet.

3.3. Fellesbestemmelser

3.3.1. *Universell utforming:* Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig. Kf. Tilgjengelighetskriteriene i Teknisk forskrift og Vegnormalen.

3.3.2. *Flomfare:*

- Ved planlegging og byggetiltak i flomutsatte områder langs vassdrag og fjordområdene skal sikkerhetsnivået for nye bygninger legges tilsvarende høyder for 200-årsflom, som vist på plankartet og jf. NVEs retningslinje 1/2007. På de beregnede høydene skal det legges en sikkerhetsmargin på 0,5 m og en margin for havnivåstigning på 0,6 m.
- Spesielt viktig infrastruktur og bygg som skal fungere i beredskapssituasjoner skal ha en sikkerhet tilsvarende 1000-årsflom.

3.3.3. *Skredfare:*

- Ved planlegging og byggetiltak innenfor kvikkleiresonene K1 og K2 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 første byggetiltak innenfor hvert av feltene A6, B1, B4, C1, C2, E1, E5, F1 og F2, 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 det både sikkerhet

mot glidning/rotasjon og erosjon. Vurderinger for felt B1 må også omfatte F1 og vurderinger for felt C1 må omfatte den delen av F2 som ligger mellom feltet og elva.

- Ved gjennomføring av alle byggetiltak i feltene nevnt over, må det oppnås tilfredsstillende eller vesentlig forbedring av stabiliteten, dvs. materialfaktor ≥ 1,4 (Tilsvarende det som gjelder for kvikkleireområder, jf. tabell 4.3 i NVE retningslinje 1/2008.) Det skal utføres uavhengig kontroll av stabilitetsberegningene.
- Sikringstiltak skal være gjennomført før byggingen kan starte opp.

3.3.4. *Fare- og restriksjonssoner:* Bebyggelse og anlegg for varig opphold tillates ikke plassert innen restriksjonssoner for jernbane og høyspentlinjer.

3.3.5. *Radon:* Nye boliger, institusjoner og innendørs arbeidsplasser skal sikres mot radon

3.3.6. *Støy:* Grenseverdiene for støy innendørs og for uteoppholdsarealer skal tilfredsstille Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442.

3.3.7. *Forurensing:* I forbindelse med reguleringsplan og byggesøknad skal det sendes inn redegjørelse for eventuelle forurensninger i grunnen, og tiltaksplan for håndtering av forurensede masser.

4. BYGGEOMRÅDER

4.1. Generelt

4.1.1. *Utnyttelse:* Områdene skal ha utnyttelse som angitt på plankartet med % BYA.

4.1.2. *Uteareal:* For hver ny boenhet skal det avsettes uteoppholdsareal:

Eneboliger	min. 100 m²
For tett småhusbebyggelse og sammenbygde småhus	min. 80 m²
For blokk	min 22 m²

4.1.3. *Leke areal:*
Areal til sandlekeplass, nærlekeplass og grendelekeplass kommer i tillegg til uteoppholdsarealet

Minstenormer for etablering av lekeplasser:

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

**: Areal brattere enn 1:3 (unntatt for akebakker) og skjermbelter medregnes ikke.*

4.1.4. *Parkering:*
Parkeringskravene er uavhengig av avstand mellom boliger. Minstekrav til antall parkeringsplasser pr. boenhet:

Boligtype	**Lokalsenter**	**Øvrige boligomr.**
Enebolig	2,0	4,0
1-roms leilighet	0,5	1,0
2 roms leilighet	0,75	1,5
3-roms og større leilighet	1,0	2,0

Hver boenhet skal også ha 0,25 biloppstillingsplass i fellesanlegg (gjelder ikke enebolig og 1-roms leilighet). I sone 3 skal det for frittliggende enebolig avsettes plass til dobbeltgarasje, for 3-roms og større avsettes plass til enkeltgarasje, på egen tomt. I sone 2 skal det for tilsvarende boligtyper avsettes plass til enkeltgarasje. Enkelt- og dobbeltgarasjer kan erstattes av felles parkeringskjeller

Minstekrav til parkeringsplasser for andre formål:

Virksomhet	**Enhet**	**Lokalsenter**		**Øvrige områder**	
		Antall bilpl.	Antall sykkelpl.	Antall bilpl.	Antall sykkelpl.
Industri/lager	100 m²	0,5	1,0	1,0	1,0
Forretning	100 m²	1,0	2,0	4,0	2,0
Kontor	100 m²	0,5	1,0	2,0	1,0
Hotell	10 rom	2,0	2,0	7,0	1,0
Forsamlingslokale	Sittepl.	0,2	0,1	0,2	0,1
Skoler, undervisnings-lokaler	ansatt elev<18år elev>18år	0,5 0,1	0,5 0,8 0,8	0,5 0,1	0,5 0,8 0,8
Idrettsanlegg	tilskuere ansatte	0,2 0,5	0,2 0,5	0,2 0,5	0,2 0,5
Sykehus	senger ansatte	0,8 0,5	 0,5	0,8 0,5	 0,5

4.1.5. *Landskapsplan 1:* (helhetsplan). Det skal utarbeides en helhetsplan for det feltet byggetiltaket er en del av jf. plankartet. Helhetsplanen skal vise plassering av bygningsvolumer, offentlige og private utearealer, gang- og kjørearealer, sykkel- og bilparkering og overflatevannshåndtering.

4.1.6. *Landskapsplan 2:* (tiltak). For tiltak nevnt i plan- og bygningslovens §§ 84, 86 a og 93 skal det ved innsending av søknad vedlegges en landskapsplan (plan for den ubebygde delen av tomta). Planen skal vise avkjørsel, adkomst for gående og syklende, sykkel-/bilparkering, terrenginngrep inkl. snitt, kotehøyder, bruken av utearealene, beplantning, renovasjon, utelagring, skilt og annet som er nødvendig for å vurdere prosjektets innhold og miljøeffekter. Planen skal vise og redegjøre for håndtering av overflatevann.

4.1.7. Alléen i felt D1 og E3 skal opprettholdes.

4.2. **Byggegrenser**

Bebyggelsen skal plasseres med følgende byggegrenser fra veier:

4.2.1. Bebyggelse i feltene D1, E2 – E4 og O2 skal ha avstand min. 15 meter fra midte riksvei 36. For de øvrige feltene mot riksveien skal byggegrenser fastsettes i reguleringsplan. I områder hvor det ikke er krav til reguleringsplan skal byggetiltak som legges nærmere veimidte enn 50 m (veglovens bestemmelse) forelegges Statens vegvesen til uttalelse før tillatelse gis.

4.2.2. Bebyggelse mot veiene T1, T6 og T8 kan plasseres inntil formålsgrense. Mot øvrige veier skal byggegrensen være 5 meter fra formålsgrense.

Bebyggelsen skal plasseres med følgende byggegrenser fra jernbanen:

4.2.3. Boliger med tilhørende anlegg kan ikke plasseres nærmere enn 20 meter fra midte nærmeste jernbanespor. Unntak kan gjøres for eksisterende boligmiljøer, A1 – A4. Annen bebyggelse kan ikke plasseres nærmere enn 15 meter fra midte nærmeste jernbanespor. I områder hvor det ikke er krav til reguleringsplan skal byggetiltak som legges nærmere spormidte enn 30 m (jernbanelovens bestemmelse) forelegges Jernbaneverket til uttalelse.

Utforming

- Området skal gis en helhetlig utforming med bebyggelse, utearealer, fellesarealer, turvei og trafikkarealer.
- Inneklima skal tilfredsstille Folkehelsas normer for inneklima.
- Boliger skal i størst mulig grad sikres utsikt mot elven.

Vannfronten

- Ved utbygging i områder som grenser til elva skal det så langt det er fysisk mulig legges til rette for at det kan etableres en sammenhengende allment tilgjengelig sone med min. bredde 10 meter mot elven. Der det ikke er fysisk mulig å oppnå 10 m, kan bredden reduseres. Arealet mot elven skal inneholde tursti/ gangvei som vist i prinsipp på plankartet. Turstien langs elven som vises på plankartet tillates justert eller delvis trukket tilbake, forutsatt at det sikres en tilfredsstillende sammenhengende forbindelse. Turstien/gangveien skal være opparbeidet før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for de første bygningene innenfor det byggeområdet turstien er en del av.
- Ved planlegging og utvikling av arealer langs vannfronten til bolig, næring eller friområder/møteplasser skal det legges stor vekt på sikring og tilrettelegging av offentlig tilgjengelighet til vannet.
- Områdenes utforming skal synliggjøre og utvikle stedets særtrekk i landskap og historie. Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, og ved ny etablering skal stedegen vegetasjon benyttes. Offentlige arealer skal utføres med robust standard og tilrettelegges for fleksibel bruk.
- Hovedveitraseen for turstien langs elva skal fortrinnsvis sikres med en bredde som gang- og sykkelvei med vekt på universell utforming. I naturområder bør turveien opparbeides med gruset dekke. I byggeområder kan turveien visuelt integreres eller tilpasses den helhetlige utformingen. Ved kompliserte terrengforhold bør alternative traseer til hovedturvei etableres for å sikre god kontakt med vannet. De alternative traseene skal gis en stedstilpasset utforming.

4.3. Byggeområde for boliger (A), bolig/erverv/offentlig bygning/allm.n.formål (B), bolig/erverv/offentlig bygning/allm.n.formål/bevertning (C), erverv (E) og offentlig bygning (O)

Alle byggehøyder er angitt i forhold til eksisterende terreng.

4.3.1. I feltene A4 og A6 kan bestående bebyggelse utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form og detaljering tilpasses bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. Nybygg skal gis en plassering og utforming med hensyn til størrelse, form og detaljering som harmonerer med eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området.

4.3.2. I feltene B1 og C1 skal bebyggelsen oppføres med varierende høyder. Maks byggehøyde skal være 20 meter. Byggehøydene skal avtrappes for å tilpasses byggehøydene i A3. Det må sikres siktlinjer fra stasjonsområde ,T3, til elva.

4.3.3. I felt B2 skal bebyggelsen oppføres med maks. byggehøyde 12 meter. Bebyggelsen skal være brutt opp i flere volumer som sikrer sikt fra bebyggelsen i B2 til elva.

4.3.4. I felt B4 kan det oppføres bebyggelse med maks. byggehøyde 15 meter i nord. Den skal trappes ned til 10 meter der området innsnevres (nordenden av bukt) og videre ned til 7 meter ved grensen til A6. Bebyggelsen trappes ned mot elva.

4.3.5. I felt B3 skal bebyggelsen ha maks. mønehøyde 15 meter. Takform skal tilpasses tilliggende bebyggelse.

4.3.6. I felt E1 skal bebyggelsen oppføres med varierende høyder, med maks. byggehøyde 20 meter.

4.3.7. I feltene E2 og E3 skal bebyggelsen oppføres med maks. byggehøyde 20 meter.

4.3.8. I felt E4 skal bebyggelsen oppføres med maks. byggehøyde 20 meter. Bebyggelsen skal trappes ned mot felt A1 og T3.

4.3.9. I felt E5 skal bebyggelsen oppføres med maks. byggehøyde 20 meter. Det kan vurderes innpasset et høyere bygg som signalbygg.

4.3.10. I felt O2 skal bebyggelsen oppføres med maks. byggehøyde 20 meter. Bebyggelsen skal trappes ned mot eksisterende bebyggelse i øst.

4.3.11. Tiltak i felt O1, O3 og C2 skal sendes fylkeskommunen til uttalelse før tillatelse gis.

4.4. Byggeområde Lokalsenter (D)

4.4.1. *Bruksareal:* Antall innbyggere innenfor senterstrukturplanens soneinndeling avgjør maks tillatt bruksareal pr. person for handel innenfor senteret: 1 m² BRA pr. person

4.4.2. *Byggehøyder:* I felt D1 kan det oppføres bygg med maks 5000 m² BRA forretning. Bebyggelsen skal oppføres med maks. byggehøyde 20 meter mot riksveien. For lokalsenteret gjelder kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

4.4.3. *Uteoppholdsareal:* For hver ny boenhet skal det avsettes:

- Min. 25 m² til felles leke- og rekreasjonsareal. Inntil 10 m2 av disse kan godkjennes i offentlig friområde eller offentlig trafikkområde torg.
- Min. 6 m² uteoppholdsareal på balkong, evt. 5 m² uteoppholdsareal i fellesområde på bakken eller på felles terrasse. Felles uteoppholdsareal skal være universelt utformet. Min. 30 % av arealene skal være opparbeidet som sammenhengende grøntareal.

4.4.4. Veier: Interne kjøreveier, gjennomgående gang- og sykkelsveiforbindelse og parkering skal integreres i hovedløsningen for lokalsenteret og vises i landskapsplanen.

4.4.5. *Bygninger:* Virksomheter som etablerer seg på bakkeplan (1. etasje) skal kun være publikumsrettede. Minimum gesimshøyde er 6,5 m.

Generelt

- Når det skal startes opp planarbeid eller igangsettes andre tiltak innenfor et lokalsenterområde/grendesenter/nærsenter, skal prosjektet oppfylle kommunens overordnede målsettinger for senteret.
- Senteret skal være klart definert og ha en klar områdeavgrensning.
- Arealene skal være effektivt utnyttet. Universell utforming skal legges til grunn for utforming og opparbeidelse.
- Senteret skal tilrettelegges for virksomheter som vil bidra til å fremme målsettingene for lokalsentrene i kommunen. Dette betyr at funksjoner som dagligvareforretning, kafé, post, banktjenester, ungdomsklubb, kultur- og fritidstilbud, helsestasjon, legesenter, boliger skal søkes plassert i lokalsenteret. Næringsvirksomhet som ikke først og fremst betjener nærområdet, som for eksempel bilforretning, engroshandel og lignende skal ikke legges innenfor senteret. Reguleringsbestemmelsene skal nærmere spesifisere tillatte funksjoner innenfor hvert lokalsenter.

Varelevering

- Vareleveranse skal legges til den side av bygning som gir optimal trafikal løsning. Atkomst til varelevering skal løses på en slik måte at den ikke kommer i konflikt med myke trafikkanter og parkering i området.

Atkomst

- Atkomster skal legges slik at beboerne i området "inviteres" inn og "forbikjørende" synes det er naturlig å stoppe her. (Fremmer bruken av senteret).
- Atkomst for varelevering skal løses slik at all leveranse skjer via én vei, og til ett sted.
- Senteret skal ha gode og trygge atkomster for myke trafikanter i nærmiljøet.

Vei

- Interne veier skal legges slik at de opptar minst mulig areal (arealeffektivt).
- Kjøreareal og gangareal skal separeres slik at utearealene oppleves som trygge for gående og syklende.

Parkering

- Parkering skal anlegges på en arealeffektiv måte. Det vil si fortrinnsvis i parkeringskjellere, på parkeringstak eller som parkeringshus i flere etasjer.
- Det skal vurderes alternativ bruk av parkeringsplassene på tidspunkt hvor senteret har liten aktivitet, for eksempel på kveldstid og helligdager.
- Parkeringsareal skal utformes på en slik måte at de kan brukes til annen aktivitet, med materialer av høy kvalitet som gir området et positivt estetisk uttrykk.
- Det vises til krav til ant. P.plasser i bestemmelsene.

Bygninger

- Bygningers størrelse, form og lokalisering skal bl.a. ha som mål å bidra til å skape gode uterom, torvplasser osv. som gir intimitet og trygghet.
- Bygningene skal ha fasader, innganger med mer som bevisst henvender seg til de uteområder butikkene skal samspille med.
- Lokalsenteret skal ikke framstå med klare baksider, men invitere til bruk uansett fra hvilken retning man kommer.
- Vareleveranse skal legges til den del av bygningen som gir en optimal trafikal løsning.

- Bygningene skal utformes og plasseres på en slik måte at det styrker opplevelsen av at de hører sammen og er en del av lokalsenteret.
- Det vises til krav til uteoppholdsareal i bestemmelsene.

Park/lek/torg/grønt
- Uteareal skal utformes slik at de stimulerer til opphold og fungerer som gode møteplasser til bruk for alle mennesker.
- Arealene skal legge til rette for både aktiviteter og rekreasjon.
- Utearealene skal ha gode kvaliteter med hensyn på materialvalg.
- Det skal settes av plass til informasjonstavle innenfor disse områdene.

Skilt/lys
- Det skal utarbeides plan for skilting og lyssetting. Denne skal vise plassering og utforming.

4.5. Trafikkområde (T)
4.5.1. Tiltak på stasjonsbygning (båndlagt) skal sendes fylkeskommunen for uttalelse før tillatelse gis.

5. BÅNDLAGTE OMRÅDER
Tiltak nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2, innenfor områder båndlagt for regulering til spesialområde bevaring skal oversendes fylkeskommunen for uttalelse før tillatelse gis.

6. TRAFIKKOMRÅDER

6.1. Trafikkområder
6.1.1. Nye veier, T1 og T8, langs jernbanen og ny forbindelse, T7, fra fylkesvei 32 til påkobling til T1, skal opparbeides med fortau.

7. VASSDRAG

Vassdrag
- I vassdragsområdet tillates flytebrygger/ båthavn. Slike anlegg skal fortrinnsvis lokaliseres mot byggeområdene. Anleggene skal deles opp, slik at det sikres kontakt med og atkomst til vannet fra bakenforliggende områder.

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

Utskriftsdato: 21.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4003	**Gårdsnr.**	74	**Bruksnr.**	49	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	4
Adresse	Elvevegen 8, 3712 SKIEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021007
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.11.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4003/dokumenter/546/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20datert%2009.10.24%20(1).pdf
Delarealer	**Delareal** 1 198 m^2 **KPHensynsonenavn** H320 **KPFare** Flomfare
	Delareal 1 181 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570
	Delareal 1 198 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Bybåndet **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

	Delareal 1 198 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2011981
Navn	Kommunedelplan for Borgestad/Menstad
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.11.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4003/dokumenter/70/2011981.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 198 m^2 **Arealbruk** Boligområde,Nåværende **Områdenavn** A3

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	507
Navn	Reguleringsplan for Nedre Borgestad
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.02.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4003/dokumenter/1187/507.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 m^2 **Formål** Offentlig friområde
	Delareal 1 192 m^2 **Formål** Boliger

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

REGULERINGSPLAN FOR NEDRE BORGESTAD.

(Reguleringsplanen datert 12/11-82, rev. 6/1-83.

Området reguleres for følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDER

2. LANDBRUKSOMRÅDER

3. TRAFIKKOMRÅDER

4. FRIOMRÅDER

6. SPESIALOMRÅDER

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

1. BYGGEOMRÅDER.

1.1. I boligområdet skal det bare være boligbebyggelse.

1.2.Boliger / forretninger.

I dette området kan det være både boliger, forretninger og kontorer.

I den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for omgivelsene, kan det også tillates mindre verksteder o.l.

1.3. Industri.

I industriområdet skal oppføres bygninger for lett industri og / eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. Engrosforretninger tillates også.

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

1.6. Særskilt angitte almennyttige formål.

Eiendommen Tingvollv. 14 skal ha losjelokaler for Borgestad Losje.

Eiendommem Tingvollv. 18 skal brukes til bedehus for Borgestad Indremisjon.

3. TRAFIKKOMRÅDER.

På NSB`s eiendom kan det, der forholdene etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, oppføres bygninger i tilknytning til bruken av området.

4. FRIOMRÅDER.

Friområdene skal nyttes til sport, lek og opphold.

Lekeplassene ved Tollamoen og på eiendommen Elvev. 1 skal utformes som kvartalslekeplasser.

Ved ballbanen ved Tollamoen kan det føres opp tilhørende bygning (garderobe e.l.) etter godkjenning av bygningsrådet.

ANDRE FORHOLD I REGULERINGSPLANEN.

(Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 26).

ANDRE BESTEMMELSER.

a. VEGER.

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes behandlet på tiltalende måte.

Det er ikke tillatt å opparbeide nye avkjørsler til r.v. 36 (Gunnar Knudsensv.)

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

b. BEBYGGELSENS KARAKTER.

De steder hvor det er tillatt ny boligbebyggelse er vist på planen. Nye bolighus skal plasseres og ha møneretning som vist på plankartet.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øye at ny bebyggelse får en god form, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Ny boligbebyggelse skal ha tilnærmet samme takvinkel som den tilgrensende bebyggelsen, dog ikke mindre enn 30^{o}.

Ved fornyelse og reparasjon av eksisterende bygninger, herunder tilbygg, samt utskifting av vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekke skal arbeidene søkes tilpasset strøkets og bygningenes opprinnelige karakter. Takvinkelen på tilbygg kan avvike med maks. 5^{o} fra takvinkelen på eksisterende hus. Nye vinduer skal ha større høyde enn bredde. Vinduene og dører bør ha kraftig belistning.

c. HØYDE OG PLASSERING.

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

Nye bolighus på eiendommen inntil Nordhagev., Tingvollv. og den nye felles avkjørselen vest for Gunnar Knudsensv. skal ha 1 ½ eller 2 etasjer. Nye hus inntil Tollamov., Nedre Tollamov. og Holmenv. skal ha 1 ½ etg.

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

Garasjer og boder kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.

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

Før utbygging av industriområdet kan igangsettes, kan bygningsrådet kreve at det lages en bebyggelsesplan som skal godkjennes av bygningsrådet. Planen skal vise:

- tomteinndeling
- bygningers plassering, etasjetall, høyde, takform og takvinkel
- fellesarealer
- parkeringsplasser, garasjer
- interne veger
- atkomst
- område for eksisterende og fremtidig vegetasjon m.m.

Industribebyggelsen skal ha maks. 2 etasjer eller maks. 8m. høyde.

d. FORHOLDET MELLOM BEBYGD OG UBEBYGD AREAL.

På industriområdet skal utnyttelsesgraden være maks. 0,6. Bygningsrådet kan i hvert enkelt tilfelle kreve lavere utnyttelse dersom særlige grunner taler for dette.

All intern trafikk i forbindelse med drift/anlegg av hver virksomhet på industriområdet skal foregå på egen tomt. Den ubenyttede del av tomten bør gis en parkmessig utforming.

På boligeiendommene med adresse Nedre Tollamovn. kan den bebygde andelen av eiendommen økes med 20% innenfor viste byggegrenser. I boligområdet forøvrig kan den enkelte eiendom bebygges med inntil 25% av netto tomteareal.

f. FELLES AREAL FOR FLERE EIENDOMMER.

Felles avkjørsel 1 skal betjene eiendomen g. Knudsensv. 104, 106, 108 og eventuelle nye bolighus på eiendommene Nordhagevn. 21, 23 og 25 som vist på plankartet.

Felles avkjørsel 2 skal betjene eiendommene g. Knudsensv. 112, 114, 116 og eventuelle nye boliger på eiendommene Nordhagev. 25, 27, 29 og 31 som vist på plankartet.

Felles avkjørsel 3 skal betjene eiendommene G. Knudsensv. 124, 126 og Nordhagev. 37 og 39.

Felles avkjørsel 4 skal betjene eiendommene G. Knudsensv. 128 og 130.

Felles avkjørsel 5 skal betjene eiendommene Stasjonsv. 4, 12 og 16.

Fellesarealet mellom Stasjonsv. 10 og 20 skal nyttes til felles lekeplass for tomtene i Tingvollv.

Fellesarealet nord for Tollamov. 4 skal nyttes til felles lekeplass for tomtene i Tollamov. og Nedre Tollamov.

Fellesarealet på eiendommen Holmenv. 24 skal nyttes til felles lekeplass for tomtene Holmenv. 2-28 og Elvev. 28-52.

Felles parkeringsplasser nord for Stasjonsv. 20 skal brukes av eiendommene Stasjonsv. 4, 10, 12, 16 og 20.

g. AVSKJERMING, STØYTILTAK, FERDIGSTILLELSE AV TILTAK.

Ved oppføring av tilbygg og ved utskifting av ytterkledning og vinduer på boliger langs g. Knudsensv. bør disse fasadeisoleres slik at støynivået innendørs ikke overstiger 35 dBA (ekvivalent støynivå/døgn).

Den felles lekeplassen sør for Stasjonsv. 10 skal avskjermes med gjerde mot Stasjonsv. når den opparbeides.

Bruksendring på eiendommene G. Knudsensv. 112, 114 og 116 skal være betinget av at felles avkjørsel (nr. 2) opparbeides samtidig med at bygningene tas i bruk til nytt formål.

i. UBEBYGD AREAL.

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

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

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

I området skal krav til biloppstillingsplasser og lekeplasser gjelde slik de fremgår av kommunens stadfestede vedtekter til bygningslovens § 69. pkt. 1-4.

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

Eksisterende terreng skal bevares i størst mulig utstrekning.

De trær som er vist på plankartet skal søkes bevart og kan ikke felles uten samtykke av bygningsrådet. Dette gjelder også allèen langs Borgestadbakken.

j. TUNG INDUSTRI M.M.

I industriområdet tillates ikke etablert bedrifter som etter bygningsrådets skjønn ved støy og/eller andre forurensninger ved produksjon og trafikk vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omliggende boligområder.

l. SPESIALOMRÅDER (BEVARINGSOMRÅDER)

Steinsettingen og langhaugen ved Tollamoen er fredet og tiltak som kan berøre disse fornminnene må forelegges Universitetes Oldsaksamling før de gjennomføres. Byggeplaner for Borgbanen, Tollamoen eller industriområdet må også forelegges Oldsaksamlingen.

FELLESBESTEMMELSER.

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

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

ambita

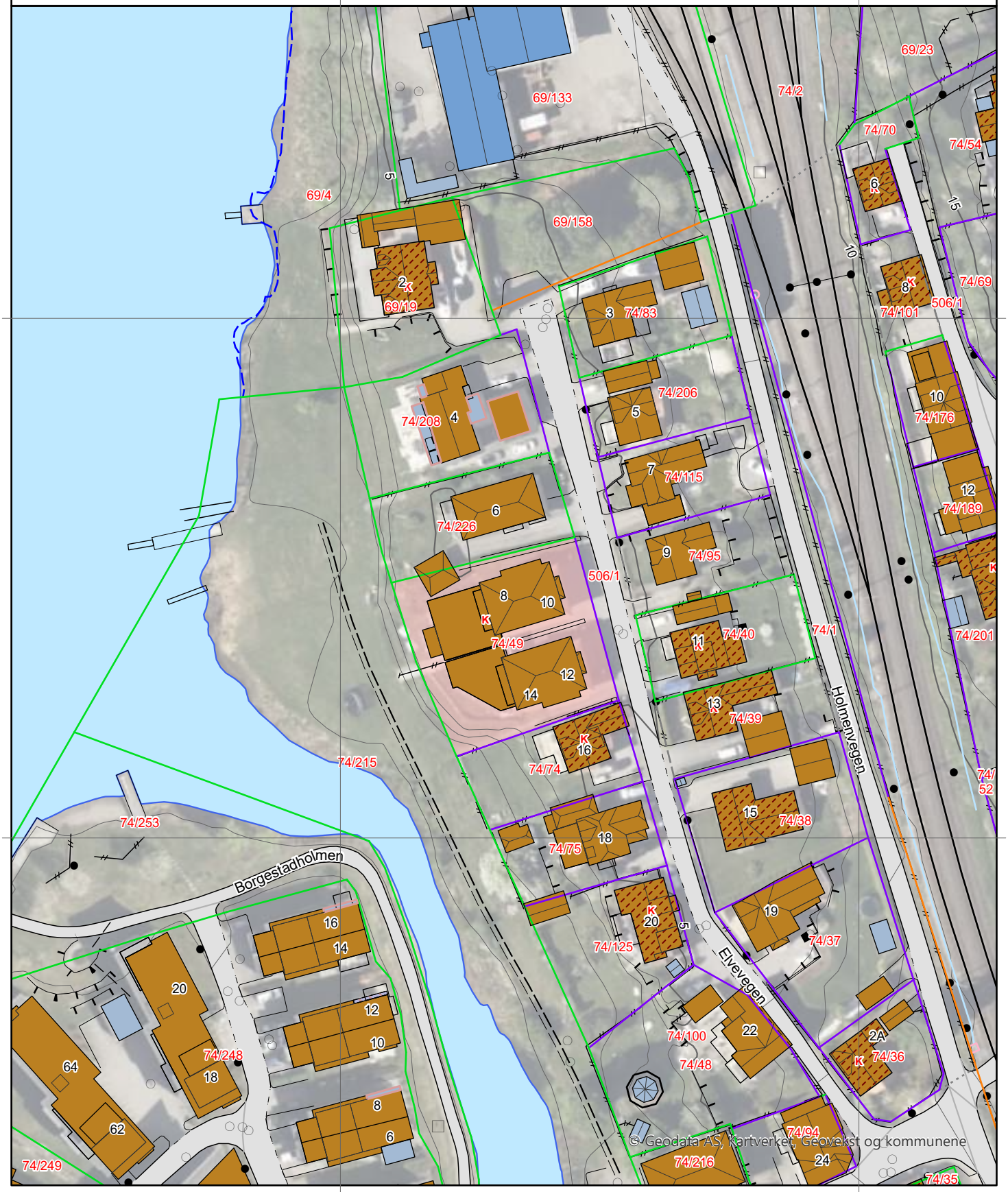
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/74/49/0/4

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 21.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

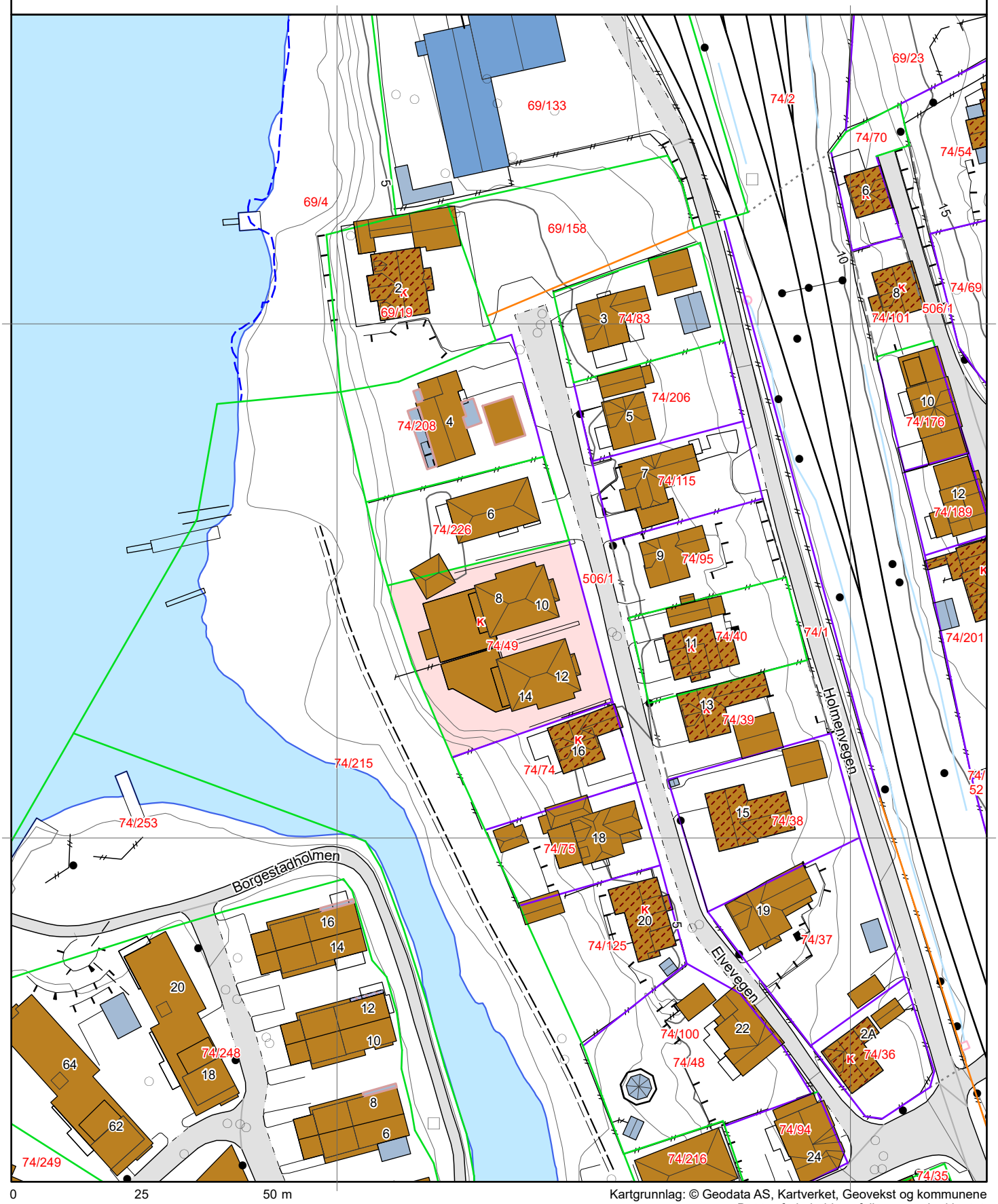
Kommune: 4003 Skien
Eiendom: 4003/74/49/0/4

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 21.9.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring


Adressepunkt

Kulturminne - punkt

Naturvernområde - punkt


Kulturminne - flate


Naturvernområde - flate

Bygningslinjer


Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom


Bolig, uthus, landbruk


Fritids-/sesongbosted


Bygning, annen kjent type


Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater


Bre


AndreTiltak


BygningTiltak, endring


BygningTiltak, nybygg


BygningTiltak, riving


SamferdselTiltak

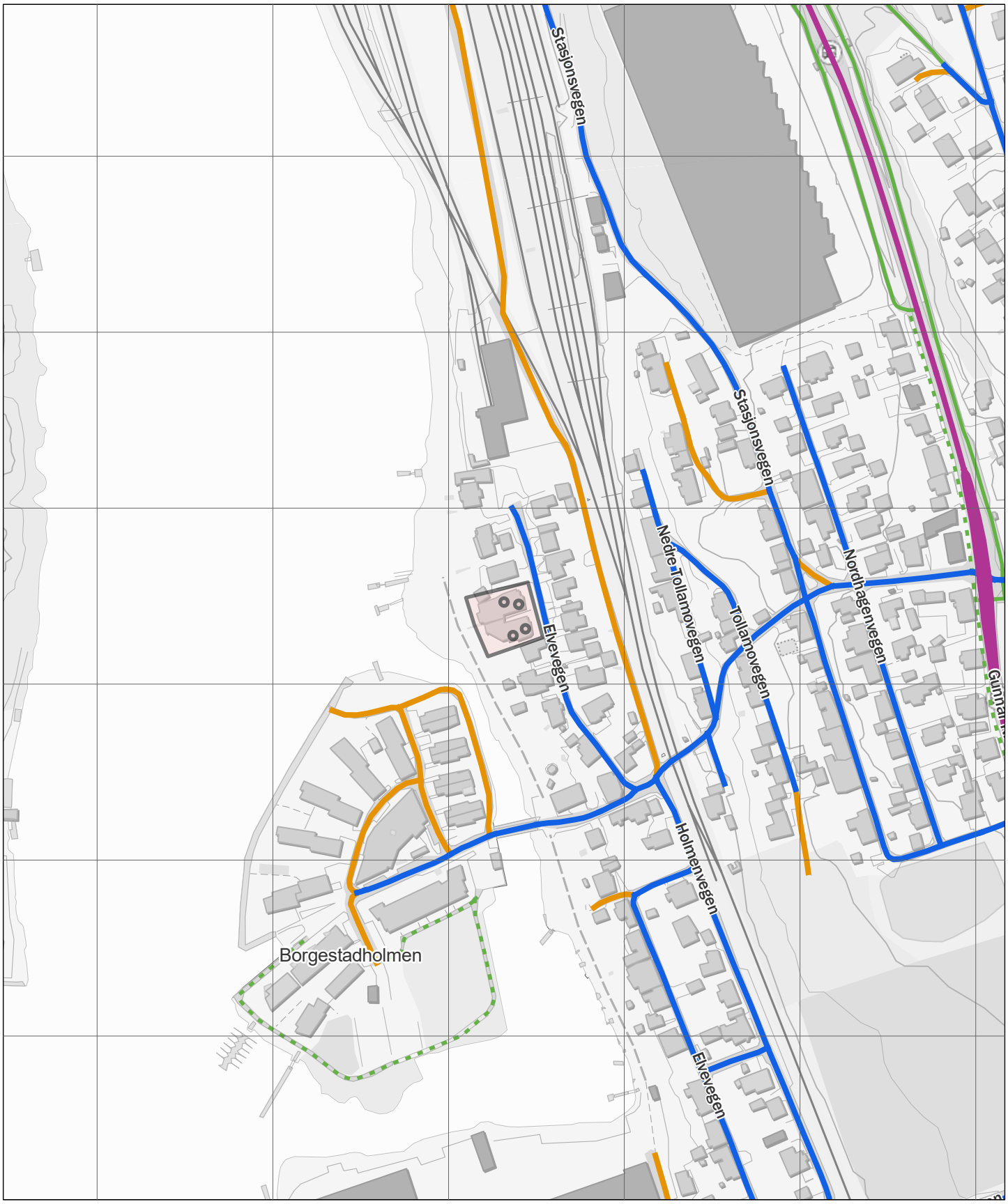

Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Skien
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 74/49/0/4
Adresse: Elvevegen 8, 3712 SKIEN

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 21/09/2026



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Skien kommune

Reguleringskart

Eiendom: 74/49/0/4
Adresse: Elvevegen 8
Utskriftsdato: 21.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Jernbane
- Friområder
- Anlegg for lek
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Område med flomfare

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde

Elvevegen 8

Nabolaget Borgestadholmen/Menstad - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Buer skole (1-7 kl.) 246 elever, 16 klasser	18 min 1.5 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.) 297 elever, 20 klasser	17 min 1.4 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	8 min 3.4 km
Porsgrunn videregående skole 1100 elever	8 min 4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Borgestad Totalt 7 ulike linjer	6 min 0.5 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	8 min 3.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	42 min

BARNEHAGER

Borgestad barnehage (1-5 år) 67 barn	11 min 0.9 km
Enggrav barnehage (2-2 år) 2 barn	18 min 1.4 km
Buerflata barnehage (1-5 år) 74 barn	19 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Menstad	11 min
Spar Borgestad	14 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Hovenga Senteret	6 min
Vitusapotek Borgeåsen	19 min
Porsgrunn Vinmonopol	8 min

SPORT

Menstadhallen - flerbrukshall	14 min
Menstad skole - balløkke, kunstgre.	14 min
Pro Gym Grenland	8 min
SATS Express Porsgrunn	8 min

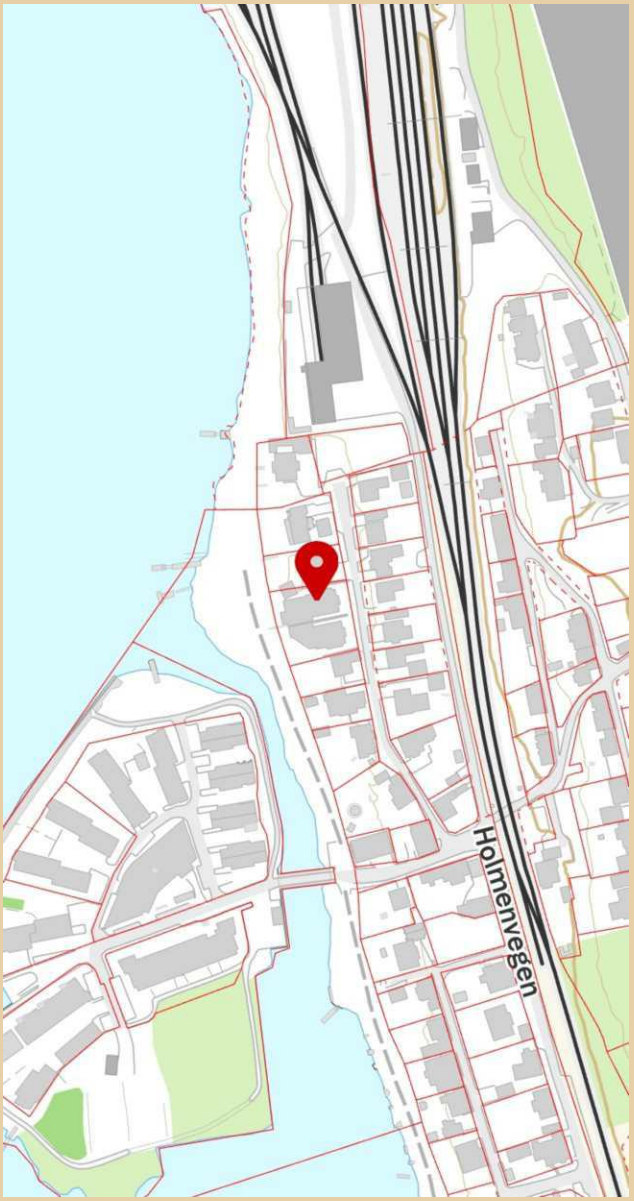
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Gateparkering
Lett 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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:
Elvevegen 8, 3712 Skien
Gnr. 74, Bnr. 49, Snr. 4, Skien kommune.

Oppdragsnummer:
103260171

Meglerforetak: PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Morten Kvelland

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 996 36 651

E-post: morten.kvelland@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.
