



DOKUMENT- VEDLEGG

Strandvegen 26, 3740 Skien

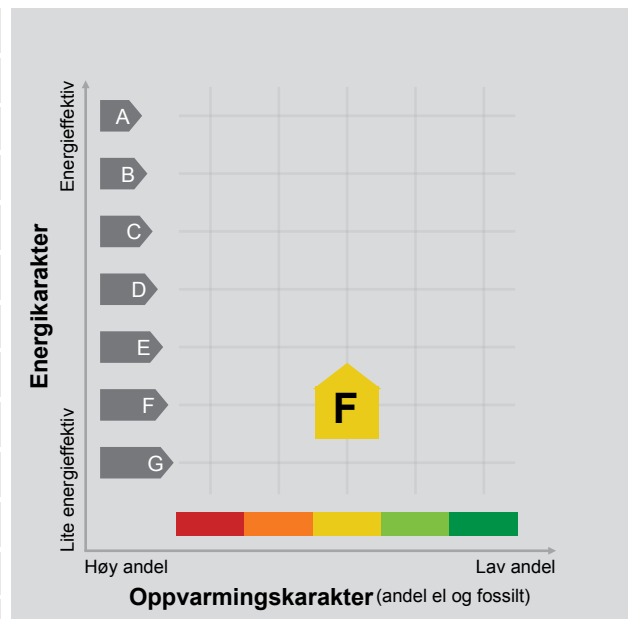


SØRMEGLEREN

sormegleren.no

ENERGIATTEST

Adresse	Strandvegen 26
Postnummer	3740
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	221
Bruksnummer	616
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164527433
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	825a176f-6352-40fc-aba4-258267a33f6c
Dato	22.08.2023



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)

- Tidsstyring av panelovner

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Randsoneisolering av etasjeskillere

- Etterisolering av yttervegg

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 byggskaader.

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:	Enebolig
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	176
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 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. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Strandvegen 26
Postnummer: 3740
Sted: SKIEN
Kommune: Skien
Bolignummer: H0101
Dato: 22.08.2023 8:21:55
Energimerkenummer: 825a176f-6352-40fc-aba4-258267a33f6c

Kommunennummer: 3807
Gårdsnummer: 221
Bruksnummer: 616
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 164527433

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 2: 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 3: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Tiltak 8: Etterisolering av kjellervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 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 11: 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. Monter 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 12: 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 13: 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. Kjøøl - 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



Person / Skatt / Hjelp til å få riktig skatt / Bolig og eiendeler / Bolig, eiendom og tomt / Formuesverdi

Beregne formues- og beregnet markedsverdi på din bolig

Her kan du regne ut boligens formuesverdi for 2022. Det er de opplysningene du tidligere har sendt Skatteetaten som danner grunnlaget for formuesverdien som blir forhåndsutfyllt i skattemeldingen.

Alle felt må fylles ut.

- 1

Eiendommens adresse
Strandvegen 26, 3740 SKIEN

✎ Endre
- 2

Boligen
Enebolig, Opprinnelig byggeår 1953, Boligens areal (P-ROM eller BOA) 169

✎ Endre
- 3

Eierandel
Primærbolig, Min eierandel er 100%

✎ Endre

✓ Formuesverdi primærbolig

Beregnet markedsverdi: 4 062 642 kroner

Din andel av boligens beregnede formuesverdi:

1 015 661 kroner

Kan du kreve å få satt ned formuesverdien?

For inntektsåret 2022 kan du kreve å få satt ned formuesverdien dersom du kan dokumentere at formuesverdien for primærboligen overstiger 25 prosent av boligens markedsverdi per 31.12.2022. For boliger med markedsverdi over 10 000 000 beregnes formuesverdi til 50% av markedsverdien over 10 000 000.

Markedsverdien dokumenterer du med enten

- takst som er gitt av kvalifisert takstmann
- verdivurdering fra eiendomsmegler som har kjennskap til distriktet, eller
- observerbar markedsverdi (dvs. det den aktuelle boligen eller tilnærmet lik bolig i samme område er solgt for).

Dokumentasjonen må være datert og nyere enn 1. juli 2022.

Den dokumenterte markedsverdien oppgir du i skattemeldingen.

Nedsatt formuesverdi vil bli satt til 25% av dokumentert markedsverdi for primærboliger det første året. De fem påfølgende inntektsårene gis det er forholdsmessig fradrag. For mer informasjon om dette, se

[Endre formuesverdi av egen bolig \(primærbolig\) - Skatteetaten](#)

Eksempel – finne ut om du har krav på nedsatt formuesverdi:

I eksemplene er det tatt utgangspunkt i at du eier 100 prosent av en primærbolig, og at verdsettelsen gjelder for inntektsåret 2022.

Du har fått en beregnet formuesverdi på kr 800 000 på primærboligen din. Det betyr at den beregnede markedsverdien på boligen din er:

Formuesverdien * 100/25

$800\,000 * 100/25 = 3\,200\,000$

For å ha krav på nedsatt formuesverdi må du dokumentere at markedsverdien på boligen din er lavere enn den beregnede markedsverdien som i dette tilfellet er kr 3 200 000.

Hvilken betydning får en nedsatt formuesverdi for den skatten du skal betale:

Vi tar utgangspunkt i samme tallene som i eksemplet over.

Eksempel	Kroner
Du må dokumentere markedsverdi under	3 200 000
Du skaffer ny takst som viser	2 800 000
Ny formuesverdi blir da ($2\,800\,000 \cdot 25\%$)	700 000
Din formue blir redusert med ($800\,000 - 700\,000$)	100 000
Din formuesskatt (ved nettoformue over 1 700 000), reduseres med ($100\,000 \cdot 0,25\%$)	250

Kalkulatoren regner ut formuesverdien av primær- eller sekundærbolig og oppdateres hvert år i slutten av januar.

Boligkalkulator for tidligere år

Hvis du trenger å regne ut formuesverdi av din bolig for tidligere år finner du disse her:

- [Boligkalkulator 2021](#)
- [Boligkalkulator 2020](#)
- [Boligkalkulator 2019](#)

Eiendomsskatt



Det er den beregnede markedsverdien på boligen din som benyttes som grunnlag for beregning av eiendomsskatt.

Grunnlaget hentes fra siste fastsetting av formues- og inntektsskatt. Det betyr at for eiendomsskatt utskrevet i 2023 er det tallene fra 2021 som ligger til grunn.

→ [Her finner du kalkulatoren for 2021.](#)

Har du dokumentert en lavere markedsverdi eller benyttet prisjustert 2019-verdi er det dette som ligger til grunn for beregning av eiendomsskatten.

Driver du egen næring fra din bolig?



Hvis mer enn halvparten av eiendommens areal blir benyttet til boligformål, herunder areal som leies ut til bolig i næringsvirksomhet, skal eiendommen verdsettes etter reglene for boligeiendommer. Du skal da benytte boligkalkulatoren.

Du skal benytte [kalkulatoren for utregning av formuesverdi på din næringseiendom](#), når du benytter mer enn halvparten av eiendommens areal i egen næringsvirksomhet.

Tilstandsrapport

📍 Strandvegen 26, 3740 SKIEN

📖 SKIEN kommune

gnr. 221, bnr. 616

Areal (BRA): Enebolig 170 m², Garasje 42 m², Utebod 11 m²



Befaringsdato: 23.08.2023

Rapportdato: 08.09.2023

Oppdragsnr.: 12956-1544

Referansenummer: WS8309

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS

Sertifisert Takstingeniør: Tor André Strøm



Gyldig rapport
08.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn. Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.

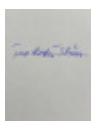
Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:

- *Landbruk.
- *Skjønn
- *Næring.
- *Skade.
- *Bolig



Rapportansvarlig



Tor André Strøm

Uavhengig Takstingeniør

tor@takstforum-telemark.no

913 74 157

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevene bolig består av kjeller, 1.etg og 2.etg.

Bygget er oppført med grunnmur av betong, over grunnmur er det trevegger av med ukjent isolasjon og utførelse som utvendig er kledd med stående kledning. Taket har form som saltak, teknet med glasert takstein.

Boligen fremstår som funksjonell, men har stedvis behov for oppgraderinger på grunn av alder og slitasje.

For avvik og tilstandsgrader, les rapport.

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet meg glasert takstein, besikket fra taket.

Utvendige beslag er takrenner og nedløp av stål, vindskibeslag, heltrukket pipebeslag samt takstige og snøfangere.

Veggene har trekonstruksjon antatt med 10cm pluss 5cm mineralull ifølge tidligere eier. Utvendig kledd med stående kledning fra 1980, sist malt i 2016 ifølge eier.

Taket har form som saltak, oppført med plassbygde takstoler. Loftet er isolert mot underliggende etasje med 15cm mineralull. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av varierende alder (1985-2009). 1.stk kjellervindu av tre antatt fra byggeår.

Boligens ytterdører består av hoveddør samt verandadør i 1.etg og verandadør i 2.etg. Veranda i 2.etg, oppført i trekonstruksjoner og teknet med papp. Utvendig trapp av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1.etg:
Overflater på gulv er flis, laminat og parkett. På vegger er det malt strie/tapet og malt panel. I himlinger (tak) er det tak-ess plater og malt panel.

2.etg:
Overflater på gulv er laminat. På vegger er det malt panel og malt strie/tapet. Det er malt panel i himlinger (tak).

Kjeller:
Overflater på gulv er det laminat og beleg. På vegger er det panelplater og pussede vegger. Det er panel i himlinger (tak).

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Overflater på vegger er flis, i himling (tak) er det malte slette flater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Utstyr er dusjkabinett og veggmontert toalett. Innredning med skap/skuffer og heldekkende servant samt speil.

Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom:

Overflater på gulv er beleg, på vegger er det malte pussede vegger.

Utstyr er opplegg for vaskemaskin og skyllekar. Luftbehandling er naturlig ventilasjon.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Overflater på gulv er laminat, på vegger er det malt strie og det er tak-ess plater i himling (tak).

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og glass benkeplater av tre. Mellom over og underskap er det flis.

Hvitevarer er integrert kjøleskap/frys, mikrobølgeovn, stekeovn og nedfelt koketopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPEIALROM

Toalettrom:

Overflater på gulv er laminat, på vegger er det malt tapet og det er letthimling i tak.

Utstyr er toalett og vegghengt vask.

Luftbehandling er naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Malt furudør uten luftespalte.

Kjølerom:

Overflater på gulv er beleg, på vegger og i himling (tak) er det panel.

Kjølerommet har kjøleaggregat av ukjent alder.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger til bad er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast antatt av noe eldre årgang med unntak av avløpsrør til bad.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på 285 liter og er plassert på vaskerom i kjeller.

EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang i 2.etg.

Det er skjult og åpent ledningsnett.

Boligens slukkemiddel er brannslukningsapparat.

Det ble registrert røykvarslere.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering og fuktsikring av grunnmur er fra 1980 ifølge tidligere tilstandsrapport og nedløp for takvann er ført til drensledning.
Bygningen har betonggrunnmur.
Det er forholdsvis flatt terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type av eldre årgang. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig				Gå til side
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
1.Etasje	76	76	0	
2.Etasje	54	54	0	
Kjeller	40	39	1	
Sum	170	169	1	
Garasje				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
1.Etasje	42	0	42	
Sum	42	0	42	
Utebod				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
1.Etasje	11	0	11	
Sum	11	0	11	

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det foreligger ikke tegninger for kjeller.

Garasje

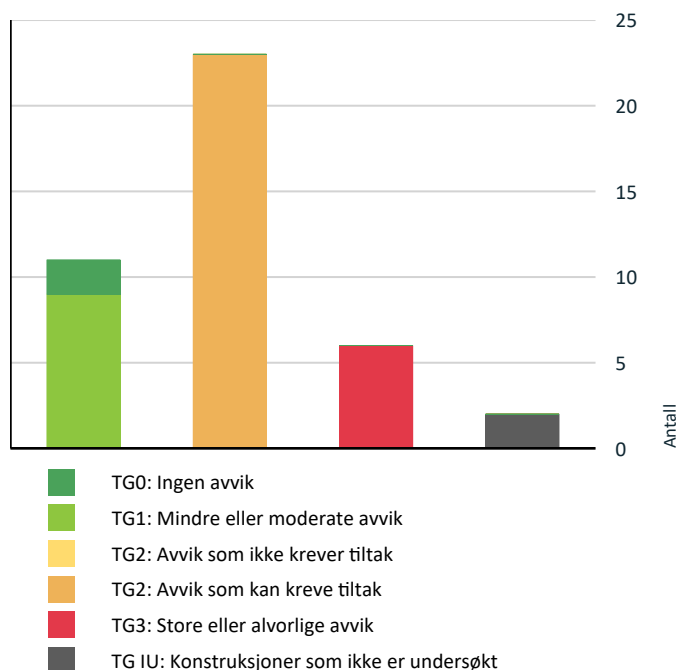
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Utebod

- Det foreligger ikke tegninger

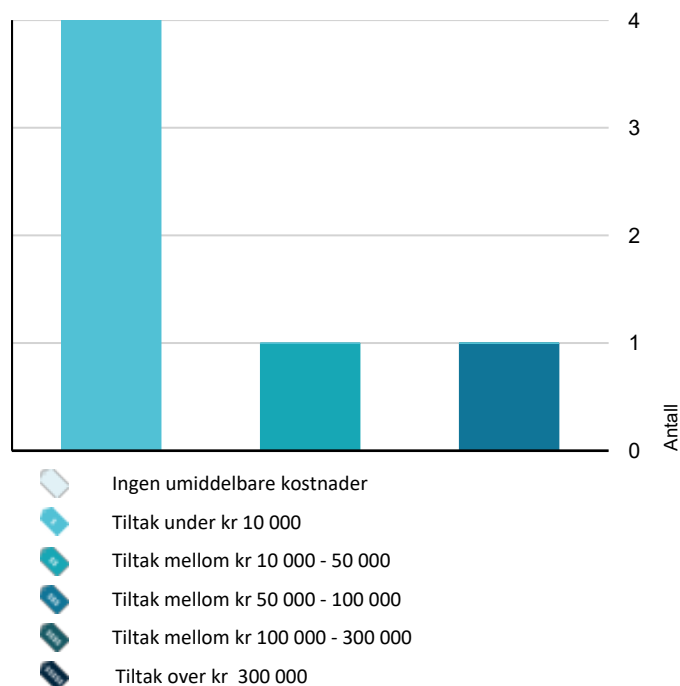
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.

Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

[Gå til side](#)



Mangelnde rekkverk på en side av trapp i nedre del.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapper - 2

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk.

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Generell > Vaskerom

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Viften er løs og dekker ikke over flis.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Spesialrom > Teknisk anlegg > Kjølerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøleaggregatet fungerer ikke.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det mangle isolasjon på enkelte plassert.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke. Lysforhold, luftfukt og temperaturer er forhold som varierer og kan gjøre det vanskelig å avdekke punkterte glass. Det kan være punkterte glass som ikke ble avdekket ved besiktigelse.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

Det ble målt 17 vektprosent fukt i bunnsvill i innforet trevegg i innredet rom.

Generell informasjon:

Fibermetningsgrad for treverk er om lag 28 vektprosent, som tilsier fritt vann i trevirke med over 28 vektprosent.

Treverk bør ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent fukt øker faren for råte og muggsoppvekst.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis hull i fuger og flis etter tidligere montert utstyr.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:

Avvik som ble registrert er:

- stedvis noe svelling og avskalling på fronter.

! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom [Gå til side](#)

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Kjølerom [Gå til side](#)

Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Kjølerommet blir i dag benyttet som bod.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang i 2.etg.

Det er skjult og åpent ledningsnett.

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1953

Kommentar

Byggeår opplyst av Eiendomsverdi.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1980	Ombygging	Rehab/ombygd ifølge tidligere tilstandsrapport.
------	-----------	---

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Taket er tekket med glasert takstein, besiktiget fra taket.

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag

TG 2

Utvendige beslag er takrenner og nedløp av stål, vindskibeslag, heltrukket pipebeslag samt takstige og snøfangere.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

TG 1

Veggene har trekonstruksjon antatt med 10cm pluss 5cm mineralull ifølge tidligere eier. Utvendig kledd med stående kledning fra 1980, sist malt i 2016 ifølge eier.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Taket har form som saltak, oppført med plassbygde takstoler. Loftet er isolert mot underliggende etasje med 15cm mineralull.



Takkonstruksjon



Manglende lufting

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det mangle isolasjon på enkelte plassert.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

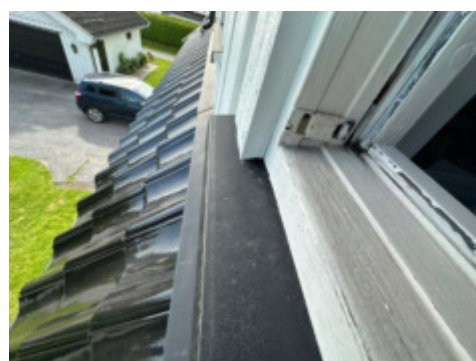
Merk: Ved eventuelt etablering/utbedring av lufting og isolasjon, senkes temperaturen i loftsrommet. Det kan føre til høyere relativfuktighet og kondensering på overflater med følgende fuktskader og muggvekster. Endring av klimaet i rommet må vurderes nøye og ved eventuelle tiltak må rommet holdes med oppsyn for vurdering av virkningen og mulig ytterligere tiltak.

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass av varierende alder (1985-2009).

1.stk kjellervindu av tre antatt fra byggeår.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke. Lysforhold, luftfukt og temperaturer er forhold som varierer og kan gjøre det vanskelig å avdekke punkterte glass. Det kan være punkterte glass som ikke ble avdekket ved besiktigelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Enkelte vinduer har behov for overflatebehandling.

Dører

TG 2

Boligens ytterdører består av hoveddør samt verandadør i 1.etg og verandadør i 2.etg.



Hoveddør



Verandadør 2.etg

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

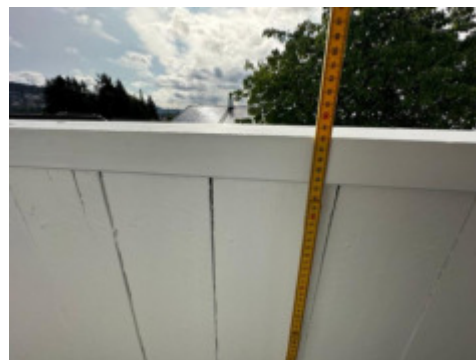
Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda i 2.etg, oppført i trekonstruksjoner og tekket med papp.



Veranda



Rekkverket er ikke i henhold til dagens forskrift

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Utvendige trapper

TG 3

Utvendig trapp av tre.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

Overflater

1 TG 1

1.etg:
Overflater på gulv er flis, laminat og parkett.
På vegger er det malt strie/tapet og malt panel.
I himlinger (tak) er det tak-ess plater og malt panel.

2.etg:
Overflater på gulv er laminat.
På vegger er det malt panel og malt strie/tapet.
Det er malt panel i himlinger (tak).

Kjeller:
Overflater på gulv er det laminat og belegg.
På vegger er det panelplater og pussede vegger.
Det er panel i himlinger (tak).

Den generelle slitasjegraden er ikke større enn hva en kan forvente, alder tatt i betraktning.
Det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater da dette er en smakssak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

1 TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

1.etg:
Det ble i stue målt høydeforskjell på
På kjøkken ble det målt høydeforskjell på

2.etg:
På soverom ble det målt høydeforskjell på 10mm innenfor 2m.
I gang ble det målt høydeforskjell på 2mm innenfor 2m.

Kjeller:
I kjellerstue ble det målt høydeforskjell på 10mm innenfor 2m.
I trapperom ble det målt høydeforskjell på 11mm innenfor 2m.

Det ble stedvis registrert knirk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Radon

1 TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

1 TG 2

Boligen har mursteinspipe med tilkoblet ildsted i stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales på generelt grunnlag kontroll av lokalt feiervesen.

Rom Under Terreng

1 TG 2

Gulvet har laminat og belegg. Veggene har plater og betong/mur.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Overflater på gulv i kjeller er fra 2017, det er også nye vegger i kjellerstue.
Dette ble oppgradert på grunn av vannskade. Oppgradert i regi av forsikringsselskap.



Årstall: 1953

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.
Det ble målt 17 vektprosent fukt i bunnsvill i innforet trevegg i innredet rom.

Generell informasjon:

Fibermåtningsgrad for treverk er om lag 28 vektprosent, som tilsier fritt vann i trevirke med over 28 vektprosent.
Treverk bør ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent fukt øker faren for råte og muggsoppvekst.

Konsekvens/tiltak

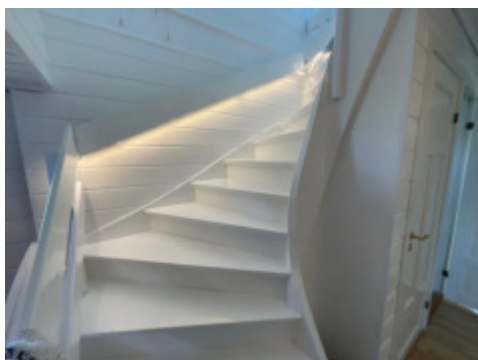
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper

1 TG 3

Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp fra 1.etg til 2.etg.



Mangelnde rekkverk



Rekkverk ikke i henhold til dagen forskrift

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Mangelnde rekkverk på en side av trapp i nedre del.

Konsekvens/tiltak

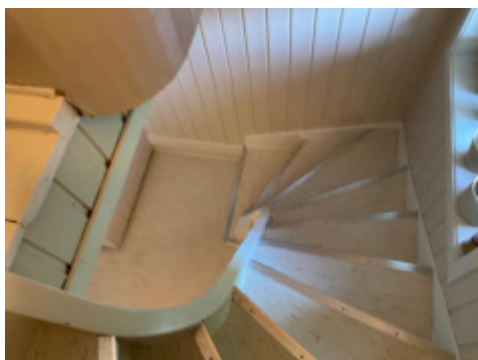
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige trapper - 2

TG 3

Boligen har malt tretrapp fra 1.etg og til kjeller.



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 2

Innvendige dører av varierende årgang og typer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Andre innvendige forhold

TG IU

Deler av kjeller er ikke gravd ut. Dette gjelder for område i enden av kjellerstue.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

TG 3

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

Overflater på gulv er belegg, på vegger er det malte pussede vegger. Utstyr er opplegg for vaskemaskin og skyllekar. Luftbehandling er naturlig ventilasjon.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Vaskerommet har vært i daglig bruk.

TG er satt på bakgrunn av nevnte avvik. Vaskerommet vil ikke holde tett ved en eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (mur).

Det ble ved bruk av fuktindikator ikke registrert unormale fuktvariasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Årstall: 2009

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 2

Overflater på vegger er flis, i himling (tak) er det malte slette flater.



Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stedvis hull i fuger og flis etter tidligere montert utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med nevnte avvik.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Utstyr er dusjkabinett og veggmontert toalett.

Innredning med skap/skuffer og heldekkende servant samt speil.

Ventilasjon

TG 3

Det er elektrisk styrt vifte.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Viften er løs og dekker ikke over flis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viften må regnes med og skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Avvik som ble registrert er:

- stedvis noe svelling og avskalling på fronter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

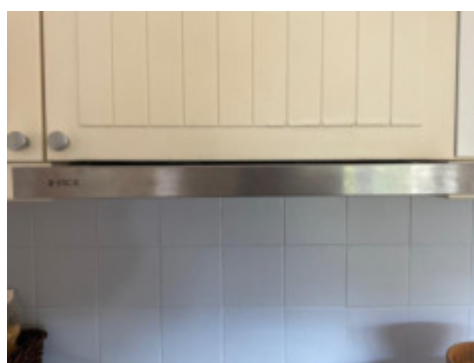
Innredningen fungerer med nevnte avvik.

Oppgradering etter eget ønske og behov.

Avtrekk

1 TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

1 TG 2

Overflater på gulv er laminat, på vegger er det malt strie og det er tak-ess plater i himling (tak).

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og glass benkeplater av tre. Mellom over og underskap er det flis. Hvitevarer er integrert kjøleskap/frys, mikrobølgeovn, stekeovn og nedfelt koketopp.



Kjøkkeninnredning



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

1 TG 2

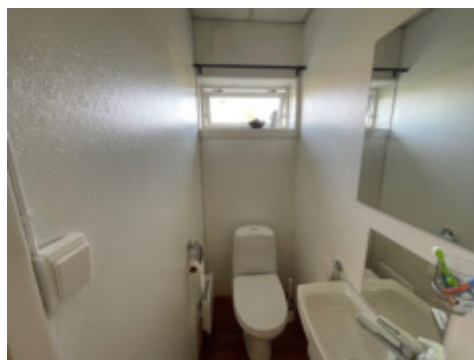
Toalettrom:

Overflater på gulv er laminat, på vegger er det malt tapet og det er letthimling i tak.

Utstyr er toalett og vegghengt vask.

Luftbehandling er naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Malt furudør uten luftespalte.



Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport

KJELLER > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Kjølerom:

Overflater på gulv er belegg, på vegger og i himling (tak) er det panel.



Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

- Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Kjølerommet blir i dag benyttet som bod.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.

Teknisk anlegg

TG 3

Kjølerommet har kjøleaggregat av ukjent alder.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøleaggregatet fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøleaggregatet må repareres eventuelt skiftes om rommet ønskes og benyttes som kjølerom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger til bad er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



Vannledninger - 2

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber med unntak av til bad. Stoppekran er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast antatt av noe eldre årgang med unntak av avløpsrør til bad.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral

TG 1

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Tilstandsrapport



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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

EL-anlegget består av sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang i 2.etg.

Det er skjult og åpent ledningsnett.

Varmtvannstank

1 TG 2

Varmtvannstanken er på 285 liter og er plassert på vaskerom i kjeller.



Varmtvannstank



Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

1 TG 2

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger samsvarserklæring på utførte el-arbeider i 2017. Samsvarserklæring ligger i boligmappa.no
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

Tilstandsrapport

ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person da jeg ikke er fagmann på området samt at det ikke foreligger dokumentasjon på hele anlegget og at det ikke har vært noen kjent dokumentert kontroll de siste fem år.



Røykvarsler

Branntekniske forhold

TG 0

Boligens slukkemiddel er brannslukningsapparat.

Det ble registrert røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

TG 2

Drenering og fuktsikring av grunnmur er fra 1980 ifølge tidligere tilstandsrapport og nedløp for takvann er ført til drensledning.

Årstall: 1980 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har betonggrunnmur.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

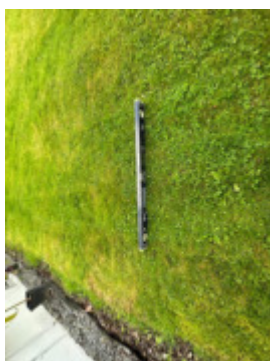
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold

1 TG 2

Det er forholdsvis flatt terreng.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengnet rundt bygget må planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).

Utvendige vann- og avløpsledninger

1 TG 2

Utvendige avløpsrør er av plast fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type av eldre årgang. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1986

Kommentar

Antatt byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt plate på mark. Vegger av bindingsverk som utvendig er kledd med stående og liggende kledning. Taket har form som saltak, tekket med betongstein.

Garasjen er ikke vurdert på tilstandsnivå, men det må på grunn av alder og slitasje stedvis regnes med oppgraderinger.

Utebod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Utebod oppført med støpt plate på mark. Vegger er av bindingsverk som utvendig er kledd med stående kledning. Taket har form som saltak, tekket med papp.

Bygget er ikke vurdert på tilstandsnivå, men har stedvis behov for vedlikehold og utskiftinger på grunn av alder og slitasje.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.Etasje	76	76	0	Entré , Gang , Trapperom , Toalettrom , Kjøkken , Stue	
2.Etasje	54	54	0	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kontor , Bad	
Kjeller	40	39	1	Trapperom , Kjellerstue , Vaskerom	Kott , Bod , Kjølerom
Sum	170	169	1		

Kommentar

Bod og kjølerom i kjeller er ikke målbart grunnet for lav takhøyde (under 1,9m).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger for kjeller.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hele kjeller har takhøyde på under 2m.

Rom i kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning og lysforhold.

I enebolig oppført før 1. juli 2011 hvor kjeller er godkjent som ikke oppholdsareal (boder osv), kan kjeller arealet bli godkjent til oppholdsrom med søknad til kommunen. Kjeller må ha romhøyde minimum 2,00 meter, rømningsvindu i alle oppholdsrom, internt trapp fra kjeller til overliggende etasje, innvendig tak mot overliggende etasje og ha tilfredsstillende innemiljø.

Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning. Eventuelle lyskasser utenfor rømningsvinduene må ha størrelse og utforming som ikke reduserer muligheten for rømning via vindu og ikke være tildekte med rist eller lignende.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.Etasje	42	0	42		Garasje

Sum	42	0	42
-----	----	---	----

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Utebod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.Etasje	11	0	11		Bod
Sum	11	0	11		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.8.2023	Tor André Strøm	Takstingeniør
	Eugenia Gabriela Ghita	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3807 SKIEN	221	616		0	875.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strandvegen 26

Hjemmelshaver

Ghita Eugenia Gabriela

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfaltert og gruset gårdsplass, plen og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	03.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	03.09.2023	Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.	Gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner	03.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Vann- og avløpsverk	03.09.2023		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WS8309>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Strandvegen 26, 3740 Skien

23 Aug 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse

Strandvegen 26

Postadresse

Strandvegen 26

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2014

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi har bodd i boligen siden 2014

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Ghita, Eugenia Gabriela

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Monterte nytt dusjkabinett og nytt toalett.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørleggern

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Feil på avløpsrør/brudd på kloakk, gravd og byttet rør

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2017

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Feil på avløpsrør/ brudd på kloakk. Gravd ned og byttet rør

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Thomas Westgård, graving Bøe Prosjekt

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2015

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet til ny peis

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Peisovnspecialisten, Murer Jan Terje Eilefsen

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger



23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

26 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ikke relevant for denne boligen.

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 92791851

Egenerklæringsskjema

Name

Ghita, Eugenia Gabriela

Date

2023-08-23

Identification



Ghita, Eugenia Gabriela



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Ghita, Eugenia Gabriela

23/08-2023
10:02:06

BANKID_MOBIL
E

Strandvegen 26

Nabolaget Tolnes - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

	Tollnes	5 min
	Linje M2, M2N, 601	0.4 km
	Porsgrunn terminal	9 min
	Buss, tog	4.5 km
	Porsgrunn stasjon	10 min
	Linje R11x, RE11, R55	4.9 km
	Brevik ferjekai	22 min
	Linje 281, 282	16 km
	Stathelle brygge	23 min
	Linje 282	16.2 km

Skoler

Klyve skole (1-7 kl.)	17 min
527 elever, 26 klasser	1.4 km
Kongerød ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
220 elever, 10 klasser	2.8 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min
325 elever, 22 klasser	3.9 km
Gimsøy skole (8-10 kl.)	8 min
364 elever, 16 klasser	5 km
Skogmo videregående skole	6 min
900 elever, 40 klasser	3 km
Hjalmar Johansen vgs.	9 min
75 elever	5.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

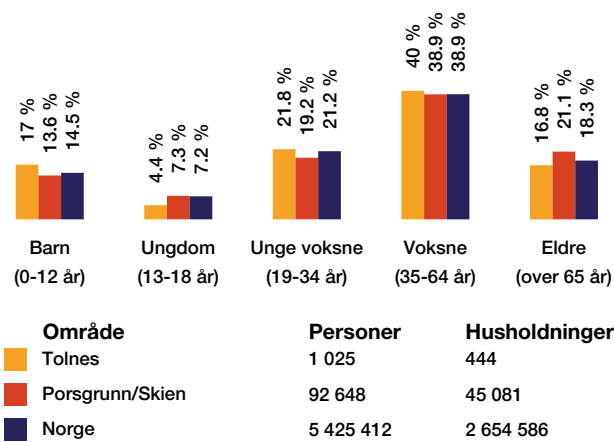
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Akrobaten idrettsbarnehage (1-5 år)	17 min
93 barn	1.5 km
Kongerød barnehage (0-5 år)	22 min
99 barn	1.8 km
Klyveskogen barnehage (0-5 år)	23 min
111 barn	1.9 km

Dagligvare

Kiwi Tollnes	12 min
PostNord	1 km
Rema 1000 Tollnes	15 min
Post i butikk, PostNord	1.2 km

Primære transportmidler

1. Egen bil

Gateparkering
Lett 90/100

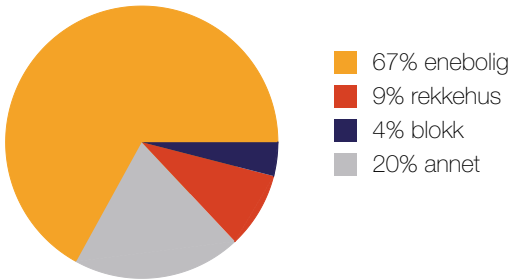
Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Sport

Pors stadion	9 min
Fotball, sandvolleyball	0.8 km
Tollnes stadion	13 min
Ballspill, fotball	1 km
Family Sports Club Porsgrunn	6 min
SATS Porselensfabrikken	6 min

Boligmasse



«Stille, rolig og flott nabolag med hyggelige naboer.»

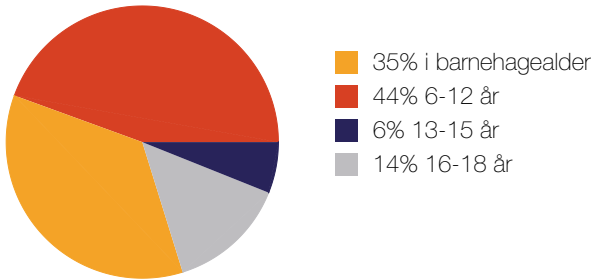
Sitat fra en lokalkjent



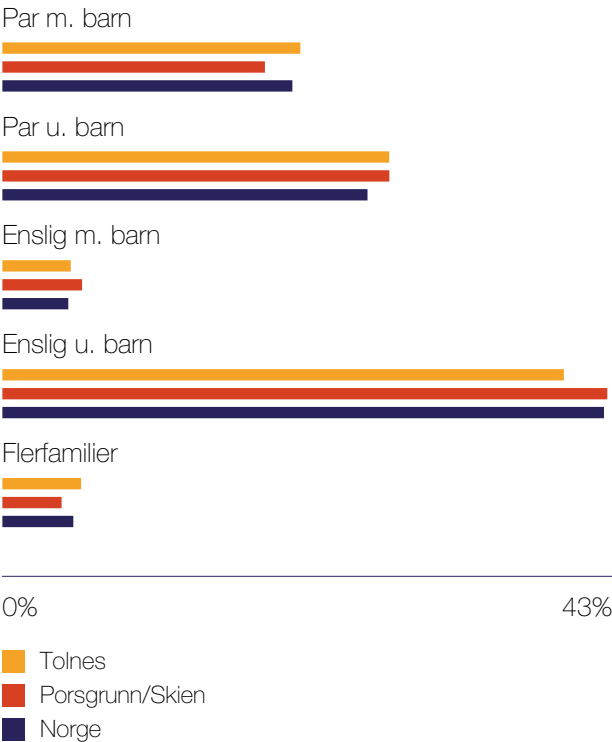
Varer/Tjenester

Pp-Senteret	5 min
Apotek 1 GS	22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeigleren Telemark AS, avd. Skien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Kommunale avgifter:

Årsavgifter for den aktuelle eiendommen for år 2023

Gnr.: 221	Bnr.: 616	Fnr.:	U.fnr.:	Snr.:
------------------	------------------	-------	---------	-------

Kopi av siste regning:



SKIEN KOMMUNE

Skien kommune
POSTBOKS 360
3701 SKIEN

FAKTURA - AVTALEGIRO

GHITA EUGENIA GABRIELA
STRANDVEGEN 26
3740 SKIEN

Eiendom 221/616/0/0/2970 - Strandvegen 26
Eier GHITA EUGENIA GABRIELA

Fakturanr. 100547928

Kundenr. 535539

Fakturadato 23.05.2023

Forfallsdato **20.06.2023**

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp 9774,32

Usteder Kommunale eiendomsgebyrer
Organisasjonsnr. 938759839MVA
Foretaksregisteret

Vår ref. 35581000
Telefon
Deres ref.

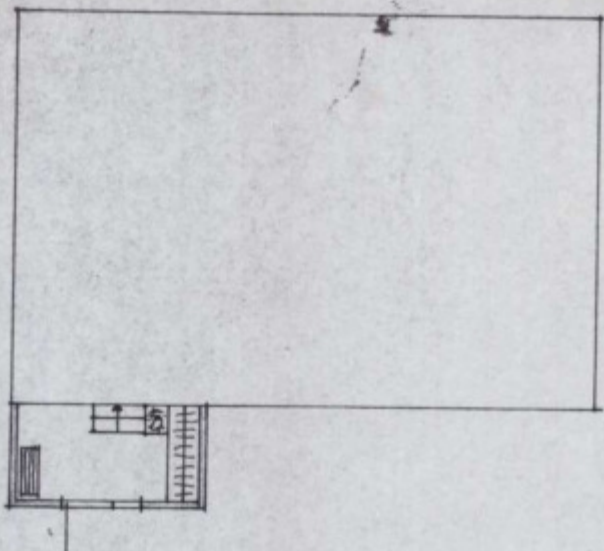
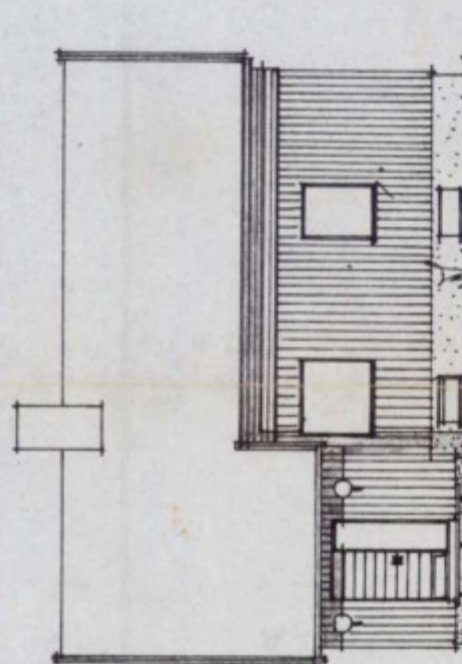
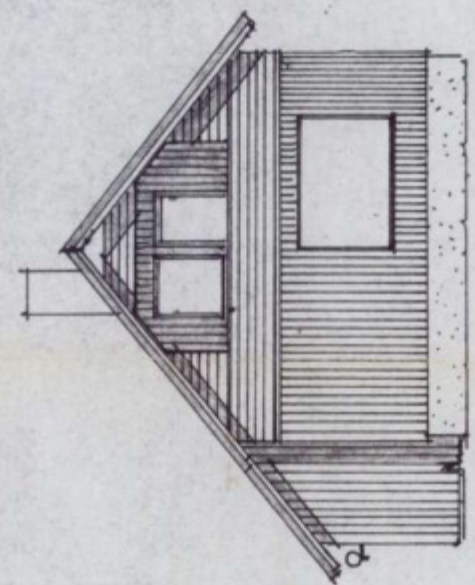
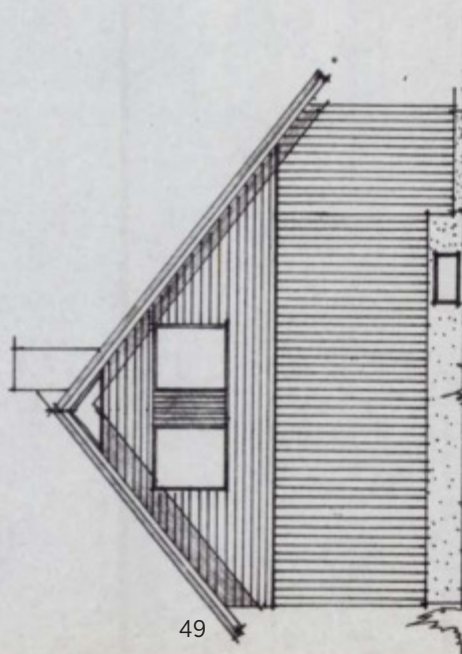
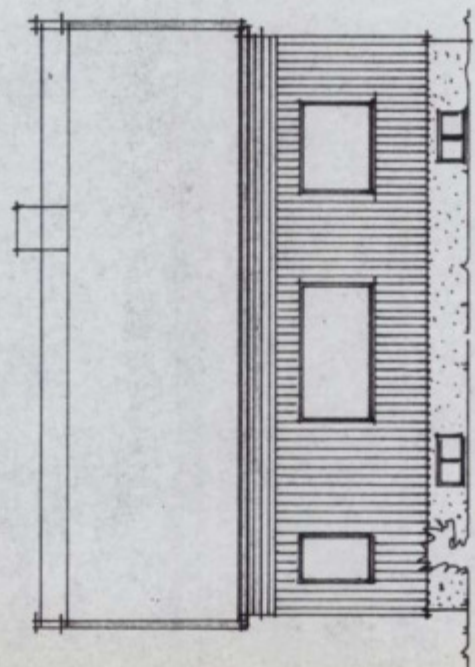
Termin 02 01.05.23-31.08.23

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT	1889700,00	0/00	3,90	1/1	010523-310823	2456,33	
VANN STIPULERT	265,20	M3	18,06	1/1	010523-310823	1596,50	25%
AVLØP STIPULERT	265,20	M3	25,44	1/1	010523-310823	2248,90	25%
FAST VANN 60 M3	1,00	Stk	1083,60	1/1	010523-310823	361,20	25%
FAST AVLØP 60 M3	1,00	Stk	1526,40	1/1	010523-310823	508,80	25%
RENOVASJON STD	1,00	stk	3019,00	1/1	010523-310823	1006,33	25%
TILSYNSGEBYR	1,00	Stk	199,00	1/1	010523-310823	66,33	25%
FEIEGEBYR	1,00	Stk	199,00	1/1	010523-310823	66,33	25%
Netto						8310,72	
MVA						1463,60	
Øreavrunding						0,00	
Belastes avtalegiro						9774,32	

Grunnlag MVA høy sats: 5854,39, MVA: 1463,60

Eventuelle opplysninger:
Skien kommune har fra 01.01.20 åpnet for månedlig betaling av kommunale avgifter

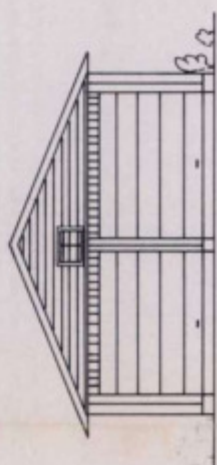
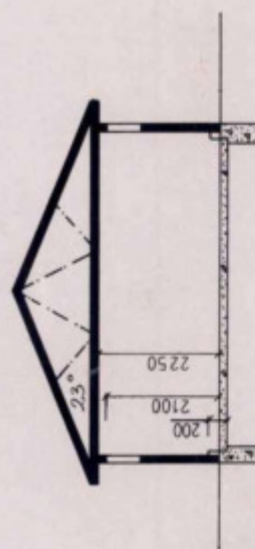
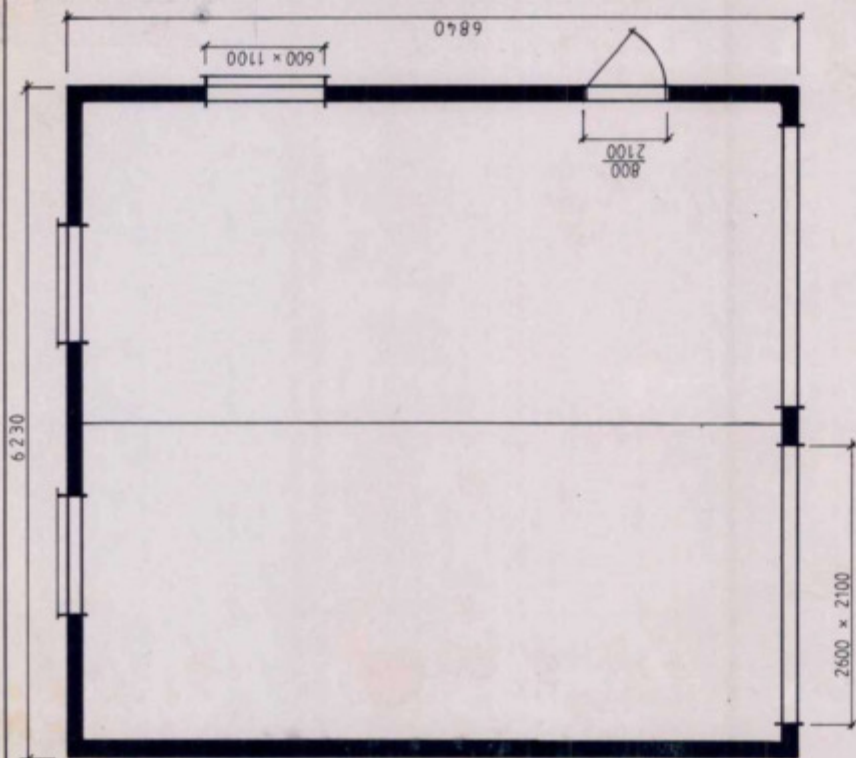
Eiendomsskattetakst	Kr.	1.889.700,00	
Kommunale avgifter Pr år (2023):	kr.:	29.322,96	
	Kr.		



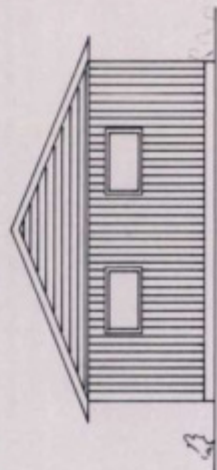
TEG: TØRE RØNNINGEN 1.3.75

Bygherres: VIVECA og KRUE LILJEBERG

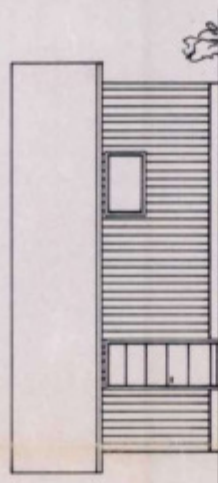
SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
MOTTATT:
5. MÅR 1975
207575



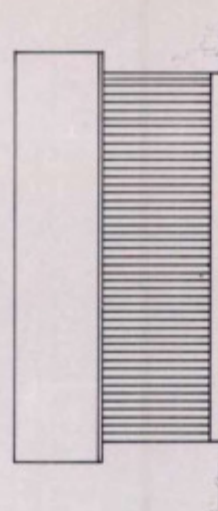
FASADE ØST



FASADE VEST



FASADE NORD



FASADE SØR

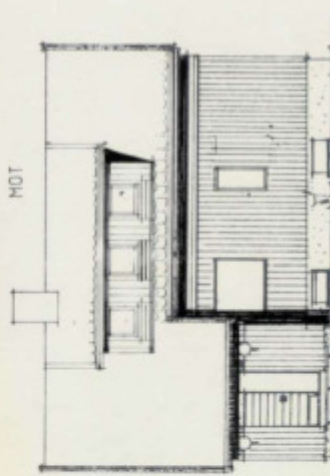
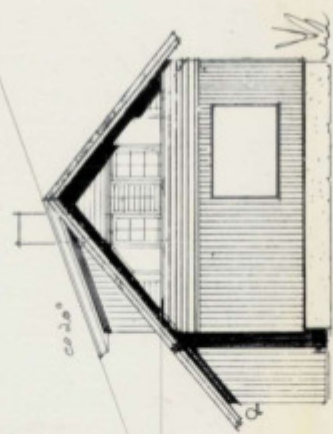
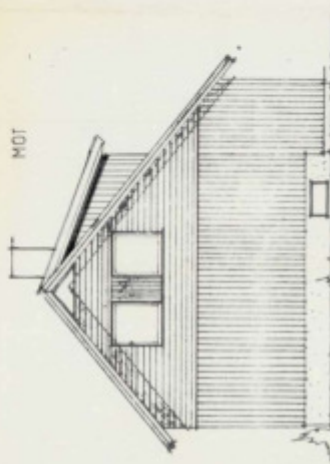
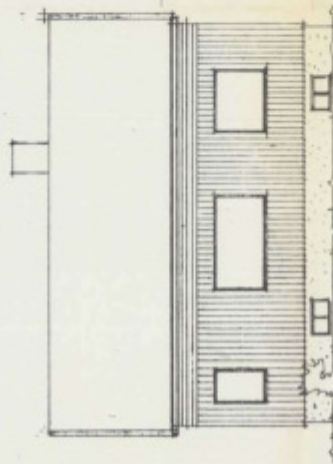
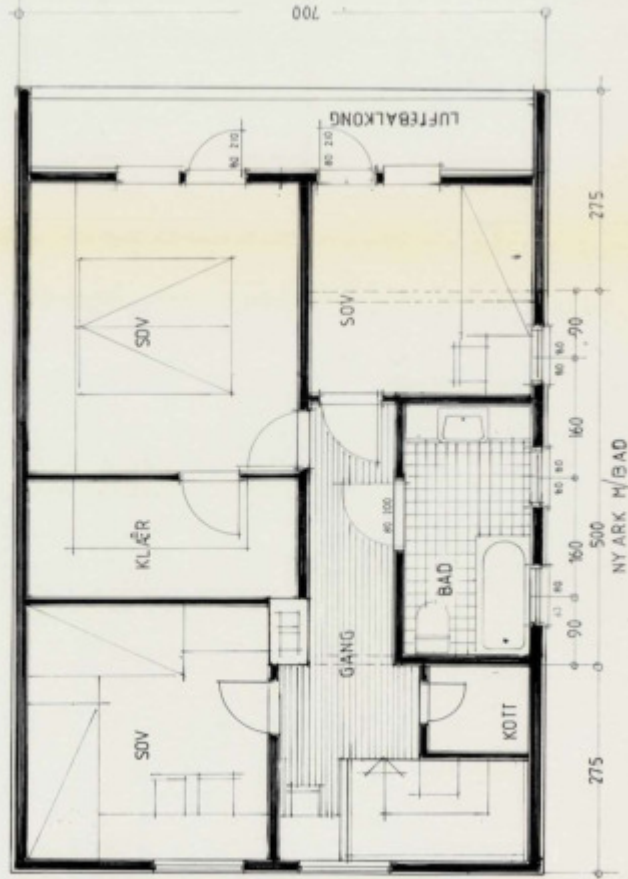
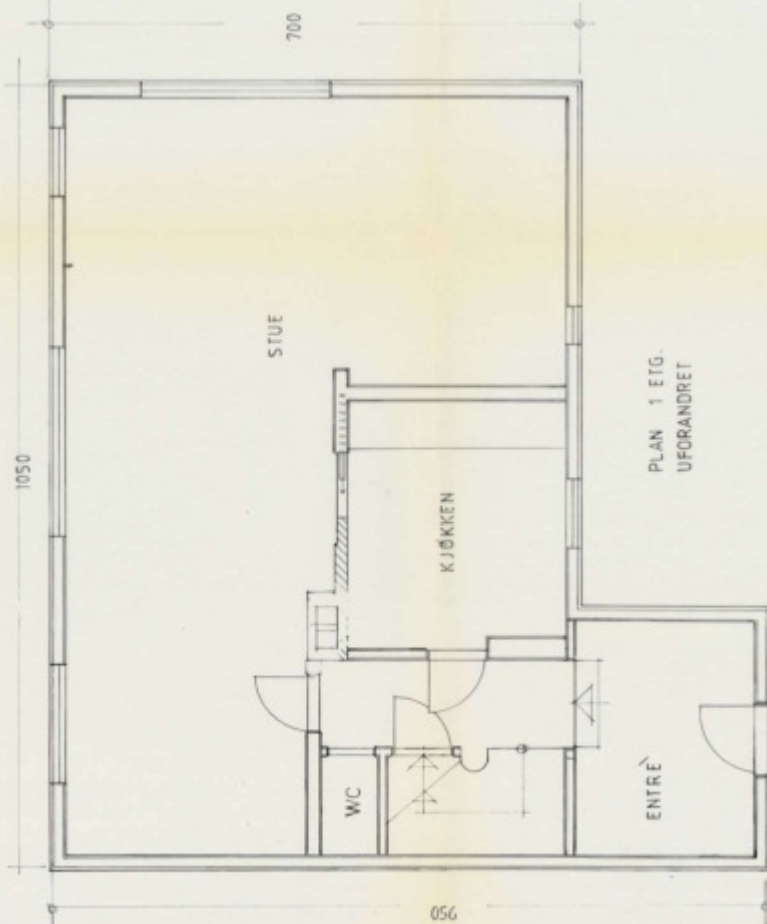
SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
2 6 FEB. 1985
LAKON
210235

NILS CATO BØE, SKIEN

DOBDEL GARASJE / STRANDVEIEN 26

18.12.84

NCB



SKIEN KOMMUNE
BYGGESAKSBEHANDLING
05 JUNI 1985
248485

M 1:50

NYTT BAD OG ARK

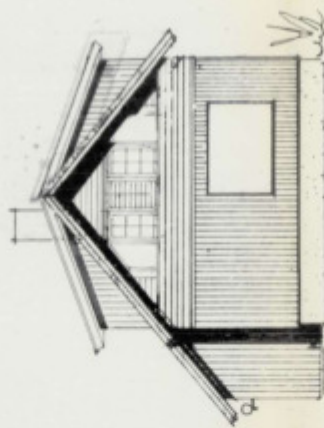
TEGN NR

DATE: 24.5.85

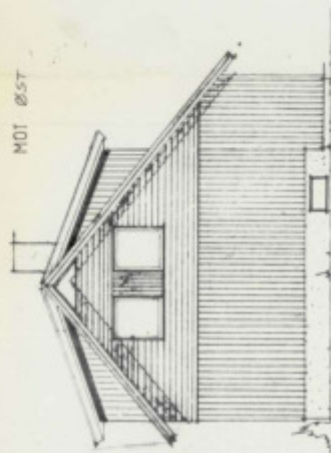
TEGN

BYGGHERRE: NILS CATO BØE

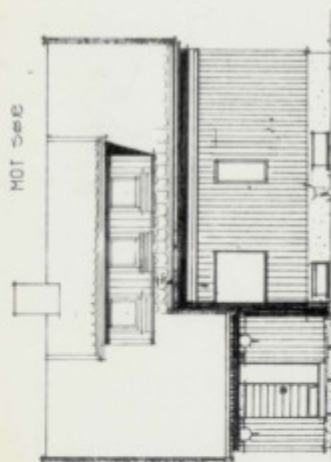
BYGGESTED:



class 10M



MOT Nord



MOT VEST



13 SEPT 1985

REV. ONE HUNDRED AND SEVENTY

17,000,000

MC Bone

M 1: 50 1: 100

NYTT BAD OG ARK

DATA 26.5.85	TEOM NR.
--------------	----------

BYGGHERRE: NILS CATO BØE

NY ARK M/BAD



Skien kommune

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien

Telefon: 35 58 10 00

Telefaks: 35 58 10 14

E-post: servicesenteret@skien.kommune.no

Dato: 11.08.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

1802 Avkjørsel til eiendom

Gnr:	221	Bnr:	616	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Strandvegen 26, 3740 SKIEN						

Eiendommen har adkomst til kommunal veg	☒
Eiendommen har adkomst til fylkesveg	☐
Eiendommen har adkomst til riksveg	☐

Adkomst til eiendommen skjer ved direkte avkjørsel	☒
Adkomst til eiendommen skjer ved felles avkjørsel med flere eiendommer	☐

Merknader:	
------------	--



Skien kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET									
Kommune		Gnr	Bnr	Fnr	Snr				
3807 - Skien kommune		221	616	0	0				
BYGNING									
Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe		Areal bolig	Areal bebyggd	Areal annet	Areal totalt
Garasjeuthus anneks til bolig	8465320	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring		0	0	38	38
Representasjonspunkt		Heis		Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse		Tatt i bruk	
Nord: 6557818 Øst: 536728 System: EPSG:25832		Nei		0					
Bygningstatushistorikk		Dato		Registrertdato					
RA-Rammetillatelse		14.05.1986		14.05.1986					
IG-Igangsettingstillatelse		14.08.1986		31.03.2003					
TB-Tatt i bruk		14.11.1986		31.03.2003					
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt			
1	Hovedetasje	0	0	0	38	38			
Referanse									
2-Kommunal kode 2:									
Referanse									
B-Bygningsrådsvedtak: 210285									
BYGNING									
Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe		Areal bolig	Areal bebyggd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	164527433	0	Tatt i bruk	Bolig		204	0	0	204
Representasjonspunkt		Heis		Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse		Tatt i bruk	
Nord: 6557827 Øst: 536710 System: EPSG:25832		Nei		1					

09.08.2023 13:38:12 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 1 av 2

Bygningstatushistorikk				Dato		Registrertdato					
TB-Tatt i bruk						05.12.2003					
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	204	0		0	0	Strandvegen 26	221	616	0	0
Etasjennummer		Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter		Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt		
1	Hovedetasje		0	0	1		75	0	75		
Etasjennummer		Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter		Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt		
2	Hovedetasje		0	0	0		59	0	59		
Etasjennummer		Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter		Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt		
1	Kjelleretasje		0	0	0		70	0	70		

BYGNING									
Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe			Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet
Garasjeuthus anneks til bolig	164527441	0	Tatt i bruk				17	0	0
									17

Representasjonspunkt		Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse				
Tatt i bruk		Nei	0						

Bygningstatushistorikk		Dato	Registrertdato
TB-Tatt i bruk			26.02.2003

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



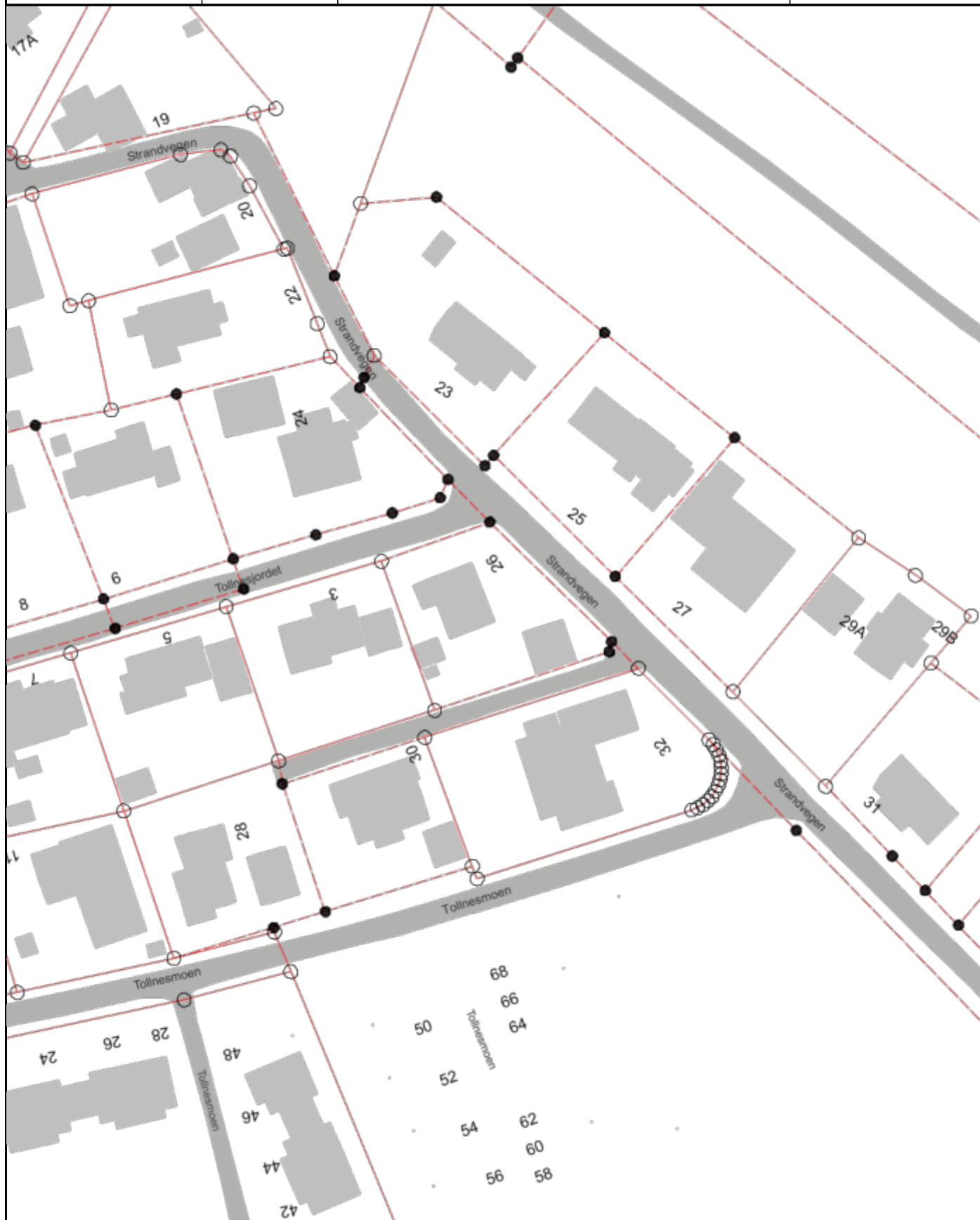
Skien kommune

Eiendomskart

Eiendom:	Gnr: 221	Bnr: 616	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Strandvegen 26 3740 SKIEN			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Innmålt grensepunkt		Usikkert grensepunkt		Målt grenselinje
	Usikker grenselinje		Offogprivbygg		Andre bygg grå
	Takoverbygg grå		Veg		Eiendomsteig
	Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



Skien kommune

Utskriftsdato: 10.08.2023

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien

Telefon: 35 58 10 00

E-post: servicesenteret@skien.kommune.no

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3807	Gårdsnr.	221	Bruksnr.	616	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Strandvegen 26, 3740 SKIEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Kommentarer:	Finnes ikke i våre arkiver.	

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Skien kommune

Adresse: Postboks 158, 3701 Skien

Telefon: 35581148

Utskriftsdato: 09.08.2023

Kommunale gebyrer

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Skien kommune

Kommunenr.	3807	Gårdsnr.	221	Bruksnr.	616	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Strandvegen 26, 3740 SKIEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	7 695,03 kr
Eiendomsskatt	7 368,99 kr
Feiing	495,00 kr
Renovasjon	3 446,25 kr
Vann	5 434,92 kr
Sum	24 440,19 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt	1889700 0/00	3,90 kr	1/1	0 %	7 370,00 kr	4 912,66 kr
Bruksareal	221 Areal	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Vann Stipulert	265.2 m ³	22,57 kr	1/1	0 %	5 986,89 kr	3 991,25 kr
Avløp Stipulert	265.2 m ³	31,80 kr	1/1	0 %	8 433,36 kr	5 622,25 kr
Fast Vann 60 M3	1 Stk	1 354,50 kr	1/1	0 %	1 354,50 kr	903,00 kr
Fast Avløp 60 M3	1 Stk	1 908,00 kr	1/1	0 %	1 908,00 kr	1 272,00 kr
Renovasjon std	1 stk	3 773,75 kr	1/1	0 %	3 773,75 kr	2 515,83 kr
Tilsynsgebyr	1 Stk	248,75 kr	1/1	0 %	248,75 kr	165,82 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiegebyr	1 Stk	248,75 kr	1/1	0 %	248,75 kr	165,82 kr
				Sum	29 324,00 kr	19 548,63 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Skien kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3807 - Skien kommune	221	616	0	0	Strandvegen 26, 3740 SKIEN
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN					
Eiendommen ligger i område som i kommunedelplanen/kommunedelplanen er avsatt til					Plan (vedtaksdato)
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan (25.5.2023)				
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplan (25.5.2023)				
Ras- og skredfare	Kommuneplan (25.5.2023)				
Ukjent	Kommunedelplan - Kommunedelplan for trafikk - Tollnesområdet (3.5.2007)				
					Areal
					875.66m ²
					875.66m ²
					875.66m ²

GJELDENE REGULERING
Ligger eiendommen i et regulert område?
Nei

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

REGULERING UNDER ARBEID
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?
Nei

PLANFORSLAG
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?
Nei

KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?
Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

SKIEN KOMMUNE KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023 – 2035

Bestemmelser og retningslinjer



Vedtatt 25.05.2023



SKIEN KOMMUNE

Innhold

1	Generelle bestemmelser og retningslinjer	6
1.1	Forholdet til andre arealplaner	6
1.1.1	Forholdet til kommunedelplan for Skien sentrum	6
1.1.2	Forholdet til kommunedelplan for Borgestad - Menstad	6
1.1.3	Forholdet til reguleringsplaner	6
1.2	Plankrav	6
1.2.1	Unntak for områder avsatt til nåværende boligbebyggelse	7
1.2.2	Unntak for områder avsatt til nåværende fritidsbebyggelse	7
1.2.3	Unntak for andre formål (inkl. kombinerte formål)	7
1.2.4	Unntak for tiltak på jernbanen	7
1.3	Utbyggingsavtaler	7
1.4	Universell utforming	8
1.5	Estetikk og byggeskikk	8
1.5.1	Bokvalitet	8
1.5.2	Tilpasning til omgivelser	8
1.5.3	Landskapsplan	8
1.5.4	Utforming og plassering av garasje	9
1.6	Uterom for bolig	9
1.6.1	Arealkrav	9
1.6.2	Funksjonskrav	10
1.6.3	Kvalitetskrav	11
1.7	Skilt og reklameinnretninger	12
1.7.1	Søknadsplikt	12
1.7.2	Utforming	12
1.7.3	Plassering og spesielle områdehensyn	12
1.7.4	Forbud mot visse typer skilt og reklameinnretninger	12
1.8	Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø	13
1.8.1	Automatisk fredete kulturminner	13
1.8.2	Søknad om tiltak	13
1.8.3	Landskapsrom rundt kirkebygg, grav- og urnelunder	14
1.9	Blågrønne strukturer	14
1.9.1	Bevaring av verdifull natur-, landskap- og grønnstruktur	14
1.9.2	Bevaring av eksisterende trær og vegetasjon	14

<i>Retningslinjer: Generelt skal enkeltstående trær, tregrupper eller trerekker i bebygde områder bevares. For trær som skal bevares er det viktig at man under anleggsperioden holder god avstand til krone og rotsone.....</i>	<i>14</i>
1.9.3 Interesser i sjø, vann og vassdrag.....	15
1.9.4 Turveg langs elva	15
1.10 Hensyn til landbruk	16
1.10.1 Avstand til dyrka mark.....	16
1.10.2 Gjenbruk av matjord	16
1.11 Lokalisering av handel og tjenester	16
1.11.1 Generelt.....	16
1.11.2 Unntak for forretninger med plasskrevende varer	16
1.11.3 Unntak for dagligvareforretninger	16
1.11.4 Lokalisering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens	16
1.12 Transport	17
1.12.1 Trafikksikkerhet og tilgjengelighet	17
1.12.2 Hensyn til kollektivtraseer.....	17
1.13 Veg og parkering	17
1.13.1 Offentlig veg	17
1.13.2 Bilparkering	17
1.13.3 Sykkelparkering	18
1.14 Teknisk infrastruktur	18
1.14.1 Energibruk i bygg.....	18
1.14.2 Vann og avløp.....	19
1.14.3 Overvann	19
1.14.4 Avfallsløsninger for boliger.....	20
1.15 Miljø og sikkerhet	20
1.15.1 Skredssikkerhet.....	20
1.15.2 Støy.....	20
1.15.3 Luftkvalitet.....	21
1.15.4 Elektromagnetisk felt	21
1.15.5 Forurensset grunn.....	21
1.15.6 Fremmede arter	21
1.15.7 Lysforurensning	21
2 Bestemmelser og retningslinjer knyttet til formål	22
2.1 Hovedformål: Bebyggelse og anlegg	22
2.1.1 Boligbebyggelse, nåværende	22

2.1.2	Boligbebyggelse, framtidig	23
2.1.3	Fritidsbebyggelse, nåværende	23
2.1.4	Sentrumsformål, nåværende	24
2.1.5	Forretning, nåværende.....	24
2.1.6	Offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende og framtidig	25
2.1.7	Fritids- og turistformål.....	25
2.1.8	Råstoffutvinning, nåværende og framtidig	25
2.1.9	Næringsbebyggelse, nåværende og framtidig	25
2.1.10	Idrettsanlegg, nåværende og framtidig.....	25
2.1.11	Andre typer bebyggelse og anlegg, nåværende.....	26
2.1.12	Grav- og urnelund, nåværende og framtidig.....	26
2.1.13	Kombinert bebyggelse og anlegg, nåværende og framtidig	26
2.2	Hovedformål: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	26
2.2.1	Veg, nåværende og framtidig.....	26
2.2.2	Jernbane	26
2.2.3	Lufthavn.....	26
2.2.4	Havn.....	26
2.2.5	Farled	26
2.2.6	Ankringsområde i sjø	26
2.3	Hovedformål: Grønnstruktur	27
2.3.1	Friområde, nåværende og framtidig	27
2.4	Hovedformål: Landbruks-, natur-, friluftsliv- og reindriftsområder (LNFR)	27
2.4.1	Landbruksbebyggelse	27
2.4.2	Områder for spredt boligbebyggelse og fritidsbebyggelse	27
2.4.3	Bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig	28
2.4.4	Salg av jordbrukseiendommer som tilleggsgjord	28
2.4.5	Friluftsliv	28
2.5	Hovedformål: Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	28
2.5.1	Generelt.....	28
2.5.2	Havneområde i sjø.....	29
2.5.3	Småbåthavn.....	29
2.5.4	Drikkevann.....	29
2.5.5	Friluftsområde	29
2.5.6	Naturområde	29
3	Bestemmelser og retningslinjer knyttet til hensynssoner	29
3.1	Sikringssoner	29

3.1.1	Nedslagsfelt drikkevann (SOSI-kode H110).....	29
3.1.2	Andre sikringssoner (SOSI-kode H190).....	30
3.2	Støysoner	30
3.2.1	Rød støyzone (SOSI-kode H210).....	30
3.2.2	Gul støyzone (SOSI-kode H220).....	30
3.3	Faresoner	30
3.3.1	Ras- og skredfare i bratt terreng (SOSI-kode H310_1).....	30
3.3.2	Skredfare – kvikkleire (SOSI-Kode H310_2).....	30
3.3.3	Flomfare (SOSI-kode H320)	30
3.3.4	Flomfare – skybruddsplan (SOSI-kode H320).....	31
3.3.5	Skytebaner (SOSI-kode H360)	31
3.3.6	Høyspentanlegg (SOSI-kode H370).....	31
3.4	Hensynssoner med særlig angitte hensyn	31
3.4.1	Hensyn kulturlandskap (SOSI-kode H550).....	31
3.4.2	Bevaring naturmiljø (SOSI-kode H560).....	31
3.4.3	Bevaring kulturmiljø (SOSI-kode H570).....	32
3.5	Båndleggingssoner	32
3.5.1	Båndlegging etter lov om naturvern (SOSI-kode H720)	32
3.5.2	Båndlegging etter lov om kulturminner (SOSI-kode H730).....	32
3.5.3	Båndlegging etter vannressursloven (SOSi-kode H740).....	32
3.5.4	Båndlegging etter energiloven (SOSI-kode H740)	32
4	Bestemmelser knyttet til bestemmelsesområder	32
4.1	Bestemmelsesområde bybåndet	32
4.2	Bestemmelsesområde LNF-B	32
4.3	Bestemmelsesområde LNF-F	33

1 Generelle bestemmelser og retningslinjer

Beskrivelse: Bestemmelsene i dette kapitlet er ikke knyttet til arealformål, og gjelder i hele kommunen. Mer detaljerte bestemmelser knyttet opp mot de ulike formålene følger i kapittel 2.

De generelle bestemmelsene brukes som grunnlag for mer konkrete bestemmelser i reguleringsplanlegging eller ved behandling av enkeltsaker i tilfeller der reguleringsplan mangler.

Under noen tema følger retningslinjer. Disse er ikke juridisk bindende, men skal tillegges vekt ved behandling av byggesaker og legges til grunn ved arealplanlegging.

1.1 Forholdet til andre arealplaner

1.1.1 Forholdet til kommunedelplan for Skien sentrum

Informasjon: For sentrumsområdet gjelder kommunedelplan for Skien sentrum.

1.1.2 Forholdet til kommunedelplan for Borgestad - Menstad

Kommunedelplan for Borgestad - Menstad (vedtatt 17.11.2011) gjelder foran kommuneplanens arealdel.

Kommunedelplanen suppleres av kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer der aktuelt tema ikke er behandlet i planen.

1.1.3 Forholdet til reguleringsplaner

Der det er motstrid mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner vedtatt før arealdelen, skal bestemmelser og plankart i reguleringsplanen gjelde foran kommuneplanens arealdel. Reguleringsplanene suppleres av kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer der aktuelt tema ikke er behandlet i planen.

1.1.3.1 Unntak

Kommuneplanens bestemmelser om parkering gjelder foran reguleringsplan. Bestemmelser for forretning gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 01.07.2008.

Lovhenvisning: pbl § 1-5 annet ledd

1.2 Plankrav

For områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg og samferdselsanlegg kan tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, k, l, og m ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for området.

For bestemmelser om unntak, som fremgår under, er det en forutsetning at atkomst kan utformes i tråd med gjeldende håndbøker for fylkesveger

Retningslinje: Gjennom oppfølgingen av arealdelen og den videre reguleringsplanleggingen skal det vektlegges styrket bevaring av naturmangfold, matjord og friluftsområder, jf. vedtak av 29.9.2022 for kommuneplanens samfunnsdel.

Det bør utarbeides områdereguleringsplan for konsesjonspliktige vind- og solkraftverk i LNF.

1.2.1 Unntak for områder avsatt til nåværende boligbebyggelse

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a kan tillates uten reguleringsplan for maksimalt 4 boenheter. Utbyggingen kan ha inntil 30 % bebygd areal eller inntil 200 m² bruksareal totalt for bebyggelsen, for å kunne unntas fra plankravet.

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m kan tillates uten reguleringsplan ved fradeling av maksimalt 1600 m² nytt tomteareal.

Informasjon: Kun ett av de to nevnte kriteriene om tomteutnyttelse må være innfridd for at unntaket fra plankrav skal gjelde. Unntak fra plankrav forutsetter at kommuneplanens øvrige krav er ivaretatt, herunder krav knyttet til tomtestørrelse, tilpasning og uterom.

1.2.2 Unntak for områder avsatt til nåværende fritidsbebyggelse

I områder avsatt til nåværende fritidsbebyggelse kan tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a og m tillates uten reguleringsplan, dersom det ikke søkes om mer enn maksimalt 1 enhet og maksimalt 700 m² nytt tomteareal.

1.2.3 Unntak for andre formål (inkl. kombinerte formål)

I byggeområder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg kan det for andre formål enn boligbebyggelse og fritidsbebyggelse tillates tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a på inntil 500 m² bruksareal samt § 20-1 bokstav k-m uten reguleringsplan. Samlet nytt tomteareal det kan søkes om skal ikke overstige 1000 m².

1.2.4 Unntak for tiltak på jernbanen

I nåværende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er oppføring av mindre tiltak på jernbanen, inkludert oppføring av mindre konstruksjoner, unntatt plankravet.

1.3 Utbyggingsavtaler

Skien kommune tilbyr utbyggingsavtaler innenfor kommunens grenser. Det kan inngås utbyggingsavtaler for byggeområder definert i kommuneplanens arealdel, jf. plan- og bygningsloven § 17-2.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 2

Informasjon: Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler er å finne i sak 42/20 vedtatt av Skien Bystyre 07.05.2020.

1.4 Universell utforming

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak, skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orientershemmede og miljøhemmede.

Prinsippene for universell utforming skal integreres i helhetsløsningen i planer og tiltak slik at spesialløsninger i størst mulig grad unngås.

Ved reguleringsplanlegging skal planforslaget inneholde en redegjørelse for hvordan universell utforming er ivarettatt i planen.

***Retningslinjer:** Ved reguleringsplanlegging av nye småhusområder bør det etterstrebes at boenhetene skal være tilgjengelige. Dette innebærer at alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, minimum ett soverom, bad og toalett) skal legges på inngangsplanet. Krav bør fastsettes i reguleringsbestemmelsene.*

1.5 Estetikk og byggeskikk

1.5.1 Bokvalitet

Ved innsending av reguleringsplanforslag skal det redegjøres for hvordan planforslaget håndterer temaer som er relevant for bokvaliteten for både ny bebyggelse, og for naboer til planområdet. Sol- og skyggeforhold og innsyn er to temaer som det skal redegjøres for. Det tillates ikke ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger.

1.5.2 Tilpasning til omgivelser

Ny bebyggelse skal tilpasses opprinnelig landskap/terrengform, eksisterende tomte- og bebyggelsesstruktur og vegetasjon. Det skal tas hensyn til tilgrensende bebyggelse når det gjelder plassering, utnyttingsgrad, volum, takform og materialvalg.

Tiltak skal tilpasses opprinnelig landskap og terrengform. I skrånende terreng skal bygninger tilpasses terrenget. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås. Bevaring av eksisterende vegetasjon skal etterstrebes.

I terreng brattere enn 1:3,5 (16 grader) skal bebyggelse ikke legges på planerte flater, men etableres med underetasje som tar opp terrenget.

Lovhenvisning: pbl § 29-2

***Informasjon:** I alle søknader etter plan- og bygningsloven § 20-1 skal det leveres en estetisk redegjørelse tilpasset det aktuelle tiltaket. Redegjørelsen skal vise at kommuneplanens bestemmelser om visuelle kvaliteter og arkitektonisk utforming er ivarettatt.*

1.5.3 Landskapsplan

***Informasjon:** Ved søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 skal det utarbeides en landskapsplan som skal godkjennes av kommunen. Landskapsplanen skal samordnes med overordnet overvannsplan, jf. 1.14.3.*

***Retningslinjer:** Landskapsplanen skal i nødvendig grad vise:*

- Avkjørsel og adkomst for gående og syklende
- Areal for parkering, inkludert handicap-parkering og sykkelparkering
- Interne veger med atkomster, vareleveranse, snuplasser, gangveger
- Bebyggelsens plassering og kotehøyde, målsatt ved inngangspartier
- Stigningsforhold, terrengbehandling med kotehøyder og forstøtningsmurer med angitt høyde
- Utforming av utearealer herunder lekeplasser, felles uteareal og friområder
- En redegjørelse for hvordan universell utforming er ivaretatt, inkludert stigningsforhold på gangveger og andre bevegelseslinjer
- Materialbruk og vegetasjon
- Plassering av lekefunksjoner, gatemøbler evt. kunstnerisk utsmykning
- Fasadeoppriss, terrengsnitt, perspektivskisser/ 3D-modell av planlagt bebyggelse sett i sammenheng med eksisterende bebyggelse, sol/skygge-diagram
- Eventuell midlertidig opparbeidelse av friområder, byggeområder, parkeringsareal m.m i en transformasjonsperiode

1.5.4 Utforming og plassering av garasje

Garasje for enebolig og tomannsbolig skal ha maksimum møne- og gesimshøyde på henholdsvis 5,0 meter og 3,5 meter der ikke annet er vedtatt i reguleringsplan. Høyder skal måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det tillates kun ett garasjebygg per eiendom.

Garasje skal plasseres minimum 2,0 meter fra eiendomsgrense mot veg ved innkjøring parallelt med vegen, der ikke annet er vedtatt i reguleringsplan. Ved innkjøring vinkelrett på vegen, skal den plasseres minimum 5,0 meter fra eiendomsgrense mot veg.

Informasjon: Det må alltid søkes om oppføring av garasjeanlegg med bruksareal eller bebygd areal over 50 m², og/eller garasjeanlegg med møne- og gesimshøyde over henholdsvis 4,0 og 3,0 meter, jf. byggesaksforskriften § 4-1.

1.6 Uterom for bolig

1.6.1 Arealkrav

Minimumskrav til samlet uterom <i>For utbygging under 400 m² (BRA) eller med 4 boenheter eller mindre er det ikke krav om felles uterom.</i>		
Boligtype	Minimumskrav til samlet uterom	Minimum andel av uterom som skal være til felles bruk (inkludert lekeplass).
Leiligheter (fra 5 boenheter) og sekundærbolig	50 m ² per boenhet eller per 100 m ² bruksareal.	70 %
Småhus (rekkehus, atriumhus og to- og firemannsboliger)	75 m ² per boenhet eller per 100 m ² bruksareal. Minimum 5x7 meter skal være sammenhengende areal (per boenhet).	50 %

Enebolig	125 m ² per boenhet. Minimum 7x9 meter skal være sammenhengende areal (per boenhet).	20 %
-----------------	--	------

Deler av uteromskravet som framkommer i tabellen over, skal opparbeides som lekeareal. Kravet til lekeplassareal kommer dermed ikke i tillegg til arealkravene.

Felles uterom skal være kompakt og sammenhengende. Lekeplass skal ligge på terrengnivå, og være tilgjengelig for allmennheten.

Følgende arealkrav til lekeplass gjelder:

Antall boenheter	Småbarnslekeplass	Nærlekeplass	Nærmiljøpark
5-25 boenheter	Minimum 150 m ²		
26-50 boenheter	Minimum 200 m ²	Minimum 250 m ²	
> 50 boenheter	To lekeplasser på minimum 150 m ² hver	Minimum 300 m ²	Minimum 300 m ² + et tillegg på 15 m ² for hver boenhet ut over 50

Areal som ikke defineres som uterom er:

- Areal inntil kjøreveger eller parkeringsplasser hvor det ikke er tilstrekkelig skjerming mot støy- og luftforurensing
- Typiske kant- og restarealer rundt bebyggelse
- Alt terreng brattere enn 1:3, unntatt der det skal tilrettelegges og opparbeides til akebakke med nødvendige tilleggsareal
- Fellesareal som er dårlig tilgjengelig for dem det skal være felles for, f.eks. takterrasse med begrenset antall oppganger
- Terrasser og balkonger som er grunnere enn 1,3 meter

Krav til lekeplasser gjelder for nybygg og også ved ombygging og bruksendring av eksisterende bebyggelse.

Retningslinjer: Enhver boenhet bør ha tilgang til privat uteoppholdsareal.

Ved fortetting innenfor eksisterende bebyggelse med nærhet og god tilgjengelighet til offentlige parker og lekeplasser kan kravet til lekeareal reduseres. Kompenserende tiltak kan være opprusting av nærliggende grøntarealer/parker.

1.6.2 Funksjonskrav

	Beskrivelse av lekeplasstype:
Felles krav	Adkomst til lekeplass skal være universelt utformet
Småbarnslekeplass (0-6 år)	- Inneholder minimum 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet (for eksempel dobbelhuske med ett småbarnssete, klatreaktivitet/sklie, lekehus), i tillegg til sandkasse på minimum 10 m² og sittemøbler - Har minst ett apparat og ett sittemøbel som er universelt utformet

	- Småbarnslekeplass skal ha formålet «felles lek» og skal eies og driftes privat.
Nærlekeplass (5-13 år)	- Inneholder minimum 6 ulike typer utstyr til variert lek og aktivitet tilpasset flere aldersgrupper (for eksempel balanse, store klatreapparater, ball-lek, i tillegg til fri lek) - Inneholder universelt utformede sittemøbler/piknikbord - Minimum 30 % av lekearealet og minst 3 av lekeapparatene skal være universelt utformet.
Nærmiljøpark (10 år og oppover)	- Utstyres slik at de fremmer fysisk aktivitet og samhandling for større barn og ungdom (f.eks. mulighet for ulike typer spill på gressplen eller grusplass, store klatreapparat, trampoline, tuftpark, bocciabane, ball og skilek) - Inneholder universelt utformede sittemøbler/piknikbord

***Retningslinjer:** Areal til nærlekeplasser og nærmiljøparker bør i reguleringsplaner avsettes med eget formål.*

Der det er mulig skal lekeplass og apparater tilpasses eksisterende terreng. På eksisterende naturtomter der terreng og vegetasjon gir barn romopplevelse og gode utfordringer i å fremme fysiske ferdigheter, kan det gjennom dispensasjonsbehandling vurderes å fravike deler av funksjonskravene til lekeplass.

Nærlekeplass bør inneholde areal egnet for ballspill dersom det ikke finnes tilsvarende innenfor en avstand på 500 meter.

Lekearealer bør ha både lekeapparater, naturelementer og naturlig terreng/grøntanlegg.

1.6.3 Kvalitetskrav

- Lekearealene skal ha gode sol og lysforhold. De skal ha direkte sollys på minimum 50 % av bakkearealet kl. 15 ved vårjevndøgn (20. mars) og kl. 18 ved sommersolverv (20. juni).
- Byggegrense mot lekeplass skal være minimum 4 meter.
- Apparater og underlag skal bestå av giftfrie materialer. Miljøvennlige løsninger skal etterstrebes.
- Lekearealene skal gjerdes inn mot veg.
- Alle lekeplasser skal være opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan. Det skal være gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest før den kan tas i bruk.

Retningslinjer:

- *Lekearealene bør ha en minimumsbredde på 7 meter.*
- *Lekeapparatene bør ha lang holdbarhet, lavt vedlikeholdsbehov og en garantitid på minimum 10 år.*
- *Piknikbord og benker bør stå på fast dekke, uten oppstikkende kanter.*
- *Det bør være omramming rundt eventuelle sandbasseng, uten oppstikkende kanter.*
- *Kunstnerisk utsmykking kan erstatte lekeapparater dersom de inviterer til lek og tilfredsstiller kravene i Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.*

1.7 Skilt og reklameinnretninger

1.7.1 Søknadsplikt

Informasjon: Skilt og reklameinnretninger er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven § 20-1, bokstav i. Vedlagt alle søknader skal det være en redegjørelse for estetiske forhold og en helhetlig fasadeplan.

Skilt- og reklameinnretning inntil 3 m² montert flatt på vegg er unntatt søknadsplikt, jf. SAK § 4-1 bokstav f nr.4.

1.7.2 Utforming

- a) Skilt skal ha en utforming, materialbruk og fargebruk som er tilpasset bygningens og omgivelsenes arkitektur og visuelle kvaliteter.
- b) Skilt skal som hovedregel bestå av frittstående bokstaver og symboler. Hvis det brukes plateskilt, skal platene ha farger som er tilpasset byggets farger.
- c) Maksimalt tillatt areal på skilt og reklameinnretninger er vist i tabellen under. Monteres flere skilt eller reklameinnretninger nær hverandre, regnes den samme visuelle eksponeringsflate som ett skilt.

	Bolig- områder	Sentrum	Lokalsenter	Næringsområder
Eksempel på områder			Gulsetsenteret, Herkules m.fl.	Rødmyr og Kjorbekk
Maksimal størrelse	4 m ²	7 m ²	10 m ²	15 m ² og maksimalt ¼ av bygningens horisontale fasadelengde

1.7.3 Plassering og spesielle områdehensyn

- a) Skilt og reklameinnretninger skal ikke være til hinder for ferdsel, eller til fare for omgivelsene på annen måte.
- b) For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og ett veggskilt
- c) Det tillates ikke reklameinnretninger i tilknytning til bevaringsverdige områder og bygninger som ikke er tilpasset områdets eller bygningens karakter og historie.
- d) I åpent naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder, samt i rene boligområder, er frittstående reklameskilt ikke tillatt.
- e) Lysreklame er ikke tillatt, med unntak av i områder regulert til forretning eller sentrumsformål.

Retningslinjer: Kommunen kan gjøre unntak for virksomheter som disponerer fasader langs flere fortau eller gater.

1.7.4 Forbud mot visse typer skilt og reklameinnretninger

- a) Plassering av skilt og reklameinnretninger på møne, takflate, gesims, stolpe, lysmaster, o.l.
- b) Blinkende lys, blits eller annen spesiell lysbruk for å påkalle oppmerksomhet.
- c) Reklameskjermer med levende/bevegelige bilder.
- d) Lyskasser med tekst på gjennomlyst frontplate.
- e) Sammenhengene bånd på fasade eller gesims med skilt, reklamebudskap eller logofarge. Det gis unntak for bensinstasjoner.

f) Uthengsskilt som går over flere etasjer.

Informasjon: Skilt og reklame skal fjernes når virksomheten opphører/flytter.

Det er Statens vegvesen og fylkeskommunen som skal godkjenne skilt som retter seg mot henholdsvis riksveg og fylkesveg.

1.8 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

1.8.1 Automatisk fredete kulturminner

Informasjon: Dersom det under gravearbeider, anleggsvirksomhet eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kulturminneloven § 8. Dette gjelder også for marine kulturminner.

1.8.2 Søknad om tiltak

Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger skal ivaretas i plan- og byggesaker. Nyere tids kulturminner som veger, steingjerder, hustuffer, alleer, rydningsrøyser, merkesteiner, krigsminner med mer skal bevares.

Ved søknad om riving av bygg med verneverdi er det krav om en fagmessig utført tilstandsanalyse med bilder og tekst utført av en uavhengig og nøytral fagperson med kunnskap om verneverdige bygninger. Tilsvarende kan kreves ved fjerning av opprinnelige bygningsdeler. Det skal også redegjøres for hvilke tiltak som må gjøres for å sette bygningen i stand.

Ved istandsetting av kulturminner som vil være tilgjengelige for publikum skal kravene til universell utforming oppfylles der dette er mulig. Nødvendige tiltak skal ikke forringe kulturminnets verneverdi.

Ved søknad om tiltak som vurderes å kunne komme i konflikt med kulturminner eller kulturmiljø skal det redegjøres for dagens situasjon og virkningen av planlagte tiltak skal dokumenteres.

Lovhenvising: pbl § 11-9 nr. 7

Retningslinjer: Utbedring og vedlikehold bør skje etter antikvariske prinsipper. Opprinnelig stiluttrykk bør dokumenteres før eventuelle tiltak igangsettes.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal verneverdig bebyggelse avsettes til bevaring. Omfanget av hensynssone for bevaring avklares i plansaken. Ved vurderingen av om bygninger/bygningssmiljø er bevaringsverdige skal det legges vekt på: a) representativitet, b) autenticitet, c) arkitektoniske verdi, d) identitetsverdi, e) sammenheng med kultur- eller naturmiljø.

Informasjon: Ved reguleringsplanlegging og ved søknad om tiltak skal gjeldende kommunedelplan for kulturminnevern i Skien legges til grunn. Det er krav om søknad ved alle tiltak innenfor hensynssoner for bevaring kulturmiljø og på bygninger med avklart verneverdi.

Ved søknad om nybygg, påbygg og tilbygg skal det leveres en estetisk redegjørelse for det omsøkte tiltaket.

- Det skal redegjøres for:
- Plassering av tiltaket i forhold til tilstøtende bebyggelse, gateløp og terrengforskjeller.
- Byggehøyder i forhold til eksisterende byggehøyder
- Form, karakter, volumer og gateløp

- Materialbruk, fargebruk, detaljering (fasadekledning, vindusbelistning, taktekking m.m.)

Alle søknadspliktige tiltak på bygninger fra før 1850 skal sendes til det regionale kulturminnevernet for uttalelse før vedtak, jf. kulturminneloven § 25.

Nyere tids kulturminner defineres som kulturminner fra etter 1537 (reformasjonen) og stående byggverk fra etter 1649.

Bygg klassifisert som B-objekt i kulturminnevernplanen er vurdert å ha særlig høy antikvarisk verdi. Derfor stilles det høyere krav til bygningens opprinnelige stiluttrykk.

1.8.3 Landskapsrom rundt kirkebygg, grav- og urnelunder

Det skal ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser tas hensyn til kirken og kirkeanleggets plassering og virkning i landskapet. Kirken skal være områdets monumentale bygning. Eksisterende alléer, trær og beplantning som er viktig for opplevelsen av landskapsrommet, kirkestedet og prestegårdene skal bevares. Eventuelt behov for nyplanting for å opprettholde landskapsvirkningen skal vurderes. Bestemmelsen gjelder følgende kirker: Gjerpen, Borgestad, Skien, Kilebygda, Solum, Valebø, Skotfoss,

Informasjon: Kirkene har en sentral plassering på sentrale og fremtredende steder i landskapet og bevisst formet som landemerker. Kirken og enkeltelementene i dens nærmeste omgivelser har stor verdi hver for seg som kulturminner, og samlet som kulturmiljø.

1.9 Blågrønne strukturer

1.9.1 Bevaring av verdifull natur-, landskap- og grønnstruktur

Verdifull natur -, landskap- og grønnstruktur skal bevares mest mulig sammenhengende. Verdifulle landskapsområder skal forvaltes slik at kvalitetene i landskapet opprettholdes og styrkes. Alle tiltak skal tilpasses og underordne seg helhetspreget i natur- og kulturlandskapet. Åsprofiler, bekkeløp og landskapssilhouetter skal søkes bevart. Myrområder og andre rødlistede naturtyper skal bevares. Mest mulig av den opprinnelige vegetasjonen skal søkes bevart i alle større bygge- og anleggsområder.

1.9.2 Bevaring av eksisterende trær og vegetasjon

Retningslinjer: Generelt skal enkeltstående trær, tregrupper eller trerekker i bebygde områder bevares. For trær som skal bevares er det viktig at man under anleggsperioden holder god avstand til krone og rotsone.

Ved regulering skal trær som ønskes bevart merkes av på reguleringsplankartet. Det skal settes av tilstrekkelig med plass både over og under bakkenivå slik at treets krone og rotsystem kan få utvikle seg fritt.

Ved nyplanting skal ikke fremmede arter benyttes. Det skal benyttes stedegne arter eller lavrisikoarter som ikke utgjør noen trussel for det biologiske mangfoldet. Plan for beplantning skal godkjennes av Skien kommune.

Plassering av trær og valg av treslag på offentlig grunn bør vurderes opp mot trafiksikkerhet, sol og utsikt. Dette skal gjøres i samarbeid med fagenheten for park og drift.

Informasjon: Hule eiketrær slik de er definert i "Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven", skal bevares.

1.9.3 Interesser i sjø, vann og vassdrag

1.9.3.1 Generelt

Langs sjø, vann og vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsinnteresser ivaretas. Langs alle vann og vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes, og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte. Vegetasjonsbeltet skal ivareta viktige økologiske funksjoner, motvirke erosjon samt bidra til flomsikring og friluftsliv.

Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 6

Retningslinjer: For å sikre, og eventuelt opprettholde viktige funksjoner langs bekker og elver bør det legges til rette for et vegetasjonsbelte på minimum 10 meter bredde på hver side. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres i den grad det er praktisk gjennomførbart.

1.9.3.2 Byggegrenser langs sjø

Langs sjø gjelder særskilt byggegrense som følger av plankartet.

1.9.3.3 Byggegrenser langs vann og vassdrag

Det tillates ikke tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 nærmere vann og vassdrag (inkludert bekker og tjern) enn 100 meter.

I byggeområder langs vassdrag tillates ikke tiltak nærmere vassdrag enn 50 meter.

Langs hovedvassdraget, fra Elstrømbua til Porsgrunn grense, tillates ikke tiltak nærmere vassdraget enn 20 meter.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 5

Informasjon: Byggegrenser langs sjø, vann og vassdrag innebærer forbud mot tiltak som for eksempel etablering av sandstrand, gressplen, platting, mur, gjerder og levegg i byggeforbudssonen.

1.9.4 Turveg langs elva

Langs hver side av elva mellom bysentrene i Skien og Porsgrunn skal det sikres et sammenhengende grøntdrag med turveg. Turveg langs elva er markert i plankartet. Ved reguleringsplaner som berører turvegen, skal det sikres en trase med minimumsbredde på 5 meter og opparbeidet bredde på minimum 3 meter.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 3

Retningslinjer: Bredde på grøntdraget bør være minimum 30 meter. Turvegen bør utformes på en måte som gir god brukbarhet for alle befolkningsgrupper. Ved kompliserte terrengforhold bør supplerende traseer til hovedturveg etableres.

1.10 Hensyn til landbruk

1.10.1 Avstand til dyrka mark

Det skal ved reguleringsplanlegging settes av en buffersone i form av grøntstruktur på 15 meter mellom byggeformål og dyrka mark. Større avstand kan være nødvendig, og skal vurderes ut fra terreng og andre stedlige forhold. Kjøreveg kan inngå som del av buffersonen.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 5

Retningslinjer: Oppføring av ny bolig innenfor eksisterende boligområder bør plasseres minimum 25 meter fra dyrka eller dyrkbar mark.

Buffersone mellom byggeformål og dyrkbar mark bør vurderes ved reguleringsplanlegging.

1.10.2 Gjenbruk av matjord

I alle reguleringsplaner som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget brukes til oppfyllingsområder for nytt matjordareal, nydyrking eller forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.

Informasjon: Forslag til matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan. Det må utarbeides bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplanen.

1.11 Lokalisering av handel og tjenester

1.11.1 Generelt

Det tillates kun etablering og utvidelse av handelsvirksomhet i områder avsatt til sentrumsformål i plankartet, i tillegg til Skien sentrum. Innenfor hvert delområde avsatt til sentrumsformål tillates det maksimalt 3000 m² samlet handelsareal.

Lovhenvisning: pbl § 8-5 jf. forskrift om "Planbestemmelser mv. for handel og tjenesteyting, Skien, Porsgrunn, Bamble og Siljan" av 17.06.2014, eller etterfølgende revisjoner.

1.11.2 Unntak for forretninger med plasskrevende varer

Handelsvirksomhet med plasskrevende varer, der den dominerende delen av vareutvalget er biler, båter, campingvogner, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler, kan etableres utenfor sentrumsformål på områder avsatt til forretning. Listen er uttømmende.

1.11.3 Unntak for dagligvareforretninger

I områder for nåværende bebyggelse og anlegg kan det etableres dagligvareforretning på inntil 1500 m² bruksareal (inkludert lager). Lokaliseringen må være inntil hovedveg og ha trafikk sikker adkomst for gående og syklende. Det skal være gangavstand til kollektivnett.

1.11.4 Lokalisering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens

Etablering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens eller høyt antall arbeidsplasser, slik som NAV-tjenester, tinghus, skattekontor, regionale utdanningsinstitusjoner, kino, bibliotek, kulturhus, osv. tillates ikke etablert utenfor

Skien sentrum, med unntak av sykehus.

Lovhenvising: pbl § 8-5 jf. forskrift om "Planbestemmelser mv. for handel og tjenesteyting, Skien, Porsgrunn, Bamble og Siljan" av 17.06.2014, eller nyere revisjoner.

1.12 Transport

1.12.1 Trafikksikkerhet og tilgjengelighet

Det skal ved alle tiltak og planforslag prioriteres tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, og tas hensyn til virkningene for trafikksikkerhet og framkommelighet på berørt vegnett. Dersom universell utforming ikke oppnås skal det redegjøres for årsak til dette.

Lovhenvising: pbl § 11-9 nr. 3 og 8

Retningslinjer: Innenfor bybåndet bør dokumentet "Strategi og plan for myke trafikanter" (datert 15.05.2013 eller nyere revisjoner) legges til grunn ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak. Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak bør hovedruter for sykkel sikres og etableres i samsvar med dokumentet "Hovedvegnett for sykkel i Grenland" (datert 13.11.2009).

1.12.2 Hensyn til kollektivtraseer

Ved søknad om tiltak eller reguleringsplanlegging skal det ikke etableres nye kryss, rundkjøring eller av-/påkjørslser som reduserer bussens framføringshastighet.

Ved utforming av kryssløsninger i traseer for metrobuss skal man prioritere framkommelighet for buss på bekostning av sideveistrafikk.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner som grenser til trasé for metrobuss skal det settes av areal til framtidig kollektivfelt der dette er nødvendig.

1.13 Veg og parkering

1.13.1 Offentlig veg

Vegtype	Reguleringsbredde	Bredden opparbeidet veg
Boligveg	7 meter	4 meter asfalt + 2 x 1,5 meter annen veggrunn
Gang- og sykkelveg	6 meter	3 meter asfalt + 2 x 1,5 meter annen veggrunn

Veger skal opparbeides med to lags asfalt og for øvrig utformes i samsvar med gjeldende vegnormal. Veger skal opparbeides med gatelys.

Hovedveger og veger i områder regulert til industri skal utformes i henhold til Statens vegvesens håndbøker.

1.13.2 Bilparkering

Tabellen under viser antall bilparkeringsplasser pr. boenhet.

	Innenfor bybåndet	Utenfor bybåndet
--	-------------------	------------------

Parkering på egen tomt	Maks 2	Min 2
Parkering på egen tomt, med felles besøkparkering	Maks 1,2	Min 1,2
Felles boligparkering	Maks 1,2	Min 1,2

Ved felles parkeringsanlegg skal det opparbeides parkering for forflyttingshemmede. Antall plasser skal tilsvare minimum 5 % av det totale antall parkeringsplasser og minimum 1 plass.

Ved etablering av felles parkeringsanlegg skal minimum 10 % av plassene tilrettelegges for lading av elbil.

Parkeringsarealer innenfor bybåndet på mer enn 30 parkeringsplasser skal deles opp med vegetasjonsfelt. Bruk av permeable flater skal vurderes blant annet opp mot overvannsproblematikk i området, jf. punkt 1.14.3.

Behovet for parkering for andre formål enn bolig skal vurderes i reguleringsplanlegging og ved søknad om tiltak.

1.13.3 Sykkelparkering

Det skal etableres minimum to sykkelparkeringsplasser per boenhet i tilknytning til boligbebyggelse. Av disse skal minimum 1 plass være under tak og med gode låsemuligheter. Krav til sykkelparkering kan ikke løses i privat sportsbod.

Antall sykkelparkeringsplasser for andre formål enn bolig skal vurderes i reguleringsplanlegging og ved søknad om tiltak. For forretnings- og kontorvirksomhet skal det alltid sikres minst 1 plass per 100 m² bruksareal.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 5

Retningslinje: For andre formål enn bolig innenfor bybåndet bør antall parkeringsplasser for sykkel minimum tilsvare antall parkeringsplasser for bil.

1.14 Teknisk infrastruktur

1.14.1 Energibruk i bygg

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak skal miljøvennlige alternative energikilder/ løsninger utredes og dokumenteres.

Ved nyetableringer og utvidelser av kontor-, handel- og næringsbygg med total grunnflate større enn 500 m² skal det redegjøres for de vurderinger som er gjort for bruk av alternative, fornybare energikilder, og hvordan lavt energibruk og lavt klimagassutslipp kan oppnås.

Retningslinje: Ved riving av eksisterende bebyggelse bør gjenbruk av materialer vurderes.

Informasjon: Krav til energibruk i bygg fremgår av den til enhver tid gjeldende Teknisk forskrift.

1.14.2 Vann og avløp

Informasjon: I forbindelse med reguleringsplanlegging og søknad om tiltak skal det foreligge en teknisk plan for vann, avløp og overvann som skal godkjennes av Skien kommune. Planen skal utformes i tråd med kommunens VA-norm og standard abonnementsvilkår, og beskrive løsninger for vann og avløp på området sett i sammenheng med overordnet hovedsystem.

I tilfeller hvor eksterne utbyggere bygger VA-anlegg som Skien kommune senere skal overta til eierskap/drift skal VA-anlegget bygges etter kommunal standard.

Avstand mellom offentlige ledningsanlegg og bygninger/konstruksjoner skal være minst 4 meter.

Følgende dokumenter legges til grunn: VA-norm for Skien kommune, Reglement for sanitæranlegg, Retningslinjer for overvannshåndtering, Standard abonnementsvilkår for vann og avløp.

1.14.3 Overvann

Tiltak eller endring i arealformål skal ikke medføre økt eller raskere avrenning til innsjø, vassdrag eller eksisterende avløpssystem. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveger ivaretas og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås.

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak skal det kartlegges og sikres tilstrekkelig areal for lokal åpen overvannshåndtering, infiltrasjon til grunnen og vegetasjon. Sammenhengende blågrønne strukturer skal ivaretas. Tretrinnsprinsippet skal legges til grunn.

Ved reguleringsplanlegging skal det leveres en overordnet overvannsplan som del av planmaterialet. Ved søknad om tiltak skal det leveres en detaljert overvannsplan som skal samordnes med landskapsplanen, jf. 1.5.3. Overvannsanlegg skal etableres slik at det ikke fører til forurensning av grunnvannsbrønner og drikkevann

Retningslinjer: Ved regulering bør det fastsettes konkrete krav til blågrønn faktor eller tilsvarende ordning, med utgangspunkt i norm for blågrønn faktor /NS 3845.

For plan- og byggeprosjekter bør det ivaretas en blågrønn faktor på 0,8 eller bedre. For samferdselsanlegg, herunder gater og plasser, bør det ivaretas en blågrønn faktor på 0,3 eller bedre.

Grønne overvannsløsninger i kombinasjon med tradisjonelle overvannsløsninger bør vurderes i alle utbygginger.

Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Andel tette flater bør begrenses.

Informasjon: Tretrinnsprinsippet innebærer at tiltakshaver fanger, infiltrerer og fordrøyer egenprodusert vann på egen eiendom. Ekstreme vannmengder ledes trygt til overordnede vannsystemet.

1.14.4 Avfallsløsninger for boliger

Antall boenheter	Avfallsløsning
Færre enn 20	Småbeholdere på hjul
20 eller flere	Nedgravd konteiner (dypoppsamler)

Det forutsettes boligtetthet på minimum 3 boenheter per dekar for at krav til nedgravd konteiner skal utløses.

Renovasjonsanlegget skal være universelt utformet.

1.15 Miljø og sikkerhet

1.15.1 Skredsikkerhet

Ved reguleringsplanlegging i områder markert med *aktsomhet marin leire*, skal eventuell forekomst av kvikkleire og fare for skred vurderes av fagperson med skredkompetanse. Vurdering skal følge planforslaget ved behandling. Eventuelle sikringstiltak må være gjennomført før bygging. Der skredsikkerhet ikke er tilstrekkelig dokumentert i reguleringsplan, skal dette gjøres av ansvarlige foretak ved byggesøknad.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 8 og TEK 17 kapittel 7

Informasjon: For utdypende informasjon ved behandling av byggesaker i fareområder, vises det til NVEs veileder nr. 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred, eller etterfølgende revisjoner av denne. Kart for områder «Aktsomhet marin leire» finnes i NVE Atlas, basert på NGU sine kart.

1.15.2 Støy

Ved planlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller ved planlegging av støyende anlegg eller virksomhet skal støy utredes i henhold til anbefalingene i T-1442. Grenseverdiene og kvalitetskravene i T-1442 skal legges til grunn i saksbehandlingen.

Utrednings- og kvalitetskravene gjelder også i enkeltsaker i uregulerte områder.

Unntak i gul sone:

Det tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone, dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå. For boliger må boenhetene være gjennomgående og ha en stille side hvor uterom kan plasseres.

Unntak i rød sone:

Det tillates i tett bebygde strøk støyfølsom arealbruk med støynivå (Lden) inntil 70 dBA ved fasade, dersom boenhetene er gjennomgående og har en stille side hvor uterom kan plasseres. Minst halvparten av rom for varig opphold og minst ett soverom skal vende mot stille side

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 6 og 8

1.15.3 Luftkvalitet

Statlig planretningslinje for behandling av lokal luftkvalitet(T-1520) i arealplanlegging, skal legges til grunn for reguleringsplanlegging og søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

1.15.4 Elektromagnetisk felt

Ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak for varig opphold, skal det dokumenteres at elektromagnetisk felt (gjennomsnittsnivå gjennom året) ikke overstiger 0,4 µT.

Lovhenvising: pbl § 11-9 nr. 6

1.15.5 Forurensset grunn

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

Informasjon: Ved terrenginngrep i forurensset grunn skal det utarbeides en tiltaksplan, jf. forurensingsforskriften § 2-6.

1.15.6 Fremmede arter

Ved reguleringsplanlegging skal det gjennomføres en kartlegging av fremmede og uønskede arter innenfor planområdet. Kartleggingen skal utføres i vekstsesongen av fagkyndig. Ved funn av fremmede arter skal artenes økologiske risiko vurderes og nødvendige tiltak for å fjerne artene skal sikres i reguleringsbestemmelsene. Fremmede arter skal ikke spres videre ved eventuell masseforflytning.

1.15.7 Lysforurensning

Statlig veileder for utendørsbelysning i byer og tettsteder, "Lys på stedet"(T-1512), skal legges til grunn for reguleringsplanlegging og søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

2 Bestemmelser og retningslinjer knyttet til formål

Beskrivelse: Dette kapitlet omfatter bestemmelser og retningslinjer knyttet til arealformål etter plan- og bygningslovens § 11-7 jf. §§ 11-9 og 11-10. Hovedformålene er fordelt i underformål, med egne bestemmelser og retningslinjer.

2.1 Hovedformål: Bebyggelse og anlegg

2.1.1 Boligbebyggelse, nåværende

Retningslinje: Regional plan for areal og transport i Grenland retningslinjer for tetthet skal legges til grunn for arealplanleggingen i kommunen.

Retningslinje: I områder avsatt til nåværende boligbebyggelse er det krav til minimum tomtestørrelser med mindre noe annet er fastsatt i reguleringsplan. Atkomstveg skal ikke medregnes i tomtearealet. Tomtestørrelser fremgår av tabellen under. Ved fradeling gjelder kravene både ny og gjenværende tomt.

Boligtype	Minimum tomtestørrelse
Enebolig	500 m ²
Enebolig med sekundærleilighet	600 m ²
Tomannsbolig	800 m ²

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, er det tillatt med inntil to boenheter per tomt. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær boenhet, eller én tomannsbolig.

Nye tomter uten direkte atkomst til offentlig veg eller regulert felles atkomstveg, og som krever atkomst over/via annen tomt, bør ikke tillates.

Informasjon: Ved opprettelse av nye tomter og omgjøring av eksisterende bebyggelse må det gjøres en helhetlig vurdering etter plan- og bygningsloven § 26-1 og øvrige krav til tilpasning, uterom og parkering i kommuneplanbestemmelsene.

2.1.1.1 Sekundærleilighet

Sekundærleilighet defineres i denne planen som en selvstendig boenhet som er mindre enn halvparten så stor som den boenheten sekundærleiligheten tilhører, og maks 60 m².

Dersom boenheten er større enn 60 m², skal tomtestørrelse, uteoppholdsareal og parkering tilfredsstille samme krav som til en tomannsbolig.

Informasjon: Sekundærleilighet skal ha egen inngang, kjøkken, bad og wc, samt egen uteplass.

2.1.1.2 Hybler

Å slå sammen boliger eller dele opp boenheter slik at det etableres eller oppstår to eller flere hybler, krever særskilt tillatelse fra kommunen.

Lovhenvisning: pbl § 31-6 første ledd bokstav c

Informasjon/ retningslinjer:

Hybel omfatter:

- Ett eller flere rom i en eksisterende bolig som benyttes til utleie, og hvor man deler kjøkken, bad, wc med enten andre hybler eller med primærboligen. Hybelen er en del av boligen og inngår i samme branncelle, og/eller
- Et selvstendig område i bolig som har alle hovedfunksjoner, slik som stue, kjøkken, soveplass og bad/toalett, men som likevel ikke er en egen boenhet fordi området: a) Mangler egen inngang og/eller b) Ikke er fysisk atskilt fra øvrige deler av boligen, jf. SAK § 2-2.

Hvis del av bolig leies ut som en selvstendig enhet, regnes dette i alle tilfeller som hybel.

2.1.1.3 Terrasser og balkonger

Takterrasser tillates ikke ved fortetting i eksisterende småhusområder. Takterrasse defineres her som oppholdsrom på flatt tak, uavhengig av etasjeplan.

Retningslinjer: Balkonger bør integreres i bygningskroppen og taket på balkongen bør være en forlengelse av husets tak. Undersiden av balkongen bør ha en tett flate, og balkongens lengde bør ikke overstige 1/3 av fasadelengden. I leilighetsbygg bør balkonger være inntrukket.

2.1.2 Boligbebyggelse, framtidig

Informasjon: Det er ikke knyttet særskilte bestemmelser til dette formålet. Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder. Det er krav om reguleringsplan for nye tiltak.

2.1.3 Fritidsbebyggelse, nåværende

2.1.3.1 Fradeling

Ved fradeling tillates tomter på maksimalt 700 m².

2.1.3.2 Landskap og tilpasning

Fritidsboliger, inkludert terrasser og brygger, skal tilpasses naturlig terreng. Bebyggelsen skal ikke være dominerende eller gi silhuettvirkning. Framtredende landskapsformer og utsiktspunkter skal ivaretas. Store skjæringer, fyllinger og murer tillates ikke.

Del av tomten som ikke bebygges skal opprettholdes som naturtomt og det skal benyttes stedlig vegetasjon.

Bebyggelsen skal gis en dempet og harmonisk material- og fargebruk.

2.1.3.3 Utforming

Fritidsboliger tillates med et areal på inntil 120 m^{2*} bebygd areal inklusiv overbygd terrasse/veranda. Maksimal byggehøyde er 5 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Ved flatt tak (inntil 6 grader helning) er maksimal byggehøyde 4 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.

Dersom det av tekniske og terrengmessige årsaker ikke er mulig å samle arealet i ett bygg kan det tillates én frittliggende bygning på inntil 15 m² ikke lenger unna enn 5 meter fra hovedbygg.

*I henhold til bystyrets vedtak 25.05.23, punkt 11, skal bestemmelsen endres til 130 m² og det spesifiseres at dette også inkluderer boder og garasje. Endringen krever en høring før den kan endelig vedtas.

2.1.3.4 Terrasse

Terrasse skal være fysisk tilknyttet fritidsbolig og ikke overstige 30 m². Høyde på terrasse skal ikke overstige 0,5 meter i gjennomsnitt, målt fra eksisterende terreng.

2.1.3.5 Brygger

Det kan etter søknad tillates oppføring og forlengelse av brygger. Det totale bryggearealet skal ikke overstige 12 m². Eventuell landgang skal ikke ha større bredde enn 1,2 meter.

Moloer og flytemoloer kan tillates for fellesanlegg for over 20 båter.

2.1.4 Sentrumsformål, nåværende

Retningslinjer: Formålet er benyttet for lokalsenterområdene i kommunen. Lokalsentrenes rolle er å dekke lokale behov til daglig handel og tjenester. 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 bør ikke legges innenfor senteret. På bakkeplan bør det være publikumsrettede funksjoner. Det skal være god tilgjengelighet for gående, syklende og kollektivreisende fra området sentrene betjener.

2.1.5 Forretning, nåværende

2.1.5.1 Generelt

På områder avsatt til forretning er det kun tillatt å etablere dagligvareforretninger inntil 1500 m² og/eller forretninger for plasskrevende varer.

Informasjon: Med plasskrevende varer menes handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er biler, båter, campingvogner, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler. Listen er uttømmende.

2.1.5.2 Forretningsområder med minimumskrav til handelsenhet

Felt BNF2: Totalt tillatt handelsareal er 30 000 m² bruksareal.

Felt BNF3: Minste tillatte størrelse per handelsenhet er 1000 m² bruksareal. Totalt tillatt handelsareal er 35 000 m² bruksareal (vestre delområde) og 10 000 m² bruksareal (østre delområde).

Felt NF4 (Kjørbekk): Minste tillatte størrelse per handelsenhet er 1500 m² bruksareal. Hver forretning skal ha egen inngang. Det tillates ikke felles oppholdsareal for forretningsenes kunder.

Virksomheter som var etablert før areal- og transportplanen for Grenland ble vedtatt 17.6.2014 kan utvide uten at arealkravet gjelder.

Dersom det etableres handelsvirksomhet for plasskrevende varer, er det ikke minimumskrav til areal.

Felt NF5: I disse områdene tillates kun handelsvirksomheter med plasskrevende varer.

Lovhenvisning: pbl § 8-5 jf. forskrift om "Planbestemmelser mv. for handel og tjenesteyting, Skien, Porsgrunn, Bamble og Siljan" av 17.06.2014.

***Informasjon:** Plasskrevende varer defineres som handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er biler, båter, campingvogner, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler. Listen er uttømmende.*

2.1.6 Offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende og framtidig

***Informasjon:** Det er ikke knyttet særskilte bestemmelser til dette formålet. Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder.*

2.1.7 Fritids- og turistformål

***Informasjon:** Det er ikke knyttet særskilte bestemmelser til dette formålet. Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder.*

2.1.8 Råstoffutvinning, nåværende og framtidig

For områder avsatt til råstoffutvinning kan arbeid og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, inkludert uttak eller deponering av masser, ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan. Reguleringsplan skal vise omfang, etappevis uttak, terrengtilpasning og avslutning med plan for istandsetting og etterbruk. I forbindelse med reguleringsplanlegging skal naturtypene i områdene kartlegges.

2.1.9 Næringsbebyggelse, nåværende og framtidig

Næring omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet. Kontorarbeidsplasser med støttefunksjon for ovennevnte virksomheter kan tillates. Næringsbebyggelse omfatter ikke handel, forretning og tjenesteyting.

N1 Kisekollen: Eksisterende anleggsveg til Rød trafostasjon skal brukes som fremtidig adkomstveg til næringsområdet. Vegen er markert i kartet. Før det gis igangsettingstillatelse er det krav om at vegen er omfattet av reguleringsplan.

***Retningslinjer:** Innenfor områder avsatt til næring vil kommunen ved dispensasjonsbehandling som knytter seg til etablering av solceller anse det som en allmenn fordel å få etablert solcelleanlegg på tak eller i tilknytning til næringsbygg.*

***Informasjon:** Selv om kommunen anser solceller som en allmenn fordel ved behandling av dispensasjoner, må hver sak vurderes konkret og det kan ikke forventes at det gis dispensasjon. Fordelene må være klart større enn ulempene, jf. pbl § 19-2.*

2.1.10 Idrettsanlegg, nåværende og framtidig

***Informasjon:** Det er ikke knyttet særskilte bestemmelser til dette formålet. Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder.*

2.1.11 Andre typer bebyggelse og anlegg, nåværende

Informasjon: Det er ikke knyttet særskilte bestemmelser til dette formålet. Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder.

2.1.12 Grav- og urnelund, nåværende og framtidig

Informasjon: Det er ikke knyttet særskilte bestemmelser til dette formålet. Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder.

2.1.13 Kombinert bebyggelse og anlegg, nåværende og framtidig

For områder med kombinerte bebyggelses- og anleggsformål gjelder bestemmelsene for aktuelle arealformål.

2.2 Hovedformål: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.2.1 Veg, nåværende og framtidig

Informasjon: Det er ikke knyttet særskilte bestemmelser til dette formålet. Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder.

2.2.2 Jernbane

Informasjon: Tiltak innenfor 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje er ikke tillatt uten avtale med baneier, med mindre annet følger av reguleringsplan, jf. jernbaneloven. Forbudet gjelder ikke der hvor sporanlegget er en del av offentlig eller privat veg.

2.2.3 Lufthavn

Informasjon: Det er ikke knyttet særskilte bestemmelser til dette formålet. Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder.

2.2.4 Havn

Informasjon: Det er ikke knyttet særskilte bestemmelser til dette formålet. Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder.

2.2.5 Farled

Vedlikehold, fjerning og nyetablering av navigasjonsinnretninger innenfor arealformålet er tillatt.

Informasjon: Farled er vist med arealformål i plankartet. Sikkerhet og framkommelighet i farleden må opprettholdes.

2.2.6 Ankringsområde i sjø

Innenfor ankringsområdet tillates ikke tiltak som er i konflikt med bruken av området ankring.

Informasjon: Eksempel på slike tiltak er kabler, rør, ledninger og andre tiltak som kan være til hinder for sikker forankring.

2.3 Hovedformål: Grønnstruktur

2.3.1 Friområde, nåværende og framtidig

Tiltak for å fremme friluftslivet, turveger og områder for lek og rekreasjon, kan tillates dersom viktige økologiske funksjoner blir opprettholdt. Stier og turdrag skal bevares.

2.4 Hovedformål: Landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsområder (LNFR)

2.4.1 Landbruksbebyggelse

Ny landbruksbebyggelse som er direkte knyttet til driften av eiendommen, samt våningshus, skal i den grad det er hensiktsmessig og mulig plasseres på annet areal enn fulldyrka jord. Plassering skal tilpasses landskapet og eksisterende bygningsmiljø.

Ny kårbolig kan bare etableres når det er driftsmessig begrunnet behov for det, i tilknytning til intensiv husdyrdrift, og det på eiendommen ikke eksisterer mer enn én boenhet fra før.

Retningslinjer: Kårboligen bør plasseres i tilknytning til gårdstunet.

2.4.2 Områder for spredt boligbebyggelse og fritidsbebyggelse

- I områder for LNF-spredd boligbebyggelse tillates det 2 nye boliger per område.
- I områder for spredt fritidsbebyggelse tillates 2 nye fritidsboliger per område.
- For områder som tillater både spredt bolig- og fritidsbebyggelse tillates det 2 nye boliger og 2 nye fritidsboliger per område. Kvote gjelder for kommuneplanperioden.

Retningslinjer:

- Tomten må ikke være utsatt for skred og flomfare.
- Tomta kan ikke ligge innenfor hensynssoner for kulturlandskap, naturmiljø eller kulturmiljø.
- Tomta kan ikke ligge innenfor nedslagsfelt for drikkevann.
- Tomta kan ikke ligge innenfor båndleggingssoner.
- Tomta kan ikke ligge innenfor byggeforbudssoner langs sjø og vassdrag.
- Boligen bør fortrinnsvis etableres i tilknytning til eksisterende spredt bebyggelse eller grender.
- Boligen må kunne få godkjent vann – og avløpsløsning. Redegjørelse vedlegges dispensasjonssøknaden.
- Tomta må kunne få godkjent avkjørselstillatelse. Redegjørelse vedlegges dispensasjonssøknaden.
- Tomta skal ikke utløse krav om sosial eller teknisk infrastruktur.
- Tomta må ikke berøre dyrka mark.
- Boligen må ikke føre til at naturtyper, naturverdier, landskapsverdier, kulturlandskap, kulturminner, friluftsinteresser, landbruksinteresser eller geologisk og biologisk mangfold, blir vesentlig tilsidesatt.

Informasjon: Dersom tiltaket krever dispensasjon og berører nasjonale eller regionale interesser, og kommunen er positive til å innvilge dispensasjon, skal saken oversendes til berørte myndigheter for uttalelse.

2.4.3 Bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig

Retningslinjer:

- Dersom vilkårene for dispensasjon er oppfylt, jf. Plan- og bygningsloven § 19-2 kan det vurderes dispensasjon for bruksendring av fritidsbolig til bolig.
- Fritidsboliger bør ikke ligge innenfor byggeforbudssone langs sjø eller vassdrag, båndleggingssoner, område regulert eller avsatt til fritidsbebyggelse, nedslagsfelt drikkevann eller berøre nasjonalt eller regionalt viktige naturtyper.
- Bygningen bør ligge i naturlig tilknytning til minimum to boliger på stedet.
- Bygningen må kunne få godkjent vann – og avløpsløsning. Redegjørelse vedlegges dispensasjonssøknaden.
- Tomta må kunne få godkjent avkjørselstillatelse. Redegjørelse vedlegges dispensasjonssøknaden.
- Tomta må tilfredsstille krav til nødvendig parkering og uteoppholdsareal.
- Bygningen må tilfredsstille tekniske krav som gjelder for bolig.
- Bruksendringen må ikke føre til negative konsekvenser for naturtyper, naturverdier, landskapsverdier, kulturlandskap, kulturminner, friluftsinnteresser, landbruksinteresser, eller geologisk og biologisk mangfold.

Informasjon: Bestemmelsene og retningslinjene er basert på retningslinjer vedtatt av Skien kommune 25.05.2010. Retningslinjene inneholder utdypende informasjon.

2.4.4 Salg av jordbrukseiendommer som tilleggsjord

Retningslinjer: Når jordbrukseiendommer blir solgt som tilleggsjord, kan bebyggelsen fradeles som boligeiendom.

Informasjon: Det forutsettes at vilkår for å kunne gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 kan oppfylles, og at tiltaket kan godkjennes etter jordloven.

2.4.5 Friluftsliv

Retningslinjer: Tiltak for å fremme friluftsliv, turveger og områder for lek og rekreasjon kan tillates dersom tiltaket er for allmenn bruk og ikke medfører ulempe for landbruksinteresser eller viktige natur- og miljøverdier.

2.5 Hovedformål: Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

2.5.1 Generelt

Nye enkeltstående private bryggeanlegg er ikke tillatt, med unntak av områdene som er omfattet av punkt 2.1.3.5.

Retningslinjer: Riving og gjenoppbygging av brygge kan etter søknad tillates med samme mål som opprinnelig brygge, men etter en konkret vurdering.

2.5.2 Havneområde i sjø

Informasjon: Det er ikke knyttet særskilte bestemmelser til dette formålet. Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder.

2.5.3 Småbåthavn

Nye og utvidede brygger, nye bøyer og moringer, samt mudring kan tillates innenfor områder avsatt til småbåthavn.

2.5.4 Drikkevann

Informasjon: Det er ikke knyttet særskilte bestemmelser til dette formålet. Se bestemmelser for sikringssone nedslagsfelt drikkevann, punkt 3.1.1.

2.5.5 Friluftsområde

Informasjon: Det er ikke knyttet særskilte bestemmelser til dette formålet. Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder.

2.5.6 Naturområde

Informasjon: Det er ikke knyttet særskilte bestemmelser til dette formålet. Generelle bestemmelser og retningslinjer gjelder.

3 Bestemmelser og retningslinjer knyttet til hensynssoner

Beskrivelse: Kommuneplanens arealdel skal i nødvendig utstrekning vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Dette gjøres gjennom hensynssoner vist i plankartet. Det gjøres oppmerksom på at plankartet viser situasjonen slik det var ved vedtaksdato. Det må derfor suppleres med eventuelle nye hensynssoner ved reguleringsplanlegging og søknad om tiltak.

3.1 Sikringssoner

3.1.1 Nedslagsfelt drikkevann (SOSI-kode H110)

Innenfor nedslagsfeltet til drikkevann er det forbud mot tiltak som kan forurense drikkevann.

Informasjon: Alle planer om tiltak i vannkilden, inkl. nedslagsfeltet, skal forelegges vannverkseier til uttalelse.

Drikkevannskilder med nedbørfelt for kommunale vannverk er Skisjø (Siljan kommune), Mjøvann (Porsgrunn kommune), Flåte: (Bamble kommune), Norsjø, Ørnstjern og Ulvsvann (Skien kommune).

Kilevannet er av kommunen definert som krisevann. Hensynssone nedslagsfelt drikkevann er opprettholdt fordi det er spredt bebyggelse som bruker Kilevannet som drikkevann.

3.1.2 Andre sikringssoner (SOSI-kode H190)

3.1.2.1 Råvann

Det skal ikke forekomme boring, sprengning eller større anleggsarbeid innenfor sikringssonen uten at det foreligger tillatelse fra tunneleier.

Informasjon: Sonen gjelder råvannstunneler fra Norsjø til Herøya og Rafnes.

3.1.2.2 Jernbanetunnel

Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 skal vurderes av jernbanemyndighetene før tillatelse kan gis.

3.2 Støysoner

3.2.1 Rød støysoner (SOSI-kode H210)

Informasjon: Støysoner i henhold til rundskriv T-1442 for riks- og fylkesveger samt lufthavn Geiteryggen er markert i plankartet.

3.2.2 Gul støysoner (SOSI-kode H220)

Informasjon: Støysoner i henhold til rundskriv T-1442 for riks- og fylkesveger samt lufthavn Geiteryggen er markert i plankartet.

3.3 Faresoner

3.3.1 Ras- og skredfare i bratt terreng (SOSI-kode H310_1)

Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tiltak i områder med skredfare i bratt terreng, skal faren vurderes av fagperson med skredkompetanse. Eventuelle nødvendige sikringstiltak må være gjennomført før tiltaket kan iverksettes.

Informasjon: Kravene i TEK17 må være dokumentert oppfylt.

3.3.2 Skredfare – kvikkleire (SOSI-Kode H310_2)

Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tiltak innenfor hensynssonen må det vurderes og dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning.

Informasjon: Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

3.3.3 Flomfare (SOSI-kode H320)

Ved reguleringsplanlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 som berører hensynssone for flom og havnivåstigning skal det sørges for og dokumenteres at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes.

Informasjon: Hensynssonene omfatter flomsone for hovedvassdrag, sidevassdrag og flomveger. Sikkerhetskravene i TEK17 § 7-2 må oppfylles. Sikkerhet mot flom utredes i tråd med NVEs veileder 3/2022.

3.3.4 Flomfare – skybruddsplan (SOSI-kode H320)

Innenfor hensynssonen må skybruddsplan legges til grunn for kommunedelplaner, reguleringsplaner, utbygging, anlegg og andre tiltak som påvirker avrenning og fordrøyning av overvann.

Informasjon: Det er utarbeidet en skybruddsplan for Lortebekk nedbørfelt. Flommodellen, anbefalingen og tiltak skal anvendes og søkes integrert og gjennomført ved nye tiltak, byggesaker, reguleringsendringer og utarbeidelse av reguleringsplaner innenfor nedbørsfeltet. Kommunen v/kommunalteknikk skal godkjenne tiltak og planer som har vesentlige konsekvenser for skybruddsplanen, blågrønnstruktur, overvannshåndtering og forebygging av vannskade innenfor området.

3.3.5 Skytebaner (SOSI-kode H360)

Informasjon: Det er ikke knyttet særskilte bestemmelser til denne hensynssonen. Tiltak må vurderes etter plan- og bygningsloven § 28-1.

3.3.6 Høyspentanlegg (SOSI-kode H370)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

3.4 Hensynssoner med særlig angitte hensyn

3.4.1 Hensyn kulturlandskap (SOSI-kode H550)

Retningslinjer: I kulturlandskapsområdene skal landskapsverdiene legges til grunn for behandling av enkeltsaker. Konsekvensene av varige fysiske inngrep skal dokumenteres. Hvilke dokumentasjon som skal legges ved søknaden vil variere avhengig av type sak, og skal avklares med kommunen.

Verneverdige enkeltbygninger, bygningsmiljø og andre kulturminner skal i størst mulig grad tas vare på og istandsettes som bruksressurser. Kulturlandskapet skal forvaltes slik at kulturminner og kulturmiljø, biologisk verdifulle miljøer, jordbruksareal, tilgjengelighet og den visuelle opplevelsen av landskapet opprettholdes som grunnlag for landbruk, rekreasjon og friluftsliv. Karakteristiske trekk i kulturlandskapet, som topografi, trerekker, velfar, broer, steingjerder, landskapsrom, vegetasjon, siktlinjer og gårdstun bør ivaretas.

3.4.2 Bevaring naturmiljø (SOSI-kode H560)

Retningslinjer: Områdene viser arealer som er særskilt viktig for det biologiske mangfoldet. All forvaltning og virksomhet, både etter plan- og bygningsloven og særlover, skal utøves med hensyn til å bevare livsmiljøet og arts mangfoldet i områdene. Tiltak, inkludert tilrettelegging for friluftsliv bør underordnes dokumenterte naturverninteresser.

3.4.3 Bevaring kulturmiljø (SOSI-kode H570)

Retningslinjer: Områdene som er vist som hensynssoner for bevaring av kulturmiljø, skal sikres med sitt særpregete miljø og sin identitet, i tråd med kulturminneplanen. Målet er å bevare bygningenes arkitektoniske og miljømessige verdier. Tiltak på bygninger som ikke er listeført i kulturminneplanen skal i størst mulig grad ta hensyn til strøkets karakter.

3.5 Båndleggingssoner

3.5.1 Båndlegging etter lov om naturvern (SOSI-kode H720)

Informasjon: Soner for båndlegging etter lov om naturvern omfatter naturvernområder som er fredet etter naturmangfoldloven og skal forvaltes i henhold til denne, i tillegg til eventuelle bestemmelser i forskrift, fredningsvedtak og plan- og bygningsloven.

3.5.2 Båndlegging etter lov om kulturminner (SOSI-kode H730)

Informasjon: Soner for båndlegging etter lov om kulturminner omfatter bygninger/anlegg/kulturmiljø som er fredet etter kulturminneloven og skal forvaltes i henhold til denne, i tillegg til eventuelle bestemmelser i forskrift, fredningsvedtak og plan- og bygningsloven.

3.5.3 Båndlegging etter vannressursloven (SOSi-kode H740)

Informasjon: Båndleggingssonen tilsvarer vernesonen for Herrevassdraget.

3.5.4 Båndlegging etter energiloven (SOSI-kode H740)

Informasjon: I sonen er det byggeforbud etter energiloven. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor båndleggingssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

4 Bestemmelser knyttet til bestemmelsesområder

Beskrivelse: Bestemmelsesområder er benyttet for å knytte bestemmelser til geografiske områder uavhengig av arealformål, og hjemles i plan- og bygningsloven §§ 11-9 og 11-10.

4.1 Bestemmelsesområde bybåndet

Informasjon: Bestemmelsesområdet viser avgrensningen av bybåndet.

4.2 Bestemmelsesområde LNF-B

Eksisterende boligbebyggelse i LNFR-områder utenfor 100-metersbeltet fra sjø og vassdrag er vist med sirkler i kommuneplankartet (bestemmelsesområder «LNF-B»).

I tilknytning til boligen kan følgende tiltak tillates ved søknad, men uten krav til dispensasjon fra arealformålet:

- Tilbygg og påbygg av eksisterende godkjent boligbebyggelse, med inntil 50 m² nytt bruksareal eller bebygd areal.
- Frittliggende bod, garasje, og lignende mindre tiltak inntil 50 m² bruksareal eller bebygd areal, som ikke skal benyttes til beboelse, samt riving av slike bygninger.

Tillatelse i tråd med denne bestemmelsen kan bare gis hvis det ikke er i strid med krav til sikkerhet mot skred og flom, viktige naturtyper, naturverdier, landskapsverdier, kulturlandskap, kulturminner, rekreasjonsverdier, dyrka og dyrkbar jord, eller geologisk og biologisk mangfold.

Retningslinjer: «I tilknytning til» betyr at tiltaket er helt eller delvis innenfor sirkelen. Med delvis innenfor menes at hoveddelen av tiltaket skal være innenfor sirkelen. Dersom tiltaket er helt utenfor sirkelen er det ikke i «tilknytning til».

Informasjon: Størrelsen på bestemmelsesområdene (sirklene) er satt til 50 meter i diameter, målt fra senterpunkt i eksisterende bolig.

En forutsetning for at unntaket kan gis er at tiltaket er innenfor fastsatte eiendomsgrenser, og overholder avstandskrav som følger av plan- og bygningsloven § 29-4.

4.3 Bestemmelsesområde LNF-F

Eksisterende fritidsbebyggelse i LNFR-områder utenfor 100-metersbeltet fra sjø og vassdrag er vist med sirkler i kommuneplankartet (bestemmelsesområder «LNF-F»). I tilknytning til fritidsboligen kan følgende tiltak tillates ved søknad, uten dispensasjon fra arealformålet:

- Tilbygg og påbygg av eksisterende godkjent fritidsbebyggelse.
- Frittliggende bod og lignende mindre tiltak inntil 15 m² bruksareal eller bebygd areal, samt riving av slike bygninger.

Maksimalt bebygd areal skal ikke overstige **120 m²*** bebygd areal, inkludert overbygd terrasse/veranda. Det kan kun tillates én frittliggende bod eller lignende mindre tiltak per tomt. For øvrig gjelder bestemmelsene for formålet fritidsbebyggelse, punkt 2.1.3.

Tillatelse i tråd med denne bestemmelsen kan bare gis hvis det ikke er i strid med viktige naturtyper, naturverdier, landskapsverdier, kulturlandskap, kulturminner, rekreasjonsverdier, dyrka og dyrkbar jord, eller geologisk og biologisk mangfold.

Retningslinjer: «I tilknytning til» betyr at tiltaket er helt eller delvis innenfor sirkelen. Med delvis innenfor menes at hoveddelen av tiltaket skal være innenfor sirkelen. Dersom tiltaket er helt utenfor sirkelen er det ikke i «tilknytning til».

Informasjon: Størrelsen på bestemmelsesområdene (sirklene) er satt til 35 meter i diameter, målt fra senterpunkt i eksisterende fritidsbolig.

En forutsetning for at unntaket kan gis er at tiltaket er innenfor fastsatte eiendomsgrenser, og overholder avstandskrav som følger av plan- og bygningsloven § 29-4.

*I henhold til bystyrets vedtak 25.05.23, punkt 11, skal bestemmelsen endres til 130 m² og det spesifiseres at dette også inkluderer boder og garasje. Endringen krever en høring før den kan endelig vedtas.



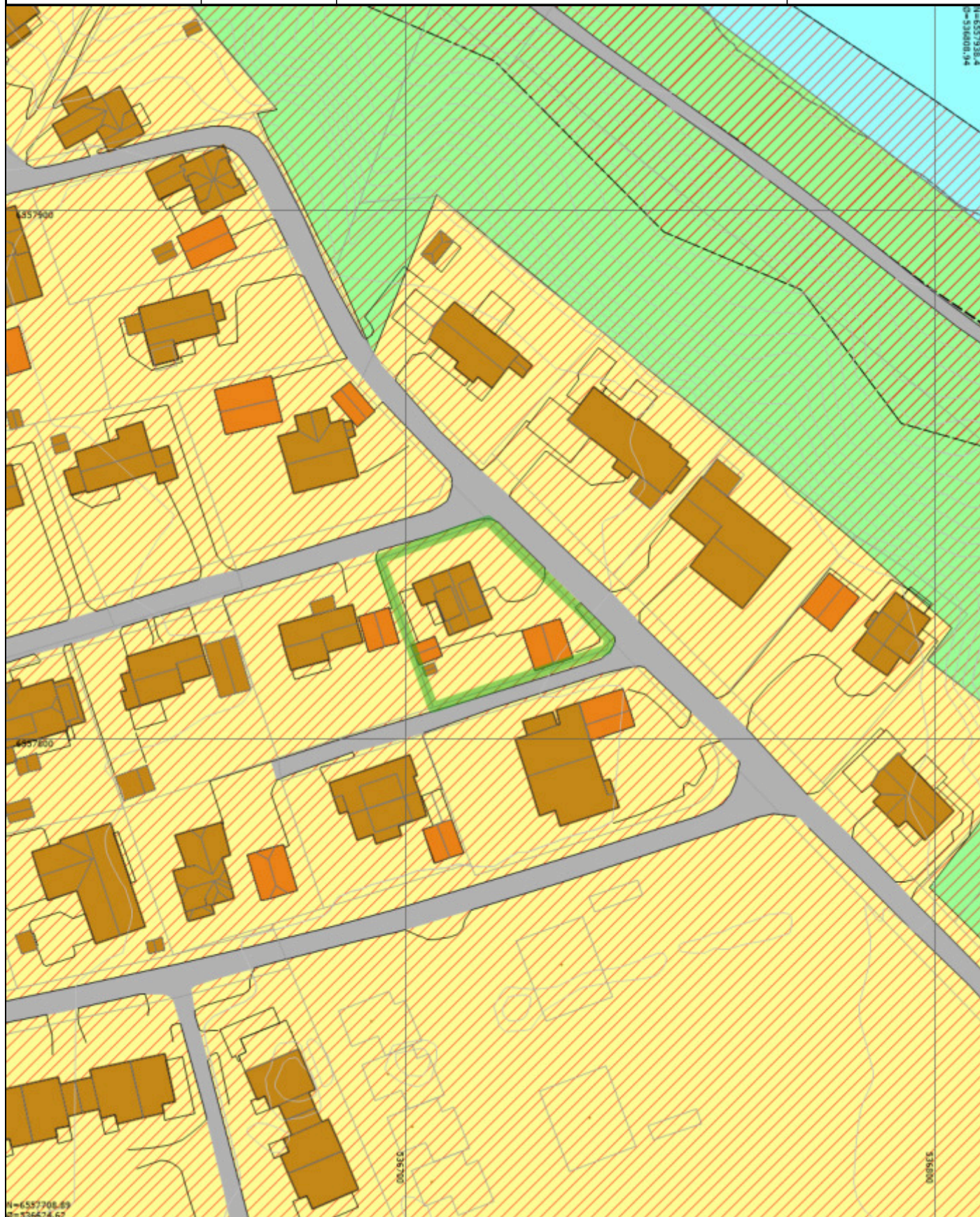
Skien kommune

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 221	Bnr: 616	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Strandvegen 26 3740 SKIEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Eiendomsgrense		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		TakoverbyggKant		Taksprang
	BygningTiltakAreal		Udefinert bygning		Bygning
	Havflate		Høydekurve		Høydekurve
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje og uthus
	Veg		Arealbruksgrense		Turvegrase - Nåværende
	KpBestemmelseOmråde		KpArealFormålOmråde_tooltip		KpFareGrense
	Ras- og skredfare		Flomfare		Boligbebyggelse - Nåværende
	Friområde- Nåværende		Naturområde - Nåværende		Eiendomsteig

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1

Eiendom	3807 221/616		
Utskriftsdato	09.08.2023	Antall datasett	4

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SJØTUN	Beregnet areal	875.7
Etablert dato	22.06.1946	Historisk oppgitt areal	885
Oppdatert dato	11.12.2014	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skylld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.ererv

☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne

☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:

☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	221/616
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	22.06.1946	IV-39b		221/68 (-885), 221/616 (885)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6557823.82	536716.69	0	Ja	875.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GHITA EUGENIA GABRIELA F170877*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	STRANDVEGEN 26 3740 SKIEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Strandvegen 26

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3740 SKIEN	Kirkesogn	05100202 Gimsøy og Nenset
Grunnkrets	804 Tolnes 2	Tettsted	3005 Porsgrunn/Skien
Valgkrets	6 Klyve		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	164527433		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	8465320		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	14.11.1986
3	164527441		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 164527433: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

--	--	--	--	--	--

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	204
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	204
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		05.12.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Strandvegen 26	H0101	221/616	204	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	59	0	59	0	0	0
H01	1	75	0	75	0	0	0
K01	0	70	0	70	0	0	0

2: Bygning 8465320: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 14.11.1986

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	38
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	38
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	14.05.1986	14.05.1986
Igangsettingstillatelse	14.08.1986	31.03.2003
Tatt i bruk	14.11.1986	31.03.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	221/616	-	-	-	-	-

Etasjer

--	--	--	--	--	--	--	--	--

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	38	38	0	0	0

3: Bygning 164527441: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	17
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	17
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		26.02.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	221/616	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	17	0	17	0	0	0



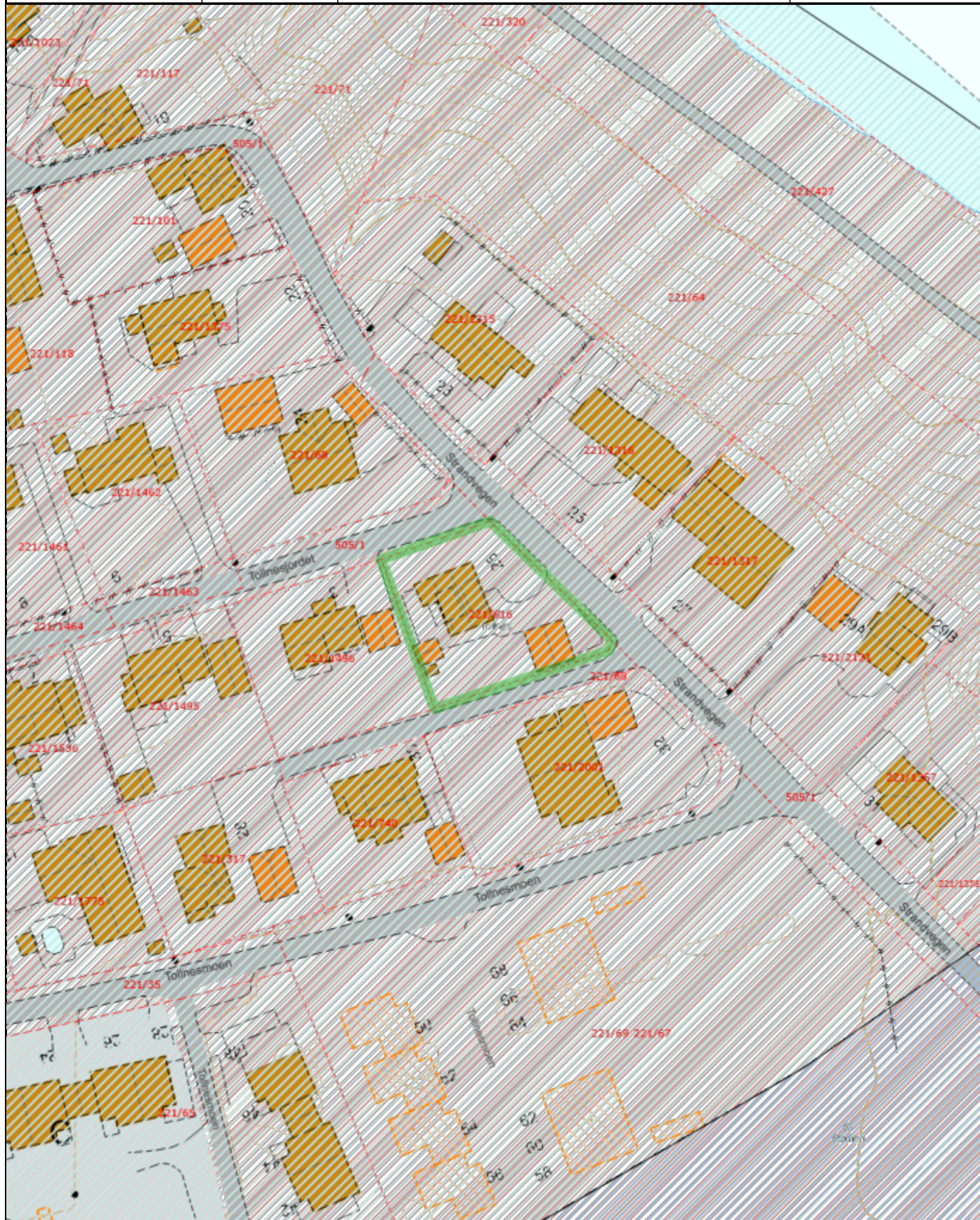
Eiendom:	Gnr: 221	Bnr: 616	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	----------	--------	--------

Adresse:	Strandvegen 26 3740 SKIEN
----------	------------------------------

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Lokalitetsikon		Ikke fredet lokalitet		Kvikkleire - Risikoklasse 2
	Kvikkleire - Risikoklasse 1		Kvikkleire - Lav		Målt grenselinje
	Usikker grenselinje		Hekk		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Bygning tiltak - areal		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolit		Garasje og uthus		Annet gjerde
	Loddrett mur		Svømmebasseng		Veg
	Kystkontur		Høydekurve 5m		Høydekurve
	Høydekurve 5m		Høydekurve		Havflate
	Anleggsområde		Eiendomsteig		Matrikelnummer
	Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		

	Vann drift/nedlagt
	Vann pumpeledning drift/nedlagt
	Vann tunnel drift/nedlagt
	Spillvannsledning drift/nedlagt
	Spillvann overleplsledning drift/nedlagt
	Spillvann pumpeledning drift/nedlagt
	Spillvann tunnel drift/nedlagt
	Avløp Felles drift/nedlagt
	Avløp felles overleplsledning drift/nedlagt
	Avløp felles pumpeledning drift/nedlagt
	Avløp Felles Tunnel drift/nedlagt
	Overvann drift/nedlagt
	Overvann overleplsledning drift/nedlagt
	Overvann Pumpeledning drift/nedlagt
	Overvann Tunnel drift/nedlagt
	Drens drift/nedlagt
	Tunneler
	Pumperetning
Kvikkleire - risiko	
	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



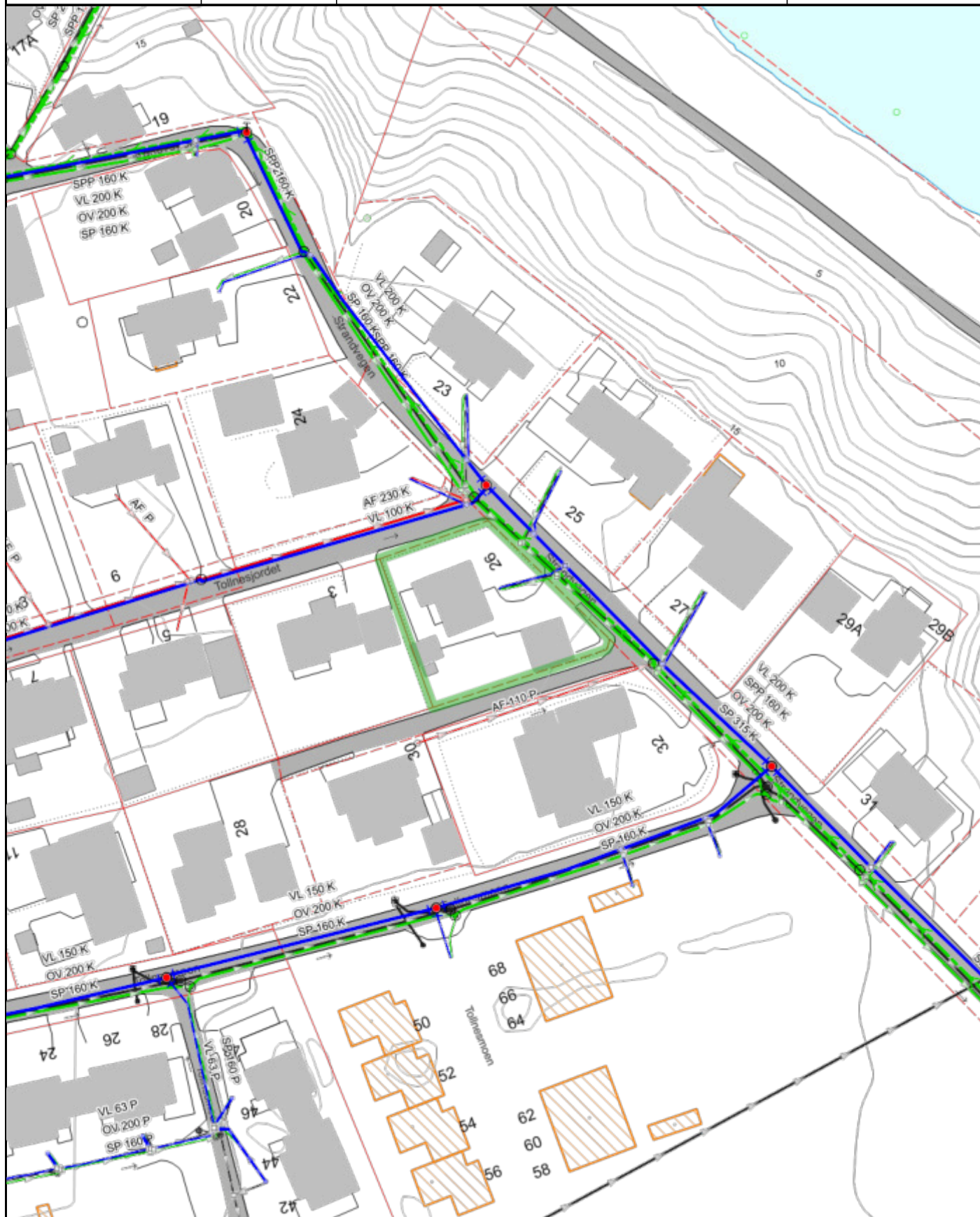
Skien kommune

Vann og avløp

Eiendom:	Gnr: 221	Bnr: 616	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Strandvegen 26 3740 SKIEN			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Målt grenselinje		Usikker grenselinje		Offogprivbygg
	Andre bygg grå		Takoverbygg grå		Høydekurve Porsgrunn
	Høydekurve 5m Porsgrunn		Høydekurve Skien		Høydekurve 5m Skien
	Hekk		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekan
	Bygning tiltak - areal		Veg		Kystkontur
	Havflate		Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.

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

Kvikkleire - risiko

	Risikoklasse 5
	Risikoklasse 4
	Risikoklasse 3
	Risikoklasse 2
	Risikoklasse 1



Skien kommune

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien

Telefon: 35 58 10 00

Telefaks: 35 58 10 14

E-post: servicesenteret@skien.kommune.no

Dato: 10.08.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Tilknytning til offentlig vann og avløp

Gnr:	221	Bnr:	616	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Strandvegen 26, 3740 SKIEN						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



FREDRIK CHRISTOFFERSEN | Eiendomsmegler | 41 69 33 52 | fc@sormegleren.no

Sørmeqleren Telemark AS avd. Skien | Cappelens gate 10, 3722 Skien | 35 51 01 00 | <https://sormegleren.no/avdeling/skien/>