PRIVATMEGLEREN
TELEMARK

KLOSTERVEGEN 29B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Klostervegen 29 B, 3733 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 220, bnr. 788

Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 28.04.2025 **Rapportdato:** 29.04.2025 **Oppdragsnr.:** 18885-2583 **Referansenummer:** WI1781

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Jan T. Eriksrød
Uavhengig Takstingeniør
jan.tore@ttbtakst.no
911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Beskrevne bolig er en leilighet beliggende i leilighetsbygg. Leiligheten er beliggende i 1.etg. Adkomst fra felles gangareal i trapperom. Boligblokken er oppført i 1960. Den bærende konstruksjonen med brann og lydskiller består av murt lettbetong blokker/siporex blokker og betongcelle konstruksjon. Utvendig tekket med murpuss. Leilighetens vinduer består av to og tre-lags isolerglassvinduer. Innvendige overflater består av eikeparkett på gulvflater. Malt veggflater, MDF panel og tapet på veggflater. Malt betong flater og gipsplater i himling.
Utgang fra stue til romslig terrasse på ca. 9 m2. Leiligheten inneholder entre/gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom og soverom. To boder i kjeller og en bod på loft..

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

Boligbygg med flere boenheter

UTVENDIG Gå til side

Veggkonstruksjonen består av murt lettklinker blokker/Siporex med plasstøpt betongdekke mellom etasjer. Brann og lydskille i plasstøpt betong. Utvendeig tekket med murpuss.
Innvendig malt/tapetsert og etablert MDF panel.
Leilighetens vinduer består av to og tre-lags energiglassvinduer type Nor-Dan vinduer skiftet 2015. Rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon.
Terrassedør med glass. Malt hvit inngangsdør fra felles gangareal. Inngangsdør og dører til terrasse fungerer bra ved funksjonstest. Inngangsdør tetter bra.
Leiligheten har etablert romslig inn glasset balkong med adkomst fra stue. Gulv er oppbygget i stålkonstruksjon tekket med impregnert gulvbord. Rekkverk i stål og glass. Terrasse har et areal på ca. 9 m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater på gulv består av laminat på gulvflater. Fliser på våtrom. Veggflater består av malt flater, tapet og malt MDF panel.
Himling har malt betong-flater og malt gipsplater. Leiligheten er generelt godt oppgradert på innvendige overflater de senere år. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.
Etasjeskille i plass støpt betong. Ved bruk av laser ble det ikke registrert noen unormale avvik på overflater på gulvflater. Radonmålinger bør utføres.
Pipe oppført i murt teglstein. Peisovn etablert i stue.
Innerdører består av malte fyllingsdører og noen malt finer dører. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad/vaskerom har etablert fliser på gulv og veggflater. Det er etablert veggmontert toalett, innredning med servant med ett håndsarmatur og tett dusjkabinett til baderom. Ventilasjon består av mekanisk ventilasjon. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plastsluk med synlig klemring.
Baderom oppgradert av autorisert firma i regi av borettslaget 2009. Dokumentasjon er ikke fremlagt.
Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.
Bad har etablert smøremembran under fliser på betong. Sluk består av plast sluk. Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.
Bad har etablert vegger i murverk bak fliser. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormale fuktverdier målt på baderom/våtsoner.

KJØKKEN Gå til side

Leilighetens kjøkkeninnredning består av hvite profilerte dør og skuffronter i MDF type IKEA. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Våtromsplater mellom skaper. Ventilator over kokemuligheter med avtrekk ut i vegg. Kjøkkeninnredning skiftet de senere år. Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann og avløpsrør tilkoblet kommunalt nett. Vannrør består av rør i røranlegg. Rørskap etablert på bad. Plast og MA avløpsrør. Røranlegg skiftet 2009 av Skien rørlegger forretning når våtrom er oppgradert.
Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.
Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene.
Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.
Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.
Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år.
Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.
Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.
Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.
Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.
Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
40 amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer. Varmekabel i gulvflater våtrom. El-skap etablert i felles gang. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede. Det er kun foretatt visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Det ble visuelt ikke registrert noen tegn til avvik/feil eller mangler.
Brannsluknings apparat og brannvarsler etablert.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

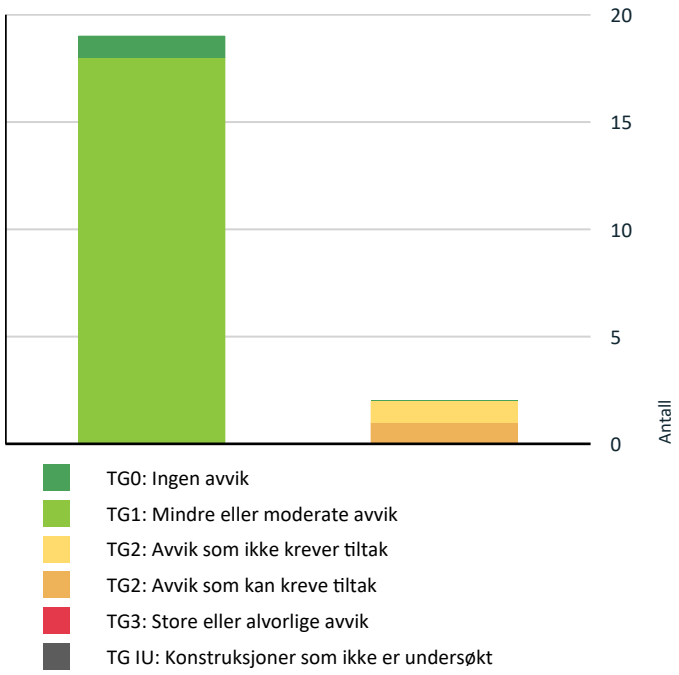
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger innhentet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen består av murt lettklinker blokker/Siporex med plasstøpt betongdekke mellom etasjer. Brann og lydskille i plasstøpt betong. Utvendeig tekket med murpuss.
Innvendig malt/tapetsert og etablert MDF panel.

TG 1 Vinduer

Leilighetens vinduer består av to og tre-lags energiglassvinduer type Nor -Dan vinduer skiftet 2015. Rammer og karmer i malt trevirke. Vinduer fyller sin funksjon.

Årstall: 2015

TG 1 Dører

Terrassedør med glass. Malt hvit inngangsdør fra felles gangareal. Inngangsdør og dører til terrasse fungerer bra ved funksjonstest. Inngangsdør tetter bra.

Årstall: 2015

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har etablert romslig inn glasset balkong med adkomst fra stue. Gulv er oppbygget i stålkonstruksjon tekket med impregnert gulvbord. Rekkverk i stål og glass. Terrasse har et areal på ca. 9 m2.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater på gulv består av laminat på gulvflater. Fliser på våtrom. Veggflater består av malt flater, tapet og malt MDF panel. Himling har malt betong-flater og malt gipsplater. Leiligheten er generelt godt oppgradert på innvendige overflater de senere år.
Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i plass støpt betong. Ved bruk av laser ble det ikke registrert noen unormale avvik på overflater på gulvflater.

TG 2 Radon

Radonmålinger bør utføres.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe oppført i murt teglstein. Peisovn etablert i stue.



TG 1 Innvendige dører

Innerdører består av malte fyllingsdører og noen malt finer dører. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Bad/vaskerom har etablert fliser på gulv og veggflater. Det er etablert veggmontert toalett, innredning med servant med ett håndsarmatur og tett dusjkabinett til baderom. Ventilasjon består av mekanisk ventilasjon. Gulv har fall til sluk. Sluk består av plastsluk med synlig klemring.
Baderom oppgradert av autorisert firma i regi av borettslaget 2009. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Årstall: 2009



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert fliser på veggflater. Malt betong i himling. Elastisk fuge i overgang vegg-gulv og hjørner

Årstall: 2009

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Flomkant etablert rundt vegg og døråpning. Eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Årstall: 2009

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har etablert smøremembran under fliser på betong. Sluk består av plast sluk. Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert veggmontert toalett, innredning med servant med ett håndsarmatur og tett dusjkabinett til baderom.

Årstall: 2009

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør har etablert luftespalte.

Årstall: 2009

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Leilighetens kjøkkeninnredning består av hvite profilerte dør og skuffronter i MDF type IKEA. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Våtromsplater mellom skaper. Ventilator over kokemuligheter med avtrekk ut i vegg. Kjøkkeninnredning skiftet de senere år.





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vann og avløpsrør tilkoblet kommunalt nett. Vannrør består av rør i røranlegg. Rørskap etablert på bad. Plast og MA avløpsrør.
Røranlegg skiftet 2009 av Skien rørlegger forretning når våtrom er oppgradert.
Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.
Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene.
Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.
Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.
Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år.
Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.
Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.
Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.
Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.



TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventiler i yttervegg. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

40 amper hovedsikringer. Kurser med automat sikringer. Varmekabel i gulvflater våtrom. El-skap etablert i felles gang. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede. Det er kun foretatt visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Det ble visuelt ikke registrert noen tegn til avvik/feil eller mangler.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannsluknings apparat og brannvarsler etablert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

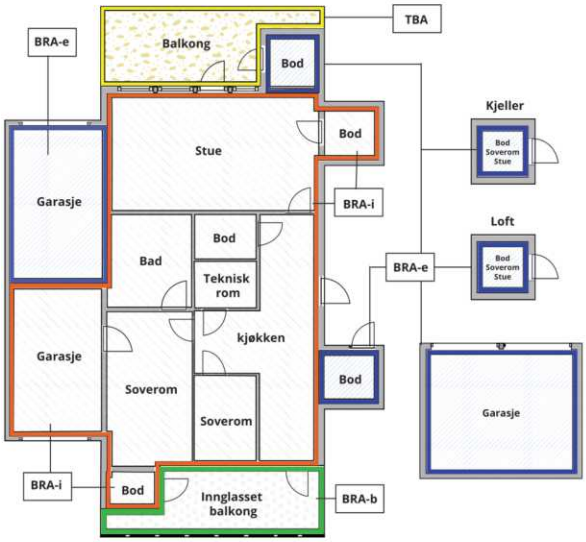
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	67		8	75	
Kjeller		5		5	
Loft		5		5	
SUM	**67**	**10**	**8**		
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Bad, Soverom, Soverom 2		
Kjeller		Bod, Bod 2	
Loft		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger innhentet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	67	10

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2025	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	220	788		0	2200.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Klostervegen 29 B

Hjemmelshaver
Skien Kommune, Sentrum Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SENTRUM BORETTSLAGET	947369458			Hansen Annelin Sofie, Jensen Bjørn Viktor Langerud

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
3

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne leilighet er beliggende i Klostervegen i Skien kommune. Gangavstand til de fleste servicefunksjoner. Nærområdet er bestående av leilighetsbygg og frittliggende eneboliger.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Flatt tomt bebygget med beskrevet leilighetsbygg. Asfaltert adkomstveier og biloppstillingsplasser.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1957

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2025	
2	29.04.2025	
3	29.04.2025	
4	29.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Nordheimvegen 30
3714 SKIEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

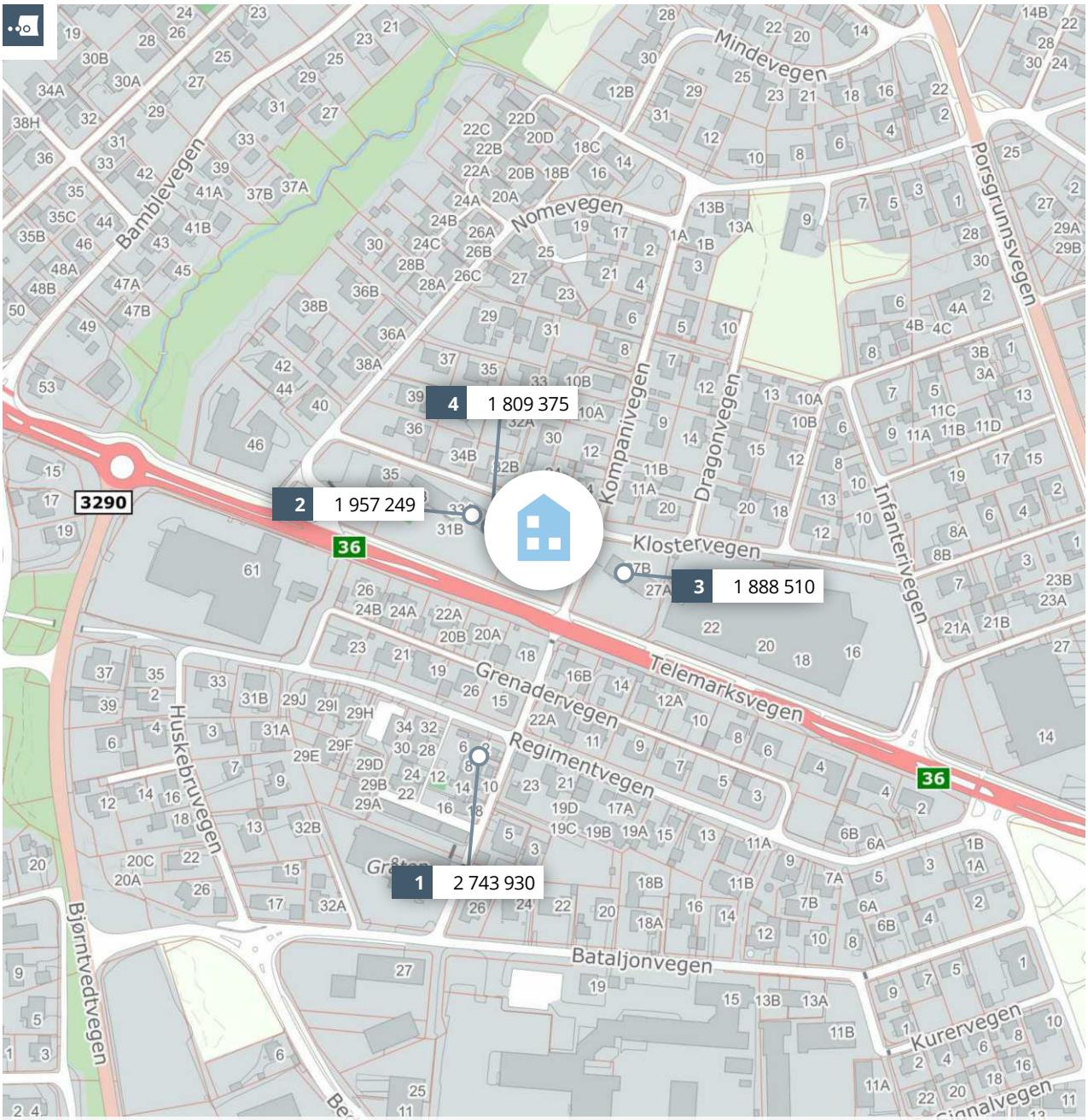
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WI1781

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



Meglers verdivurdering

KLOSTERVEGEN 29 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Telemark AS den 05.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Klostervegen 29 B, 3733 SKIEN

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1960

GNR 220 BNR 788 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 4003 SKIEN GRUNNKRETS GRÅTENMOEN 2

Verdivurdert til

1 600 000

375 749	1 975 749	29 489
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1960

Fellesutgifter	7 419
Formue	20 800
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

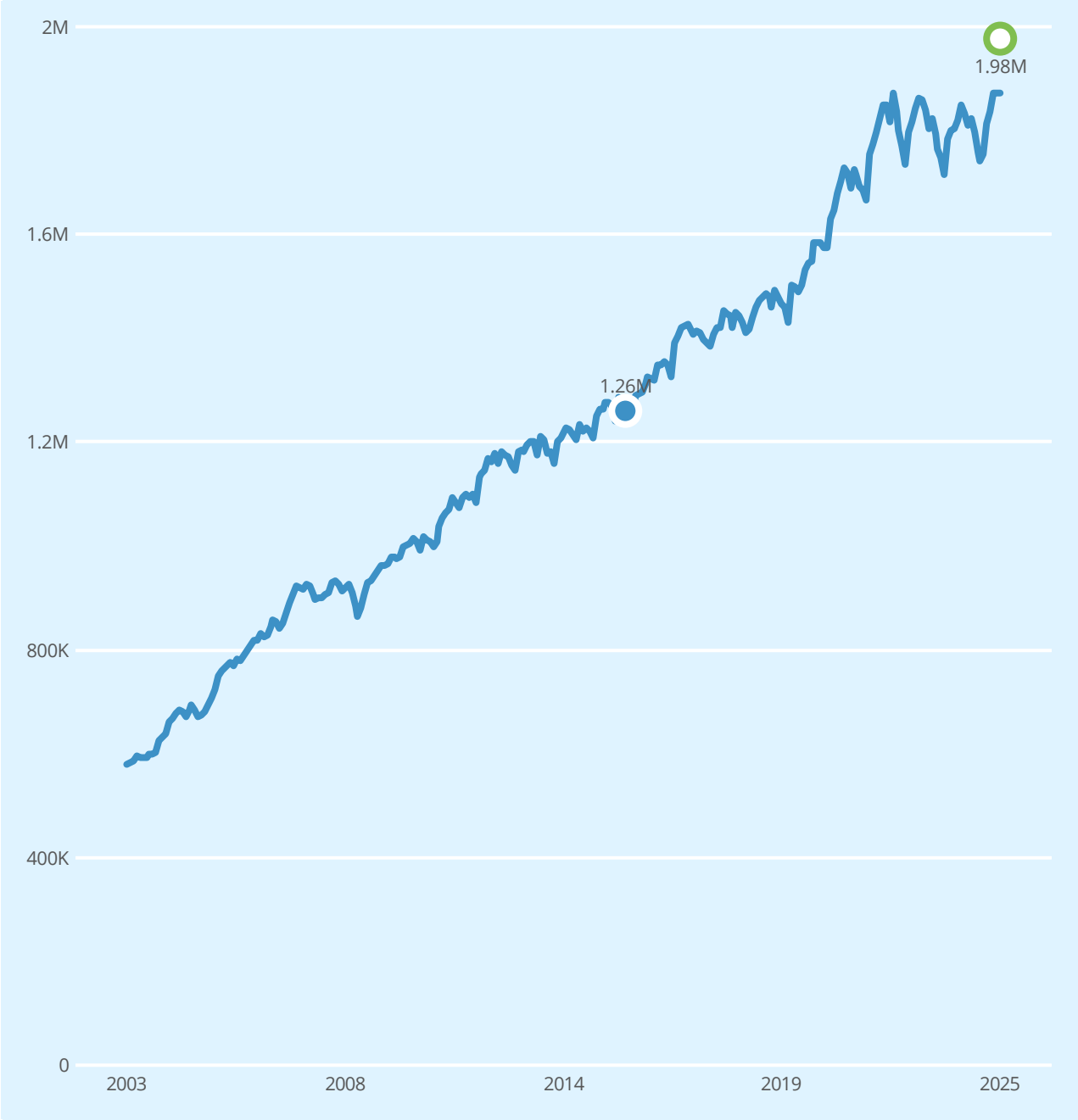
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Reveljen 4 87 m²	2007	- etg	3 sov	16.08.2024	1 950 000	**2 050 000**	693 930	2 743 930	**31 539**
2	Klostervegen 31 B 69 m²	1959	1. etg	2 sov	18.10.2024	1 590 000	**1 570 000**	387 249	1 957 249	**28 366**
3	Klostervegen 27 B 69 m²	1959	2. etg	2 sov	10.04.2025	1 490 000	**1 510 000**	378 510	1 888 510	**27 370**
4	Klostervegen 31 A 53 m²	1959	2. etg	1 sov	10.09.2024	1 490 000	**1 450 000**	359 375	1 809 375	**34 139**

Fin leilighet i 1 etasje

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.10.2019	18.10.2019	18.10.2019	-	1 270 000	-	1 270 000	1
02.10.2015	30.10.2015	16.11.2015	990 000	950 000	310 870	1 260 870	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

Leiligheter til salgs i 3733 SKIEN nå

2
leiligheter til salgs

1.8M
1 744 000 Prisantydning i snitt
1.7M
1.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
22
dager

Leiligheter solgt i 3733 SKIEN siste 9 mnd

15
leiligheter solgt

1 411 000 Prisantydning i snitt
1 390 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
50
dager

for 2% under prisantydning

Analyse m²-priser

32 345 SKIEN kommune i snitt siste 9 mnd
29 489 Klostervegen 29 B Totalpris 1 975 749
27 982 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Telemark avd. Porsgrunn

Oppdragsnr.
103250069

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Annelin Sofie Hansen	Bjørn Viktor L Jensen

Gateadresse
Klostervegen 29B

Poststed	Postnr
SKIEN	3733

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If skadeforsikring NUF

Polise/avtalenr.: SP0000587927

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250069

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Felles ladeanlegg for elbil ved bygg 33 parkering/garasjene.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250069

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En heftelse på løst teknisk stikk til platetopp, dette vil bli utbedret av godkjent elektroinstallatør og dokumenteres før overtakelse

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport fra takstmann.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 103250069

Tilleggskommentar

Det kommer til å bli fikset på elanlegget i boden, samt at hele den elektriske installasjonen vil bli kontrollert og dokumentert før overtakelse. Dette vil bli gjort av godkjent elektroinstallatør. Det ble også utført arbeid på avløpet i alle blokkene i kjeller for noen år tilbake i regi av borettslaget. Om mer informasjon ønskes på dette kan det innhentes.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 103250069

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Annelin Sofie Hansen	81dcf6a39a109215d81d4647 2111ec2c8e950f04	05.05.2025 11:02:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

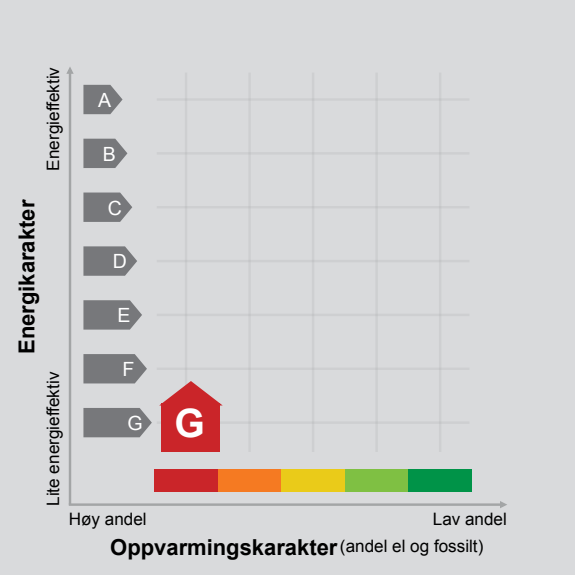
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Viktor Langerud Jensen	8433c443cf8d5412247b3ed 3b70b5afd95388f24	05.05.2025 11:04:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 103250069

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

ENERGIATTEST

Adresse	Klostervegen 29B
Postnummer	3733
Sted	SKIEN
Kommunenavn	Skien
Gårdsnummer	220
Bruksnummer	788
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	164555739
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-112955
Dato	30.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Etterisolering av yttervegg
- Tiltak utendørs
- Vask med fulle maskiner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 6: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: 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 16: 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 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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.

Klostervegen 29B

Nabolaget Gråtenmoen/Klosterskogen - vurdert av 42 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Moflata skole (1-7 kl.) 445 elever, 22 klasser	11 min 1 km
Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.) 322 elever, 18 klasser	16 min 1.4 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 382 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	9 min 0.8 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	21 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skien fritidspark Linje R 1, M3, M3N, P7, P10, 601	4 min 0.4 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	9 min 4.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	47 min

BARNEHAGER

Klosterskogen barnehage (1-5 år) 47 barn	10 min 0.9 km
Gråtenmoen barnehage (1-5 år) 60 barn	11 min 1 km
Gimsøy barnehage (1-5 år) 64 barn	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Gråtenmoen	3 min
Meny Saga	4 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Herkules	20 min
Apotek 1 Gråtenmoen	6 min
Skien Vinmonopol	6 min

SPORT

Skien Fritidspark	10 min
Herkules idrettspark	11 min
HEIA Treningssenter	11 min
SATS Klosterøya	20 min

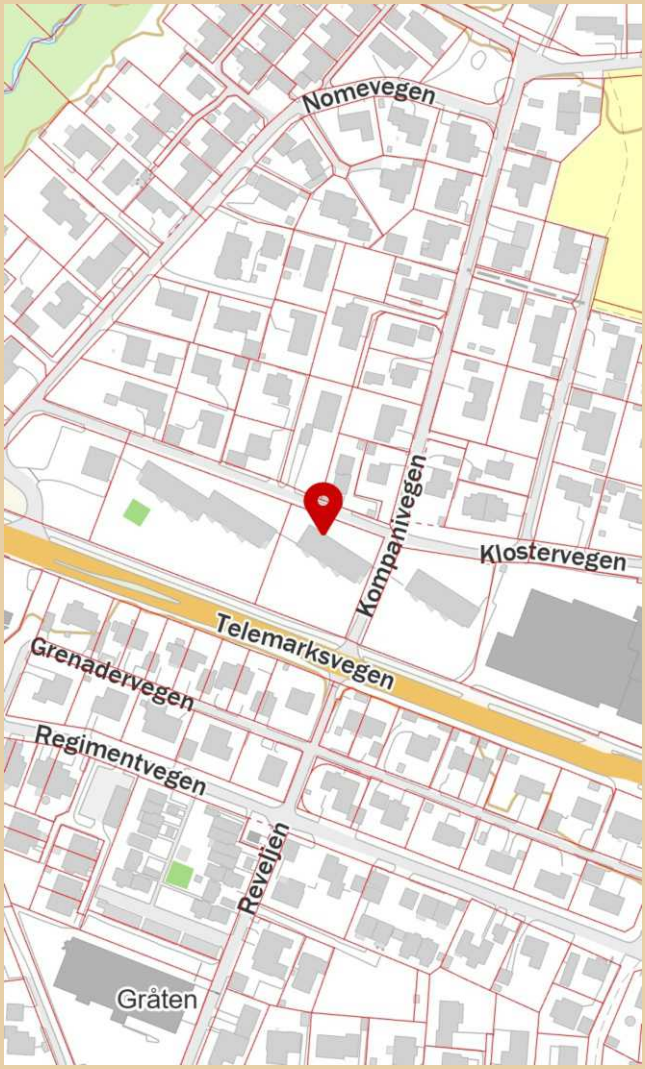
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Klostervegen 29B

Nabolaget Gråtenmoen/Klosterskogen - vurdert av 42 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Moflata skole (1-7 kl.) 445 elever, 22 klasser	11 min 1 km
Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.) 322 elever, 18 klasser	16 min 1.4 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 382 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	9 min 0.8 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	21 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Skien fritidspark Linje R 1, M3, M3N, P7, P10, 601	4 min 0.4 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	9 min 4.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	47 min

BARNEHAGER

Klosterskogen barnehage (1-5 år) 47 barn	10 min 0.9 km
Gråtenmoen barnehage (1-5 år) 60 barn	11 min 1 km
Gimsøy barnehage (1-5 år) 64 barn	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Gråtenmoen	3 min
Meny Saga	4 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Herkules	20 min
Apotek 1 Gråtenmoen	6 min
Skien Vinmonopol	6 min

SPORT

Skien Fritidspark	10 min
Herkules idrettspark	11 min
HEIA Treningssenter	11 min
SATS Klosterøya	20 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

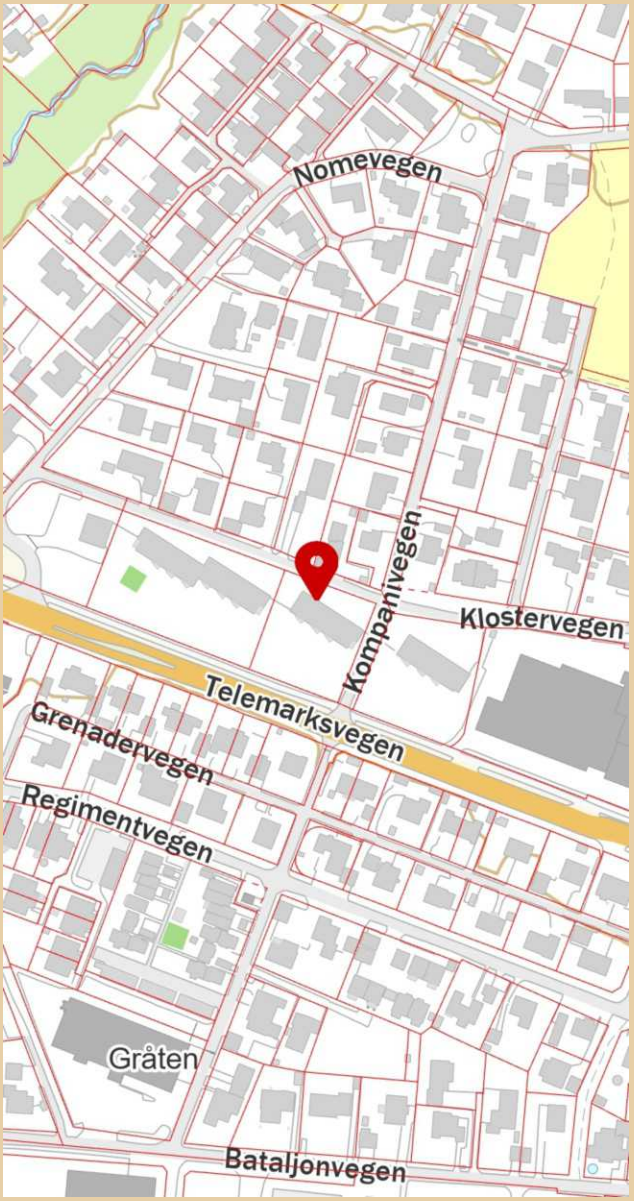
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Klostervegen 29B

Nabolaget Gråtenmoen/Klosterskogen - vurdert av 42 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Moflata skole (1-7 kl.) 445 elever, 22 klasser	11 min 1 km
Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.) 322 elever, 18 klasser	16 min 1.4 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 382 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	9 min 0.8 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	21 min 1.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Extra Gråtenmoen	3 min
Recharge Skien Fritidspark	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Skien fritidspark Linje R 1, M3, M3N, P7, P10, 601	4 min 0.4 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	9 min 4.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	47 min

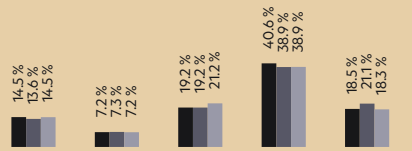
BARNEHAGER

Klosterskogen barnehage (1-5 år) 47 barn	10 min 0.9 km
Gråtenmoen barnehage (1-5 år) 60 barn	11 min 1 km
Gimsøy barnehage (1-5 år) 64 barn	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Gråtenmoen	3 min
Meny Saga	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Gråtenmoen/Klosterskogen	1 799	874
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Skien Fritidspark	10 min
Herkules idrettspark	11 min
HEIA Treningssenter	11 min
SATS Klosterøya	20 min

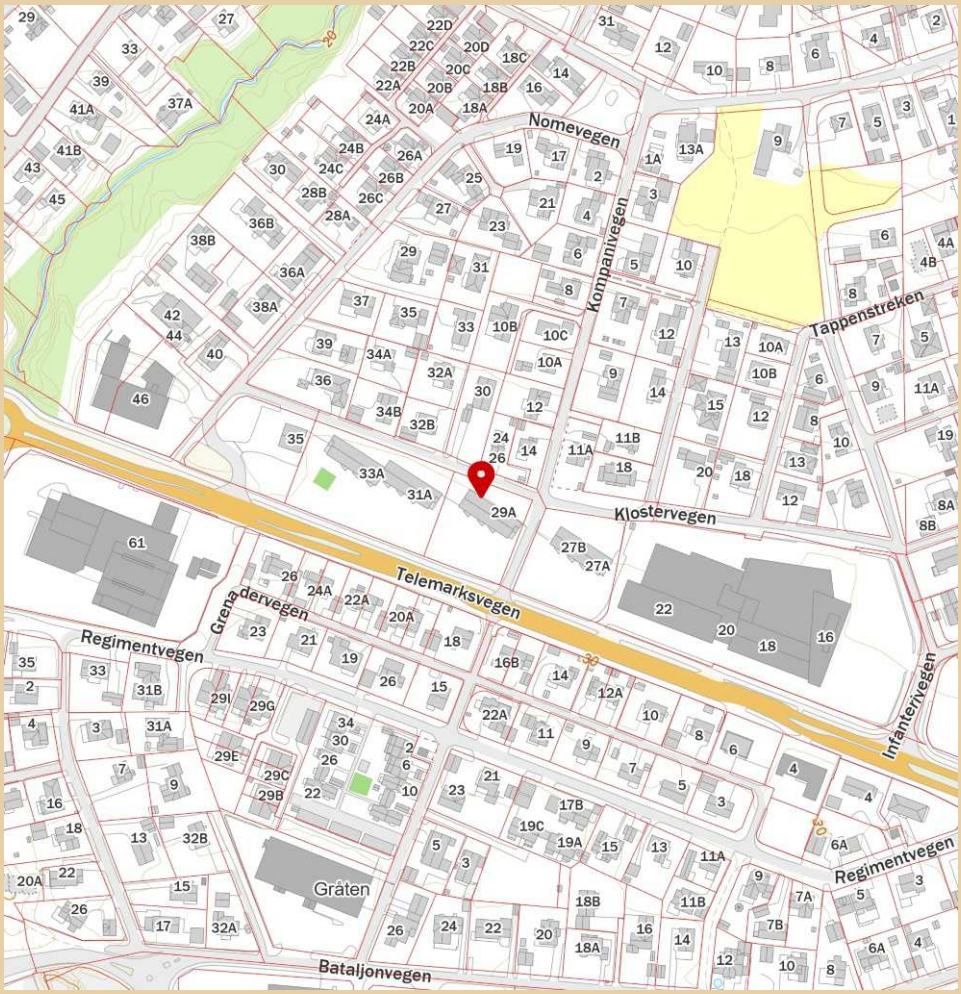
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Gateparkering
Lett 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

SKIEN KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023 – 2035

Bestemmelser og retningslinjer



Datert 09.10.2024

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

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. 14
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 17
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 18
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 Skredsikkerhet 20
1.15.2 Støy 20
1.15.3 Luftkvalitet 21
1.15.4 Elektromagnetisk felt 21
1.15.5 Forurenset 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 26
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 27
2.2.1 Veg, nåværende og framtidig 27
2.2.2 Jernbane 27
2.2.3 Lufthavn 27
2.2.4 Havn 27
2.2.5 Farled 27
2.2.6 Ankringsområde i sjø 27
2.3 Hovedformål: Grønnstruktur 27
2.3.1 Friområde, nåværende og framtidig 27
2.4 Hovedformål: Landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsområder (LNFR) 27
2.4.1 Landbruksbebyggelse 27
2.4.2 Områder for spredt boligbebyggelse og fritidsbebyggelse 28
2.4.3 Bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig 28
2.4.4 Salg av jordbrukseiendommer som tilleggsjord 29
2.4.5 Friluftsliv 29
2.5 Hovedformål: Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone 29
2.5.1 Generelt 29
2.5.2 Havneområde i sjø 29
2.5.3 Småbåthavn 29
2.5.4 Drikkevann 29
2.5.5 Friluftsområde 30
2.5.6 Naturområde 30
3 Bestemmelser og retningslinjer knyttet til hensynssoner 30
3.1 Sikringssoner 30

3.1.1 Nedslagsfelt drikkevann (SOSI-kode H110) 30
3.1.2 Andre sikringssoner (SOSI-kode H190) 30
3.2 Støysoner 31
3.2.1 Rød støysone (SOSI-kode H210) 31
3.2.2 Gul støysone (SOSI-kode H220) 31
3.3 Faresoner 31
3.3.1 Ras- og skredfare i bratt terreng (SOSI-kode H310_1) 31
3.3.2 Skredfare – kvikkleire (SOSI-Kode H310_2) 31
3.3.3 Flomfare (SOSI-kode H320) 31
3.3.4 Flomfare – skybruddsplan (SOSI-kode H320) 31
3.3.5 Skytebaner (SOSI-kode H360) 32
3.3.6 Høyspentanlegg (SOSI-kode H370) 32
3.4 Hensynssoner med særlig angitte hensyn 32
3.4.1 Hensyn kulturlandskap (SOSI-kode H550) 32
3.4.2 Bevaring naturmiljø (SOSI-kode H560) 32
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) 33
3.5.4 Båndlegging etter energiloven (SOSI-kode H740) 33
4 Bestemmelser knyttet til bestemmelsesområder 33
4.1 Bestemmelsesområde bybåndet 33
4.2 Bestemmelsesområde LNF-B 33
4.3 Bestemmelsesområde LNF-F 34

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 m^2 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, orienteringshemmede 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 ivaretatt 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 ivaretatt.

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

Enebolig	125 m² 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 m²		
26-50 boenheter	Minimum 200 m²	Minimum 250 m²	
> 50 boenheter	To lekeplasser på minimum 150 m² hver	Minimum 300 m²	Minimum 300 m² + et tillegg på 15 m² 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, tuftepark, 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 Kjørbekk
Maksimal størrelse	4 m²	7 m²	10 m²	15 m² 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, hustufter, 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.

Lovhenvisning: 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/bygningsmiljø er bevaringsverdige skal det legges vekt på: a) representativitet, b) autentisitet, 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 landskapssilhuetter skal søkes bevart. Myområder 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 trafikksikkerhet, 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 friluftsinteresser 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 Elstrømbrua 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 m^2 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 trafikksikker 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.

Lovhenvisning: 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.

Lovhenvisning: 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-/påkjørsler 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	Bredder 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 besøksparkering	Maks 1,2	Min 1,2
Felles boligparkering	Maks 1,2	Min 1,2

Ved felles parkeringsanlegg skal det opparbeides parkering for forflytningshemmede. 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 m^2 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 m^2 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.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 6

1.15.5 Forurenset grunn

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

Informasjon: Ved terrenginngrep i forurenset 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 m²*
Enebolig med sekundærleilighet	*600 m²*
Tomannsbolig	*800 m²*

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 130 m² 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.

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 forretningenes 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.

N26 Bolvik: Det kreves en felles reguleringsplan for hele N26. Tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 tillates ikke før det er vedtatt reguleringsplan. Det skal også lages en miljøoppfølgingsplan for området.

Retningslinje N26 Bolvik: Området er tiltenkt kraftkrevende næring og/eller grønn industriutvikling. Ved regulering bør det vurderes å sikre ytterligere bestemmelser som sikrer at arealet blir utviklet til kraftkrevende næring og/eller grønn industriutvikling.

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

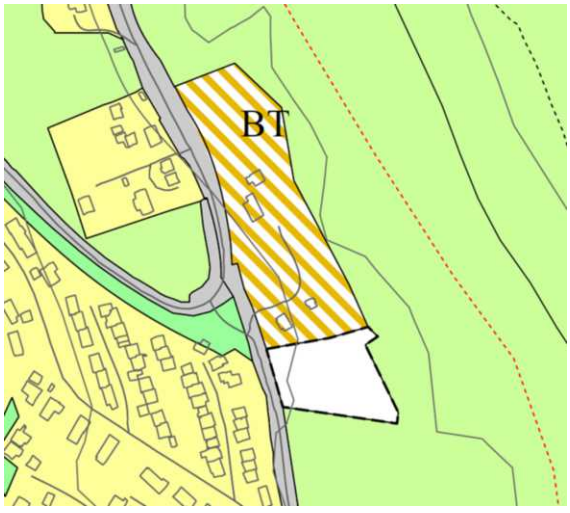
For områder med kombinerte bebyggelses- og anleggsformål gjelder bestemmelsene for aktuelle arealformål.

Informasjon BT 49_1: Protokoll fra mekling 21.06.24

Det ble enighet mellom partene om at kommunens forslag om omdisponering til byggeformål ikke var tilstrekkelig utredet med tanke på avveining av samfunnsmessige interesser og eventuelle alternative lokasjoner. Det ble videre enighet om at arealet fortsatt skulle ligge som LNF- område, og med følgende protokolltilførsel fra meklingen:

- *Selv om området fortsatt skal ligge inne som LNF- formål i kommuneplanens arealdel, er dette ikke til hinder for at arealet senere kan omdisponeres til byggeområde for tjenesteyting/bolig. I så fall må det gjennom utredning dokumenteres:*
  - *At det er et stort, udekket behov for barnevernsplasser*
  - *At behovet for barnevernsplasser ikke kan dekkes innenfor det tilstøtende arealet som allerede er avsatt til byggeområde for offentlig tjenesteyting/boliger*
  - *At det ikke foreligger alternative utvidelsesområder som ikke berører jordvernet*

Det aktuelle området er markert i hvitt i kartutsnitt under.



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 baneeier, 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-spredt 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. Kvotene 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, friluftsinteresser, 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 støysone (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 støysone (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, veifar, 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 artsmangfoldet 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 m^2 nytt bruksareal eller bebygd areal.
- Frittliggende bod, garasje, og lignende mindre tiltak inntil 50 m^2 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 m^2 bruksareal eller bebygd areal, samt riving av slike bygninger.

Maksimalt bebygd areal skal ikke overstige 130 m^2 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.

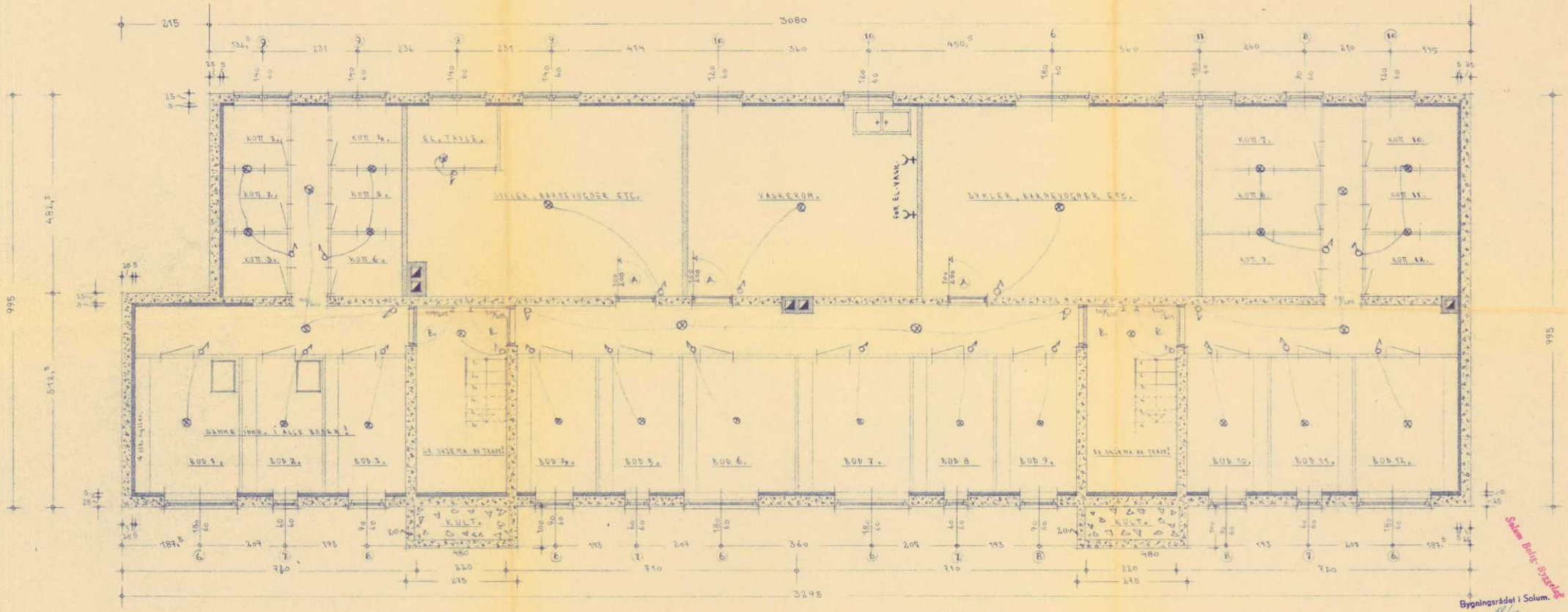
Tillatelse i tråd med denne bestemmelsen kan bare gis hvis det ikke er i strid med viktige naturtyper, naturverdier, landskapsverdier, kulturlandskap, kulturminner, rekreasjonsverdier, dyrka og dyrkbar jord, eller geologisk og biologisk mangfold.

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.

PLAN AV KJELLER.



PLAN AV KJELLER.

№! ALLE DØR OG VINDUSMÅL ER UTVENDIGE KARMMÅL!

MATERIALSIGNATUR:

- SIPUREX, YTONG ELLER LECA.
- BETONG & JERNBETONG.
- TRE.
- TEGL.
- TREULLISOLA.

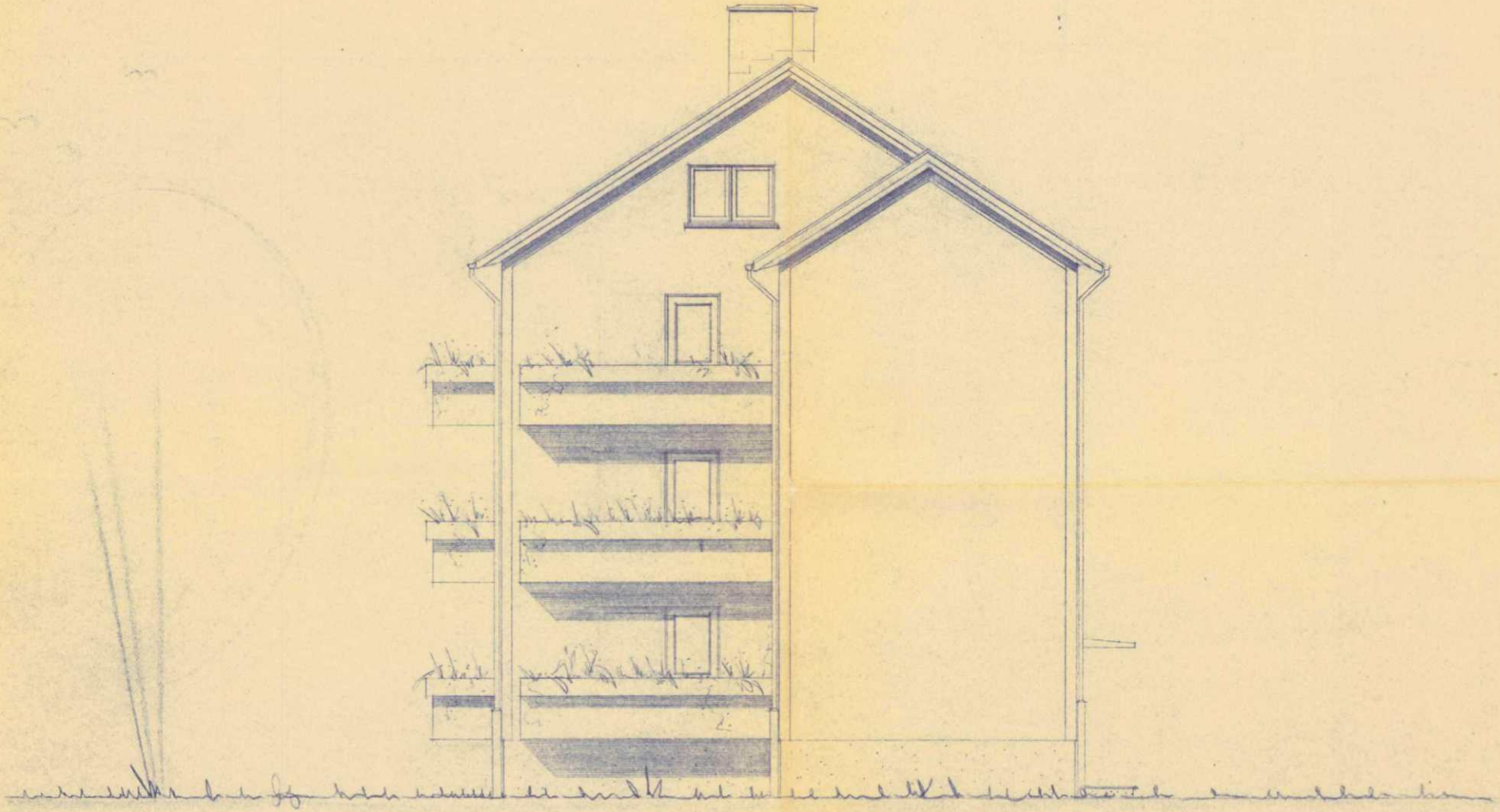
KJELLERPLAN.

Byggherre	SOLUM BOLIG-BYGGELAG.	Oppgr. nr. 7	Blad nr.
Arbeidets art	12 MANNS BOLIGBLOKK.	Dato 23-1-58	
Sted	GRÅTEMYREN.	Kontrollert	
Tegnet av	Arkitekt Håkon Ruud	Mål 1:50.	

Solum Bolig- Byggelag

Byggningsrådet i Solum. 28/58

— GAVL MOT SYDØST. —



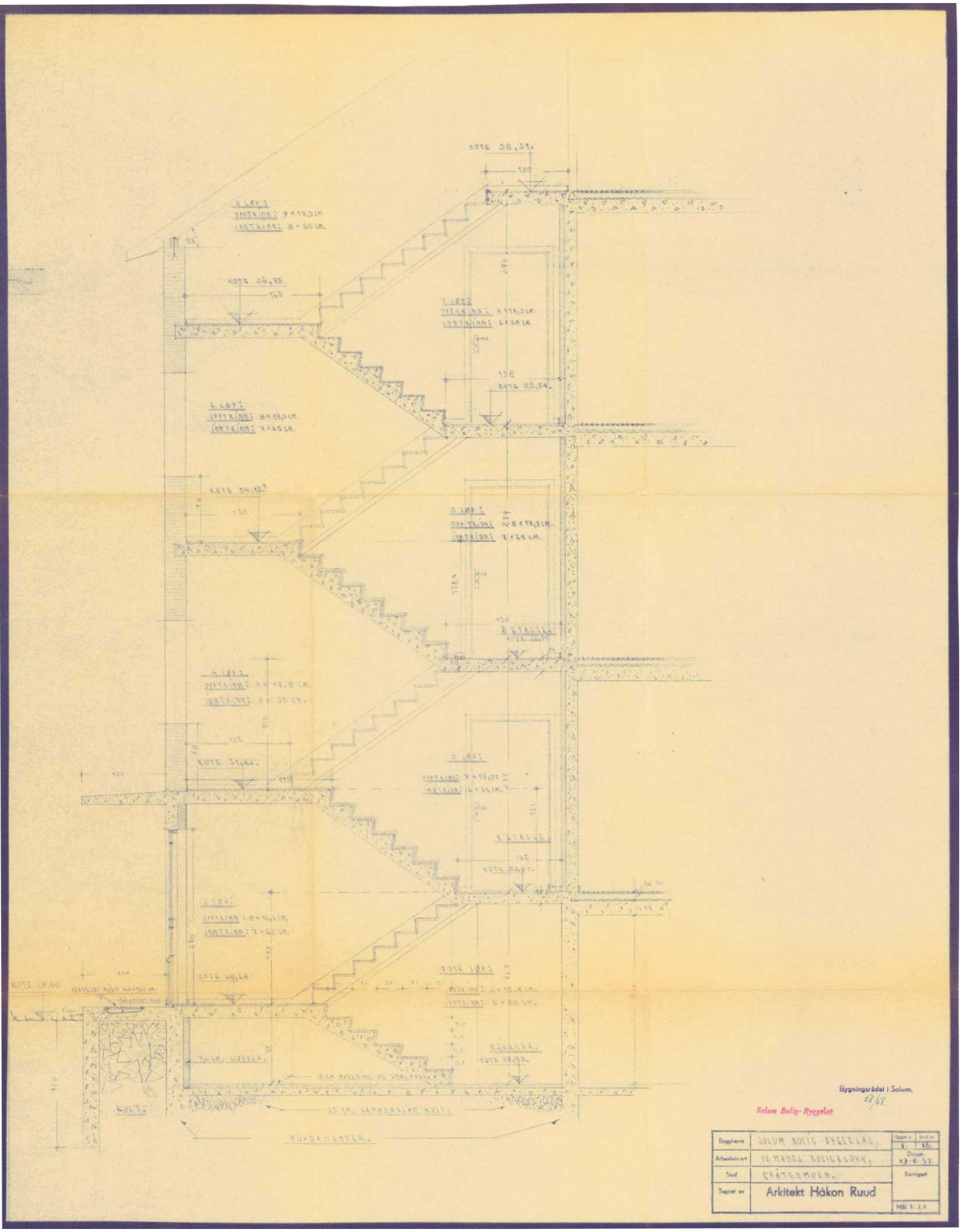
GAVL MOT SYDØST.

Solum Bolig-Byggelag

Bygningsrådet i Solum.
58/58.

— GAVL MOT SYDØST. —

Byggherre	SOLUM BOLIG-BYGGELAG	Tegn nr. 2.	Bud nr.
Arbeidets art	12 MANNS BOLIGBLOKK.	Datum 2.6-1.58.	
Sted	GRÅTENMOEN.	Korrigert	
Tegnet av	Arkitekt Håkon Ruud	Mål 1:50.	

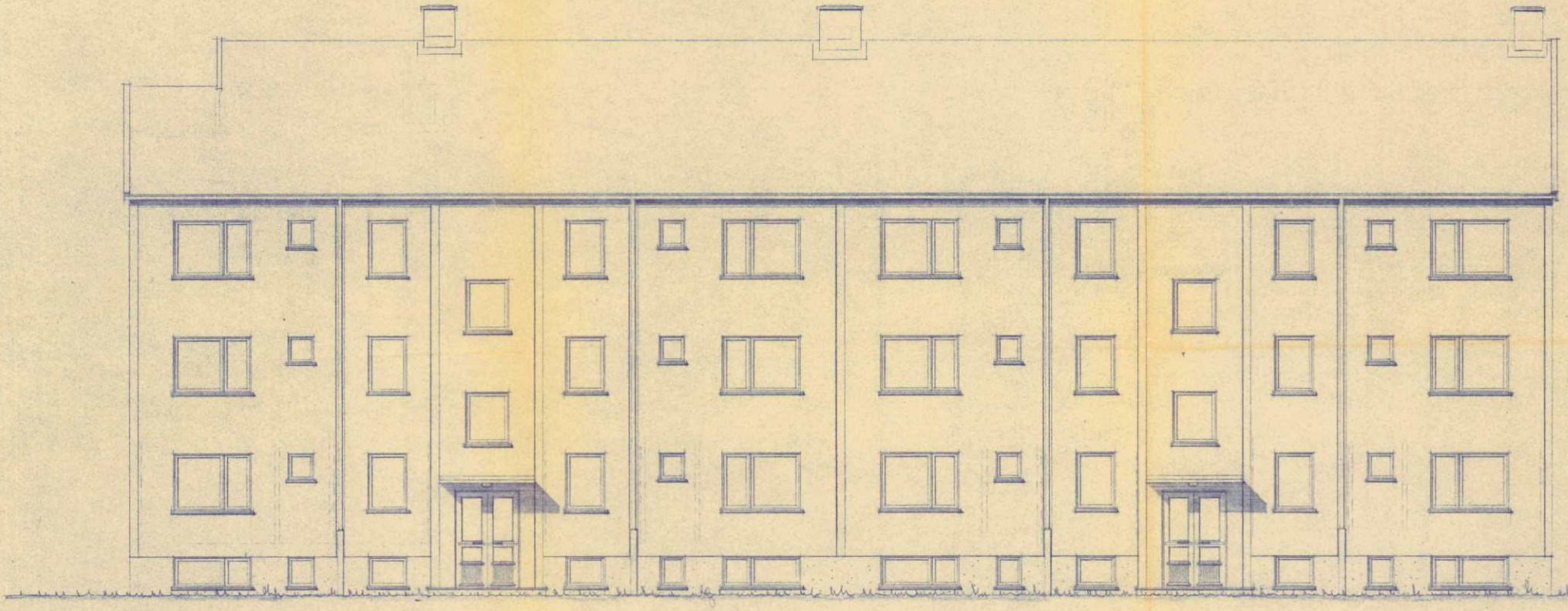


Bygningsrådet i Solum.
58/58

Solum Bolig- Byggelag

Byggherre	SOLUM BOLIG - BYGGELAG.	Tegn nr. 5	Rev. nr. 56
Arbeidets art	12 MANNS BOLIGBLOKK.	Dato 12-8-57	
Sted	GRÅTERMOEN.	Korrigert	
Tegnet av	Arkitekt Håkon Ruud	M/B 1:20	

– FASADE MOT NORDØST. –



FASADE MOT NORDØST.

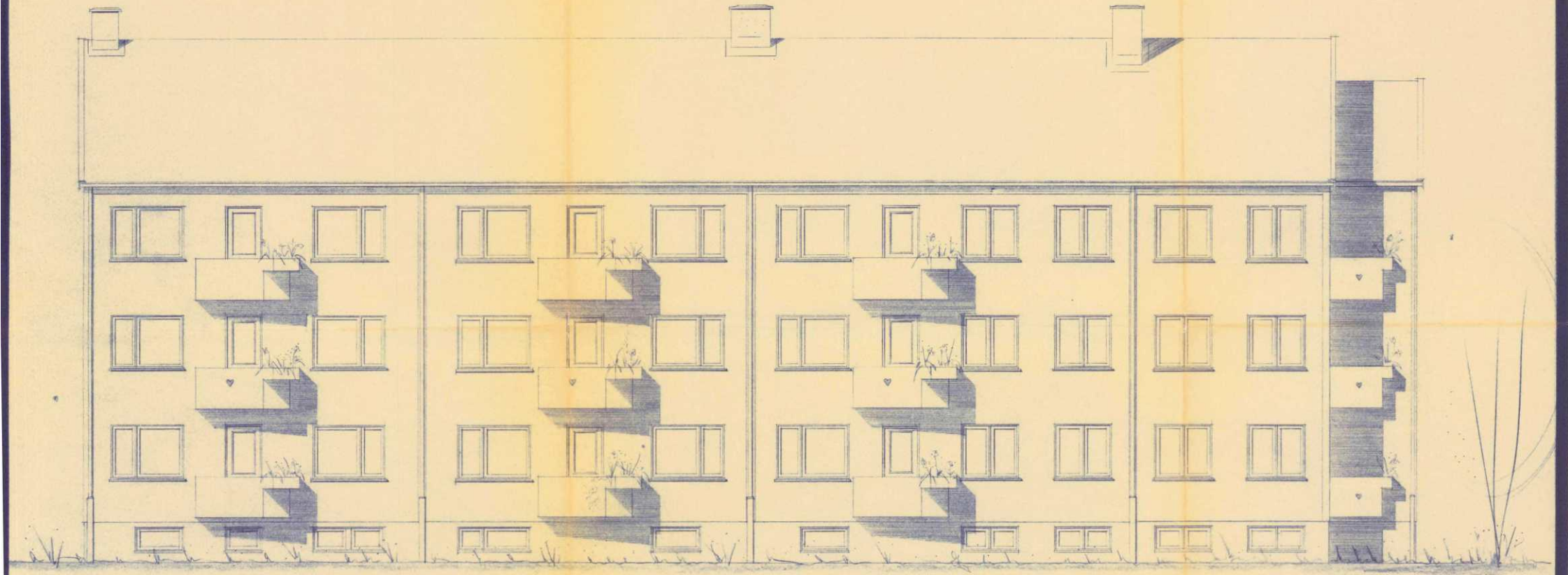
Bygningsrådet i Solum.
08/58

Solum Bolig-Byggelag

FASADE MOT NORDØST.

Byggherre	SOLUM BOLIG-BYGGELAG	Tegning nr. 2.	Blad nr. 6.
Arbeidets art	12 MANNS BOLIGBLOKK.	Dato: 23-1-58	
Sted	GRÅTENMOEN.	Korrigert	
Tegnet av	Arkitekt Håkon Ruud	M/st. 1:50	

FASADE MOT SYDVEST.



FASADE MOT SYDVEST.

Solum Bolig-Byggelag

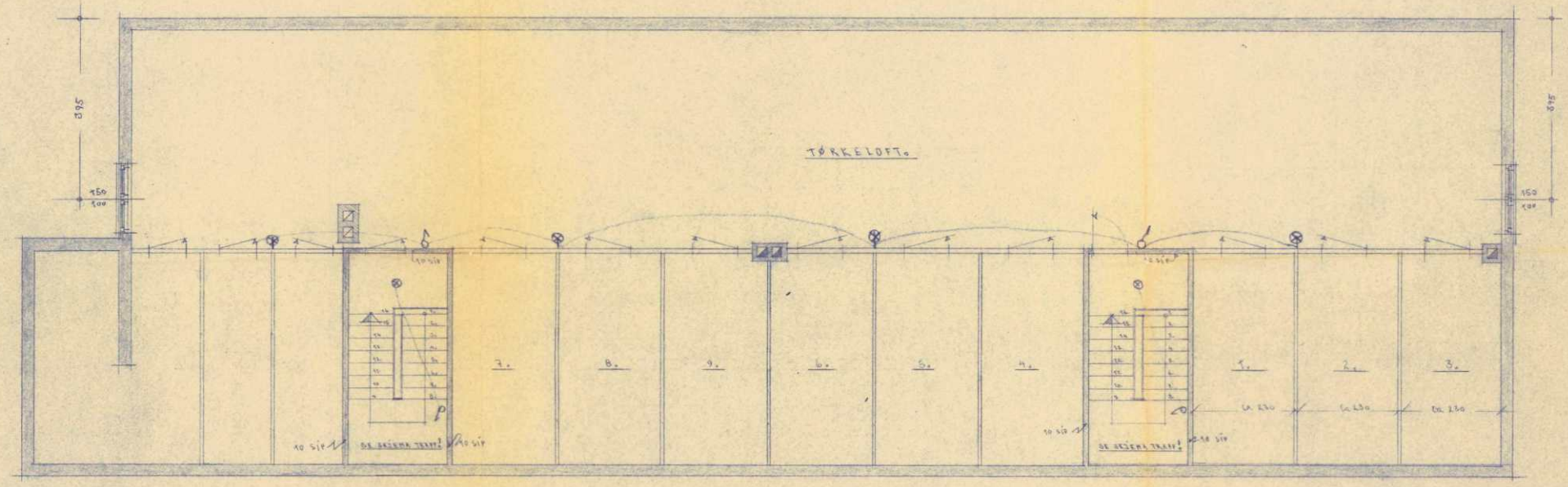
Byggningsrådet i Solum
58/68

Solum Bolig-Byggelag

FASADE MOT SYDVEST.

Byggherre	SOLUM BOLIG-BYGGELAG.	Tegn nr.	Bind nr.
Arkitektkontor	12 MANNS BOLIGBLOKK.	Dato 23-1-58.	
Sted	GRÅTENMOEN.	Korrigert	
Tegnet av	Arkitekt Håkon Ruud	Mål 1:50	

LOFTSPLAN.



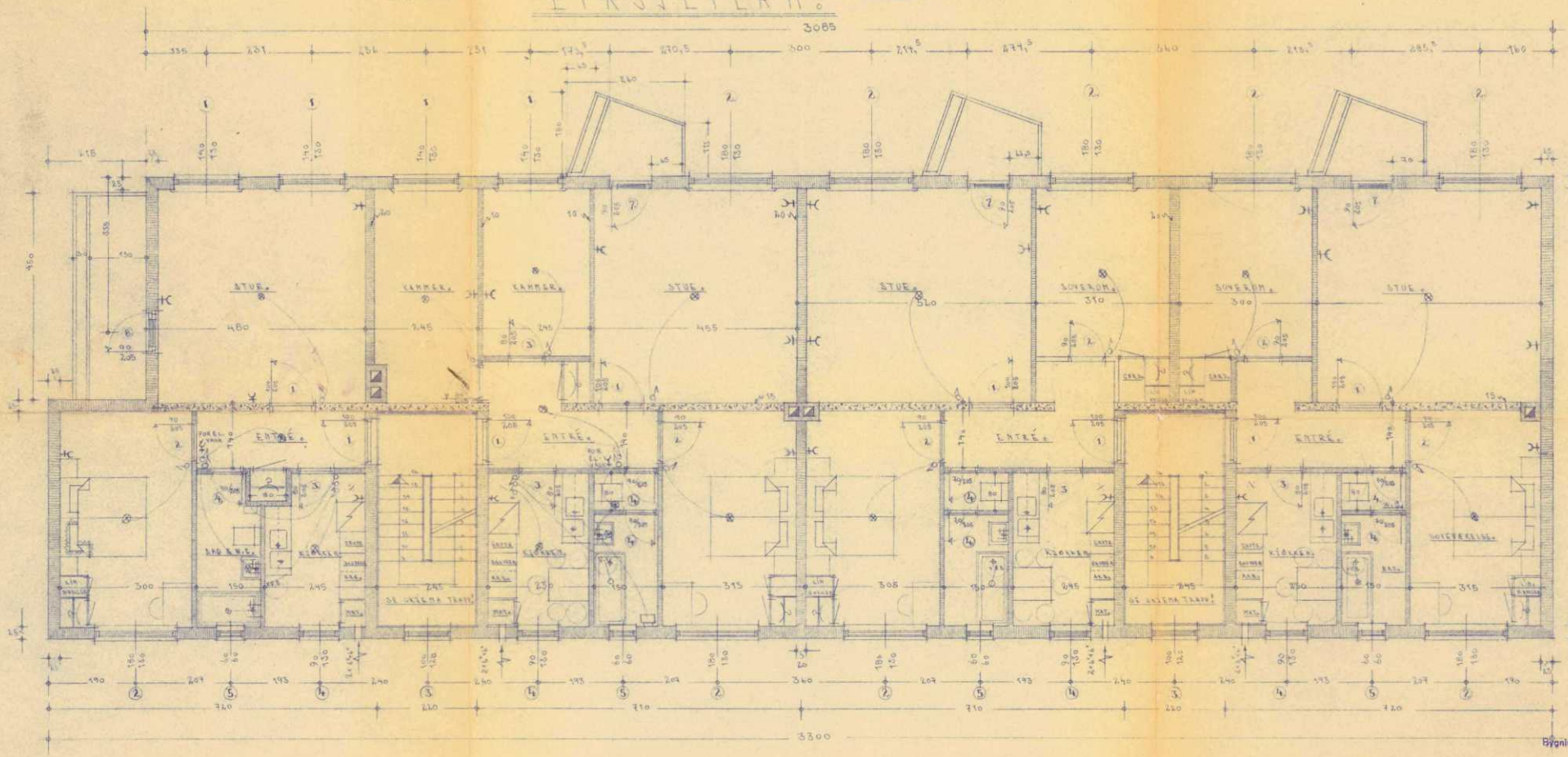
Solum Bolig-Byggelag

Bygningsrådet i Solum.
28/3 58.

LOFTSPLAN.

Byggherre	SOLUM BOLIG-BYGGELAG,	Tegning nr. 2.	Blad nr. 12.
Arbeidets art	12 MANNS BOLIGBLOKK,	Dato 15-2-58.	
Sted	GRÅTENMOEN.	Korrigert 5-4-57	
Tegnet av	Arkitekt Håkon Ruud	Målestokk 1:50.	

ETASJEPLAN.



Solum Bolig-Byggelag

Byggningsrådet i Solum.

28/6.

ETASJEPLAN.

NB! ALLE DØR OG VINDUSMÅL ER UTVENDIGE KARMMÅL!

NB! EL.INNST. FOR W.C., KJØKKEN & BAD ER LIK 4 V. LEIL.

MATERIALSIGNATUR:

- SPOREX, YTONG ELLER LECA.
- BETONG & VERNBETONG.
- TRE.

Byggherre	SOLUM BOLIG-BYGGELAG,	Tegning nr. 4.	Rev. nr. 1
Arbeidets art	12 MANNS-BOLIGBLOKK,	Dato: 16-1-58.	
Sted	GRÅTEMOEN.	Korrigert	
Tegnet av	Arkitekt Hákon Ruud		
		Mål 1:50.	

Skien kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4003 - Skien kommune	**220**	**788**	**0**	**0**	Klostervegen 29A, 3733 SKIEN Klostervegen 29B, 3733 SKIEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	2200.31m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	2200.31m^2
Gul sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	484.9m^2
Rød sone iht. T-1442	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	1390.69m^2
Sykkelvei - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (2.5.2024)	

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KLASSIFISERT I KULTURMINNEVERNPLANEN?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Skien kommune

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien

Telefon: 35 58 10 00

E-post: servicesenteret@skien.kommune.no

Utskriftsdato: 11.04.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	4003	**Gårdsnr.**	220	**Bruksnr.**	788	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Klostervegen 29B, 3733 SKIEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☐
Kommentarer:	ferdigattest bare på bad og veranda	

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.

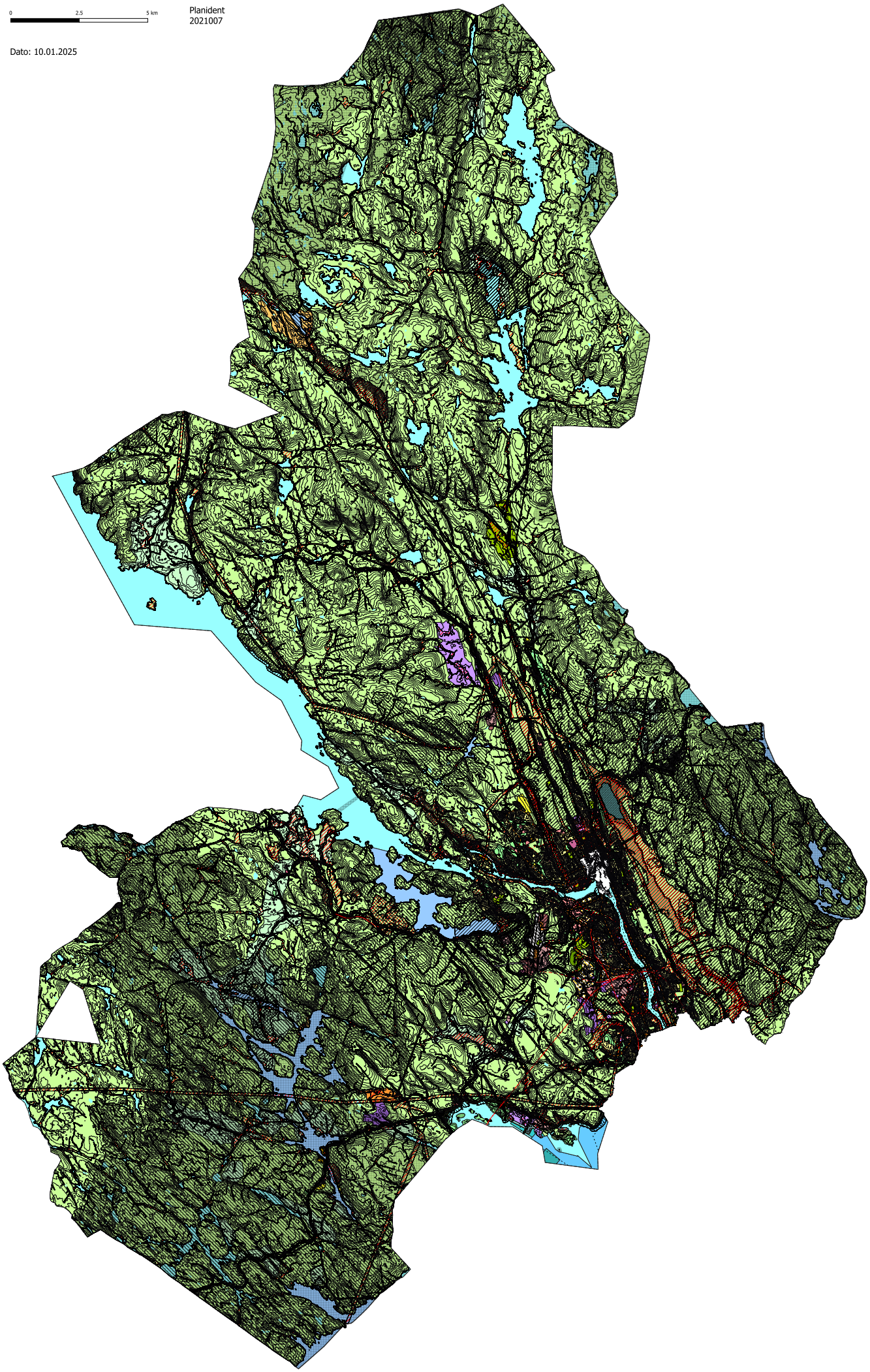
SKIEN KOMMUNE

1:45000

0 2.5 5 km

Planident
2021007

Dato: 10.01.2025



Boligopplysninger:

Sentrum borettslag		V³r ref.:	1034/1162
Klostervegen 29 B		Type:	Borettslag
3733 SKIEN		Eiere:	Annelin Sofie Hansen, Bjørn Viktor Langerud Jensen
Organisasjonsnr:	947 369 458	Andelsnr:	3

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 7 419

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesgjeld		1 507
	FELLESKOSTNADER		4 022
	Renter fellesgjeld		1 690
Tilleggsytelser:	Andel rengjøring		200
	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	(250,00 i Feb. 25)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	375 749	Gjeld siste årsoppg.:	381 528
Klient ajourf. lån:	18 014 738	Klient gj. s. årsoppg.:	17 895 443

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11484559 7, Husbanken
- Annuitetslån, 2 terminer per år.
- Rentesats per 08.04.2025: 4.64% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 6
- Saldo per 08.04.2025: 1 080 999
- Andel av saldo: 22 547
- Første termin/første avdrag: 30.06.2003 (siste termin 31.12.2027)
- Fastrente til 01.10.2023

Lånenummer: 26107283764, Sparebank 1 Sørøst-Norge
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 08.04.2025: 5.39% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 65
- Saldo per 08.04.2025: 688 576
- Andel av saldo: 14 362
- Første termin/første avdrag: 28.09.2021 (siste termin 28.06.2041)

Lånenummer: 24809414813, Sparebank 1 Sørøst-Norge
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 08.04.2025: 5.39% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 5
- Saldo per 08.04.2025: 326 578
- Andel av saldo: 6 812
- Første termin/første avdrag: 28.09.2023 (siste termin 28.06.2026)

Lånenummer: 24809384094, Sparebank 1 Sørøst-Norge
- Annuitetslån, 4 terminer per år.
- Rentesats per 08.04.2025: 5.39% pa.
- Antall terminer til innfrielse: 113
- Saldo per 08.04.2025: 15 918 585
- Andel av saldo: 332 029
- Første termin/første avdrag: 28.09.2023 (siste termin 28.06.2053)

IN-ordning: Laget har ikke avtale om IN

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Tore Stensrød

Boligopplysninger:

Sentrum borettslag		Vår ref.:	1034/1162
Klostervegen 29 B		Type:	Borettslag
3733 SKIEN		Eiere:	Annelin Sofie Hansen, Bjørn Viktor Langerud Jensen
Organisasjonsnr:	947 369 458		

4: Sørskilte opplysninger

Adresse:	Klostervegen 33 B
Postnr/-sted:	3733 SKIEN
Telefon:	Mob.: 97066226
E-post:	torestensrod@yahoo.com

5: Restanse felleskostnader pr. 08.04.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	381 528	Andre inntekter:	1 112
Annen formue:	20 800	Utgifter:	20 752		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	7 800
Andelsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	3

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1959		
Gårds/bruksnr:	220/815, 220/816, 220/788, 220/930		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	8708
Årlig festeavgift:	2 681,12, 4 170,40, 5 069,00, 2 620,00		
Avg. reguleres:	02.09.2041, 02.09.2038, 21.08.2037, 02.09.2041		

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0000587927

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1959	Første innflytting:	01.01.1978	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei	BOA	70		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemås:	Nei	Antall rom:	3	BRA	94
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	3 roms leilighet	P-rom	68
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - Total botid				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Andel BBL				

Fasiliteter:

Arealer som er oppgitt i boiginfo er av eldre dato, kan ha vesentlige avvik og kan ikkebenyttes ved salg av boligen. Megler/selger oppfordres til å foreta oppmåling av boligen. INDIVIDUELL MÅLING AV VARMTVANN - FJERNAVLESES
Husdyr tillates kun etter godkjenning av styret. Samtykke fra naboer over, under og ved siden må legges ved søknaden.

SIKRINGSORDNING
Borettslaget betaler kontingent til Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Dette gjør at borettslaget får dekket manglende innbetaling av felleskostnader etter bestemmelsene i ordningen. Avtalen løper til den blir sagt opp. Vedtak om oppsigelse må gjøres av
generalforsamlingen (jfr. Lov om burettslag § 5-29), og kan sies opp innen 1.12. hvert år.

REHABILITERING
Borettslaget skiftet ut alle vindu i løpet av 2015, baderomsvindu ble byttet i 2009..Baderomsrehab. 2008, Piperehabelitering 2018/2019, malt trappeoppganger 2019/2020 , byttet bunnledninger ,utbedret fellesarealer kjeller og vask/maling fasader 2020. ny kledning/porter garasjer, nytt callinganlegg i 2020

KABEL TV
Borettslagets kabel tv og bredbånd leveres av Telenor og er inkludert i felleskostnader.

Boligopplysninger:

Sentrum borettslag	Vår ref.:	1034/1162
Klostervegen 29 B	Type:	Borettslag
3733 SKIEN	Eiere:	Annelin Sofie Hansen, Bjørn Viktor Langerud Jensen
Organisasjonsnr: 947 369 458		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ladestasjon for el-bil

Annen informasjon:

Skien kommune
Byutviklingsavdelingen

Byggesaksenheten

Kontoradresse : **Henrik Ibsens gt 2**
Postadresse : **Pb. 3004, Handelstorget**
3707 SKIEN
Telefon : **35 58 10 00**
Telefaks : **35 58 11 08**
Bankkonto : **2680.07.01049**
Org nr : **938 759 839**

Skien Boligbyggelag
Postboks 156

3701 SKIEN

Arkivkode	**Deres ref.**	**Vår ref.**	**Dato**
GNR 220/788		01/06431/REIM	10.09.02

FERDIGATTEST

Tillatelse gitt 16.05.02 i sak 0196/02.

Gnr/bnr/festenr./seksjonsnr:	*220/788*
Byggested:	*Klostervegen 27,29,31,33*
Tiltakets art:	*Balkonger*
Byggets art:	*Boligblokk på 3 eller 4 etasjer*
Bygningsnr.:	*164555739-01*
Bruksareal:	*456 m²*
Pipe:	

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Installering og øvrige tiltak som gjelder ildsted, er unntatt fra krav om søknad eller melding dersom arbeidet kontrolleres av kvalifisert kontrollør.

Med hilsen
Avdeling Byutvikling
byggesaksenheten

Mari Bergene Reinemo
saksbehandler

Kopi til:
brannsjefen
bykassa
Sentrum Borettslag Kostervegen 27,29,31,33, 3733 SKIEN

Skien kommune
Byutviklingsavdelingen

Byggesaksenheten

Kontoradresse : **H. Ibsens gt 2**
Postadresse : **Pb. 3004, Handelstorget**
3707 SKIEN

Telefon : **35 58 10 00**
Telefaks : **35 58 11 08**
Bankkonto : **2680.07.01049**
Org nr : **938 759 839**

Skien Rørleggerforretning
Gjerpensgt 15

3716 SKIEN

Arkivkode	**Deres ref.**	**Vår ref.**	**Dato**
GNR 220/788		07/1113/AASK	30.12.2008

FERDIGATTEST

Tillatelse gitt 19.03.2007 i sak 159/07.

Gnr/bnr/festenr./seksjonsnr:	*220/788, 815 og 816*
Byggested:	*Klostervegen 27 m.fl*
Tiltakets art:	*§93. Rehabilitering av bad*
Byggets art:	*Boliger i borettslag*

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Med hilsen
Byutviklingsavdelingen
byggesaksenheten

Kjell Aasen
overingeniør

Kopi til:
Brannsjefen
L.L.Svanberg, her
E-skatt
Sentrum Borettslag v/Nina Hoem Klostervegen 27B, 3733 SKIEN
Skien Boligbyggelag Postboks 156 sentrum, 3701 SKIEN

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Klostervegen 29B, 3733 Skien
Gnr. 220, Bnr. 788, andelsnr. 3 i BORETTSLAGET SENTRUM , Skien kommune.

Oppdragsnummer:
103250069

Meglerforetak: Privatmegleren Telemark avd. Porsgrunn

Saksbehandler: Marius Lundeberg Enger

Telefon / Mobil: 35 55 23 02 / 984 82 676

E-post: marius.enger@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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