

Tilstandsrapport

 Våningshus
 Bjørntvedtvegen 165 , 3740 SKIEN
 SKIEN kommune
 # gnr. 221, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 207 m²



Befaringsdato: 04.06.2026

Rapportdato: 17.06.2026

Oppdragsnr.: 20349-1913

Eiendomsverdi ref nr: RB5796

Autorisert foretak: BTE AS



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.

BTE AS

BTE AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.

Selskapet er sertifisert innenfor følgende fagområder innenfor takst:

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



Rapportansvarlig

Are Bjørkheim

Uavhengig Takstingeniør

are@takstforum-telemark.no

918 58 552



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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende på Bjørntvedt.
Eldre bolig som fremstår vedlikeholdt/oppgradert i 1987 men med oppgraderingsbehov.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Våningshus

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

TEGNINGER:

Da det ikke foreligger tegninger som viser hva som er godkjent i kommunen, er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens Byggesakskontor. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

FERDIGATTEST:

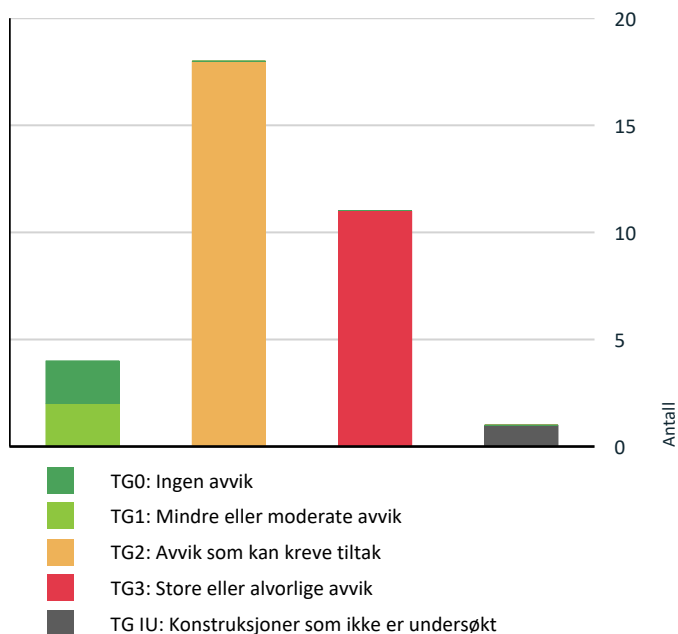
Det foreligger ikke ferdigattest. Ved vedtakelsen av ny plan- og bygningslov i 2008 ble det et økt fokus på at det skal foreligge ferdigattest for samtlige nye bygg. For eldre bygg foreligger det ofte ikke ferdigattest eller kun midlertidig brukstillatelse. Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Rømning.

Vinduer i 2. etasje tilfredstiller ikke dagens krav til rømningsvindu.

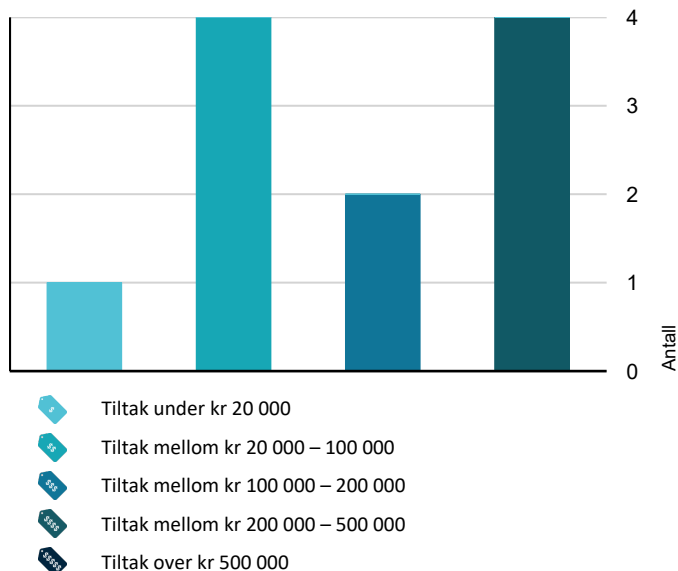
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Taksten er utført etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks, retningslinjer og NS 3600. Befaringen er gjennomført som en nivå 1-kontroll, basert på visuell besiktigelse av lett tilgjengelige bygningsdeler uten inngrep. Takstmannen er ikke kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på eiendommens verdi enn det som fremgår av rapporten. Befaring av eiendommen er foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler. Det er ikke foretatt kontroll av offentlig godkjenning, bruksendringer eller lovlighet utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon og det som er synlig ved befaringen.

Der det i rapporten er foretatt antakelser, skyldes dette at forholdet ikke har latt seg avklare innenfor rammene av en visuell kontroll. Endret bruk, belastning, manglende vedlikehold eller normal slitasje over tid kan avdekke skjulte feil og mangler som ikke er synlige på befaringstidspunktet.

Vær- og årstidsforhold kan ha begrenset muligheten for å inspisere enkelte bygningsdeler.

Datagrunnlaget er basert på opplysninger fra hjemmelshaver og eksterne leverandører. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller beheftet med feil. Takstmannen har ikke ansvar for feil eller mangler som skyldes uriktige eller mangelfulle opplysninger fra disse kildene. Arealer er målt med lasermåler. Fuktøk er utført med Protimeter, samt vurderinger basert på sansbare inntrykk.

Takstmannen foretar ikke kontroll av elektriske anlegg, VVS-installasjoner, ventilasjonsanlegg, ildsteder, piper eller andre spesialfag, og vurderer ikke funksjon eller forskriftsmessighet for slike installasjoner utover det som kan konstateres ved visuelle observasjoner, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten.

Rapporten gir uttrykk for bygningens tilstand på befaringstidspunktet og kan ikke anses som en garanti for fremtidig tilstand, funksjon eller levetid.

Om kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har plikt til å sette seg inn i og forstå innholdet i dokumentasjonen som fremlegges i forbindelse med kjøp av brukt bolig. Rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er umiddelbart forståelige for alle. Kjøper oppfordres derfor til å kontakte takstmannen for nødvendig avklaring før kjøp.

Dersom det er ønskelig med utdypende bygningstekniske undersøkelser (nivå 2 eller nivå 3), kan dette bestilles som et tillegg. En nivå 1-kontroll gir begrenset informasjon, og det kan være vanskelig eller umulig å fastslå enkelte bygningsdelers faktiske tilstand uten destruktive inngrep eller bruk av avanserte tekniske hjelpemidler. Dersom det i rapporten er angitt risikokonstruksjoner eller anbefalt videre undersøkelser, må dette tas på alvor.

Om selgers opplysningsplikt

Det gjøres særskilt oppmerksom på selgers ansvar etter lov om avhending av fast eiendom. Selger plikter å gi alle opplysninger om forhold som kan ha betydning for kjøper, også forhold selger ikke nødvendigvis kjenner til. Selger plikter å lese gjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder også der oppdragsgiver benytter eiendomsmegler.

Rapporten er utarbeidet for angitt formål og oppdragsgiver. Tredjeperson skal ikke basere sine beslutninger på rapporten uten først å ha kontaktet undertegnede takstmann for nødvendig avklaring og eventuelle tilleggsundersøkelser.

Sammendrag av boligens tilstand

Rapporten fritar ikke eier eller kjøper for ansvar knyttet til løpende tilsyn, vedlikehold og skadeforebyggende tiltak. I sammenfattet takstbeskrivelse og under de enkelte bygningsdeler er det redegjort for utførte oppgraderinger og registrerte svakheter. Beregning av markedsverdi er basert på forhold beskrevet i rapporten, herunder beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet. I dette fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takvindu [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Verandaer med trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brannvarsling [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmepumpe [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1900

Kommentar
Byggeår er opplyst av eier.

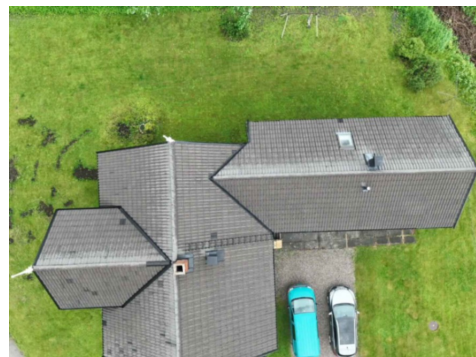
Anvendelse
Våningshus

Standard
Normal standard på bygget utifra alder og byggemetode.

Vedlikehold
Eldre bolig som fremstår vedlikeholdt/oppgradert i 1987 men med oppgraderingsbehov.

Tilbygg / modernisering

År	Modernisering
1987	Modernisert



Taktekking

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.
Lufttehatt over tak.
Taknedløp ført til terreng.
Stigetrinn etablert til pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 1. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp.
- 2. Det mangler snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- 1. Manglende bortledning av vann kan gi bygningsskader på underliggende deler av bolig. Ny eier bør lede takvann bort fra bolig.
- 2. Manglende snøfangere på takflate kan føre til ukontrollert ras av snø og is. Dette innebærer fare for personskade samt risiko for skade på øvrige bygningsdeler. Det anbefales å montere snøfangere i henhold til gjeldende regelverk.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking fra 1980-tallet med betongstein, undertak, sløyfer og lekter.
Pannebord og vindskibord i malt utførelse. Tak er inspisert med drone og fra takfot.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Takstein har generell slitasje i overflate som følge av brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ny eier må regne med utskifting av taktekking på sikt. Stein med slitt overflate har relativt høy vannoppsugingsevne noe som øker faren for sprekker/skader ved frostspreng. Undertak med levetid over 30 år vil ha svakheter. Dette medfører at taket bør regelmessig undersøkes på vår og høst for brekkasje i stein.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

YTTERVEGG.
Yttervegg består dels av reisverk (plank med dobbel not og fjær) og dels av bindingsverk (Stendere med isolasjon i hulrom). Yttervegg med innvendig plater/panel. Yttervegg er isolert med totalt ca 10 cm i 1987, ifølge eier.

UTVENDIG KOMPLEMENTERING.

Utvendig kledning består av stående panelkledning med vannstokker.
Kledning stedvis malt i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- 1. Kledning fremstår stedvis med slitasje og skader men er nymalt. Det er registrert mindre råte på kledning og bunnstokk. Manglende vedlikehold av kledning kan føre til økt fuktbelastning, råteskader og redusert levetid på kledningen. Over tid kan dette også medføre skade på underliggende konstruksjoner og økte kostnader til utbedring.
- 2. Yttervegg er svakt ventilert og har manglende tetthet i forhold til dagens krav til isolasjon og tetthet. Avvik kan medføre økt varmetap og energibruk, fukt og kondensproblemer og materielle skader fra gnagere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

1. Ny eier må regne med utskiftinger av kledning som har råteskader.
2. Ønsker man dagens krav til isolering, ventilering og tetthet krever yttervegg oppgradering



Stedvis råteskader i kledning

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med bæring på yttervegg og innervegg. Sperretak med åser og takbord. Kaldtloft er etterisolert av eier i 1987. Kaldtoft med tilgang via loftsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Konstruksjonen har noe svanker og skjevheter pga. alder og oppbygging.
2. Det er påvist misfarging, råteskader og fuktmerker på kaldtloft. Det ble ikke målt unormal fuktighet skadene anses å være fra før utbedringa av taktekking i 2026.
3. Deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Ønskes full visshet om tilstand må luke åpnes for tilkomst. Ved visuell kontroll av innvendige flater var det ingen tegn til aktive lekkasjer men fuktmerker og eldre skader ble registrert på kaldtloft. Erfaringsmessig vil takkonstruksjon fra 1900-tallet ha svak ventilasjon og tetthet og dermed økt skadefrekvens.
4. Registrert flyvehull i form av skadedyr i konstruksjonen samt spor av mus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1. og 2. Grunnet datidens dimensjonerende snølast må det påregnes måking av takflater ved snømengder mer enn ca 50 cm.
3. Ønsker man dagens krav til isolering, ventilering og tetthet krever takkonstruksjon oppgradering.
4. Eier opplyser om utført kontroll av skadedyrfirma av tidligere eier, men det foreligger ikke dokumentasjon. Tiltak mot mus kan være å sette mulige inngangspunkter og kontrollere loftet for skader på konstruksjoner og installasjoner.



Kaldtloft

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass med malt ramme og karm fra 1986.

Årstall: 1986

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Det er registrert slitasje i lås og hengsler på vinduer. Dette kan medføre redusert funksjon, mangelfull lukking og noe økt luftlekkasje.
2. Vannbrett av trevirke uten beslag. Et vannbrett av tre uten beslag er et svakt punkt i ytterveggen. Konsekvensene er økt risiko for fuktskader, råte og redusert brukstid på både vannbrettet og veggen. Beslag fungerer som en kritisk beskyttelse mot vanninntrengning, og uten dette må man regne med hyppigere vedlikehold og større risiko for skader.
3. Karmene og ramme er slitte og det er sprekker og fuktskader i trevirket. Det ble registrert ett punkterte vindu i vaskerom på befaringsdagen, forbehold om omfanget da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold. Med tanke på alder er imidlertid risikoen for dette i tiden som kommer økende og løpende observasjoner anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1. Ny eier må regne med justering, smøring eller utskifting av beslag, eventuelt skifte av vinduer på sikt.
2. Det anbefales å montere beslag på vannbrett. Dette gir en varig beskyttelse mot fukt og råte, og reduserer vedlikeholdsbehovet betydelig. Vannbrett uten beslag, krever hyppig vedlikehold.
3. Ny eier må skifte vindu som er punktert og regne med utskiftinger av øvrige vinduer på sikt.

TG 3 Takvindu

Beskrivelse

Overlys av type Velux takvindu fra 1980.

Årstall: 1980

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Nedre foring bør være i lodd og øvre foring i vater, dette for at luften skal kunne sirkulere på en tilfredsstillende måte.
2. Takvindu med punktert glass --> TG3.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier må skifte takvindu.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Takvindu med punktert glass

TG 2 Dører

Beskrivelse

5 stykk ytterdør i malt utførelse med isolerglass fra 1986.

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

1. Det er registrert slitasje i lås og hengsler på verandadør. Dette kan medføre redusert funksjon, mangelfull lukking og noe økt luftlekkasje.
2. Dørblad med utvendig fuktslitasje som vil medføre råteskader på kort sikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ny eier bør skifte eller vedlikeholde dører.

TG 3 Verandaer med trapper

Beskrivelse

Veranda er opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager. Veranda oppført med impregnert bjelkelag påmontert spaltegulv og rekkverk. Rekkverkshøyde målt til 80 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

1. Gulvbord med sprekker og vridninger.
2. Trapper og murverk med sprekker.
3. Bærende tresøyler med råteskader. --> TG3

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ny eier bør vedlikeholde som følge av forringelse. Manglende vedlikehold kan føre til økte skader og redusert brukstid. Råte i søyler kan føre til ytterligere skader, som utvidelse av sprekken og svekket bæreevne. Ny eier må utføre utskiftinger av bærende søyler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råte i søyler

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Yttertrapp av betong med kjellerlem.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

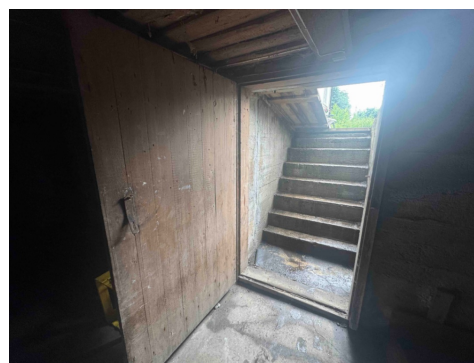
1. Trapper og murverk med sprekker.
2. Kjellerlem og kjellerdør med råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekker i murverk og råte i søyler kan føre til ytterligere skader, som utvidelse av sprekken og svekket bæreevne. Ny eier må utføre utskiftinger av dører til kjeller.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kjellertrapp og dører med skader

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

OVERFLATER PÅ INNVENDIG TAK.

Beskrivelse: Panel.

OVERFLATER PÅ INNVENDIG GULV.

Beskrivelse: Furubord, flis, vegg til vegg teppe og laminat.

OVERFLATER PÅ INNVENDIG VEGG.

Beskrivelse: Panel.

OVERFLATER GENERELT.

Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal brukstid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater. Befaringen ble utført med de begrensningene et møblert hjem medfører. Det gjøres igjen oppmerksom på at innredning, lagrede gjenstander eller faste installasjoner ikke ble flyttet under befaringsen dersom selger ikke har opplyst om noen spesielle skjulte forhold. Ny eier bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig overflater har riper og sår og opphengshull. Dette er i utgangspunktet et kosmetisk avvik men vedlikehold vil forlenge brukstiden og redusere ytterlig utvikling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

2. etasje

Etasjeskillere i tradisjonelt trebjelkelag med bærende sponplater/tregulv med gulvoverflate.

Bjelkelag i deler av etasjen er opprett og isolert i 1987, ifølge eier.

Ved enkle målinger i rommet ble det målt over 30 mm høydeforskjell i stue.

1. etasje

Etasjeskillere i tradisjonelt trebjelkelag med bærende sponplater/tregulv med gulvoverflate.

1. etasje er dels isolert mot krypkjeller i 1987, ifølge eier.

Ved enkle målinger i rommet ble det målt over 30 mm høydeforskjell i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet i begge etasjer. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

2. Det ble registrert spor etter skadedyr i etasjeskille mot kjeller.

Skadedyr kan medføre skader på trevirke. Videre spredning kan føre til økte kostnader dersom tiltak ikke gjennomføres tidlig.

3. Registrert fuktskader og råte av bjelker mot krypkjeller, spesielt gjeldende mot grunnmur. Skadeomfanget er begrenset men mindre utskifting og reparasjon vil være påregnelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

2. Eier opplyser om kontroll av skadedyrfirma men det foreligger ikke dokumentasjon.

3. Bjelkelag med råteskader er begrenset men utskifting og reparasjon vil være påregnelig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Skjevheter målt i rom i begge etasjer



Råte i bjelkelag

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteins pipe murt over tak.

Innvendig pipe tilkoblet vedovner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Ildfast plate på gulv foran ildsted mangler avstand til brennbare materialer. Ildsted skal ha sikker avstand til brennbart materiale og kan medføre avvik eller pålegg ved branntilsyn.

2. Det er påvist brennbart materiale (listverk) montert inntil pipeløp. Pipeløp skal ha sikker avstand til brennbare materiale og mangel kan medføre avvik eller pålegg ved branntilsyn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier må foreta tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Krypkjeller

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kryprom under bolig. Kryprom med tilkomst via utvendig trapp. Det er ikke utført hulltaking da grunnmur er fritt eksponert men det er utført fuktmåling i stubbeloft (tak).

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Fuktmåling utført av takstmann

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

1. Det ble målt moderate fuktverdier (23,9 Vekt%) i stubbeloft under befaringsdagen. Ved observasjon ble det registrert vann på betonggulv. Fuktværdien som ble målt under befaringsdagen er av en slik verdi at vedvarende fuktbelastning vil medføre økte skader i trevirke.
2. Det er begrenset tilgang til kryprom under tilbygg. Kryprom vurderes som en risikokonstruksjon med tanke på fukt og skjulte skader. Drenering, bortledning av takvann, og utvendig terrengfall har svakheter og dette vil øke faren for utilsiktet fukt og skjulte skader i kryprom. Det er utført fuktmåling under trapp i etasjeskille uten fuktighet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

4 mulige tiltak for å motvirke kondens og fukt fra grunn i prioritert rekkefølge.

1. Plast mot grunn vil redusere kondens og fuktproblematikk fra grunn sommer og vinter.
2. Installasjon av krypromsavfukter kan vurderes montert og gir erfaringsmessig god effekt.
3. Utvendig terrengfall må lede overvann og takvann bort fra grunnmur.
4. Skifte av drenering.

Tilkomst må etableres til kryprom som ikke har tilgang.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Krypkjeller



Fuktmåling med fuktighet i krypkjeller



Fuktmåling uten fuktighet under trapp mot kryprom uten tilkomst

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig 90 graders malt trapp med rekkverk.

Rekkverk målt til 96 cm.
Åpninger målt til 00 cm.
Bredde målt til 75 cm.
Innvendig fri høyde ok.
Håndløper mangler på en side.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappen har avvik på krav til håndløper.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke krav om utbedringer av trapp til dagens krav. Dagens krav til at trapper skal ha håndløper. Forholdet anbefales utbedret på generelt grunnlag mtp sikkerhet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med malt dørblad med terskel.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 1987.
Vaskeromsgulv med vinylbelegg på gulv.
Malt strie på vegger og innvendig tak.
Rommet er innredet med utslagsvask og vaskemaskin.
Rommet er naturlig ventilert.
Vaskerom uten dokumentasjon.
Vaskerommet er vurdert på bakgrunn av dagens forskrift.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

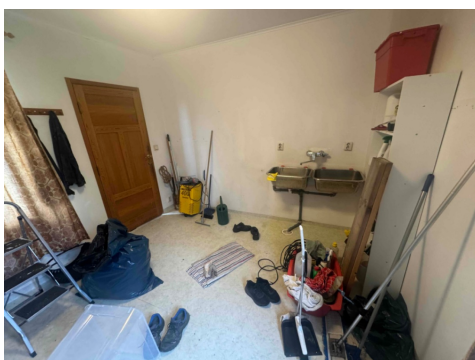
Tilstandsrapport

Vaskerommet er i daglig bruk. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i NS3600 og at membran og vvs komponenter er utgått på forventet brukstid og har misfarging og mindre skader. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vaskerom

1. ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Yttervegg og innredning førte til at fuktmåling i vegg ikke ble gjennomført. Fuktøk på gulv ble da foretatt som ett alternativ. Med enkle fuktøk på gulv ble det ikke registrert unormal fuktighet.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Fuktøk utført av takstmann



Fuktøk uten fuktighet

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra 1987 med nytt gulv i dusj fra 2024.
Baderomsgulv med flis på gulv.
Flis på vegger og malte strie på innvendig tak.
Rommet er innredet med servantskap, wc og dusjnise.
Rommet er mekanisk ventilert.
Baderom er utført av fagfolk uten dokumentasjon.
Baderommet er vurdert på bakgrunn av dagens forskrift.

Årstall: 1987

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Ny eier må forvente generell oppgradering av våtrommets membran og vvs for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav og forventning. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i at membran og vvs komponenter er utgått på forventet brukstid og det er ikke synlig membranmansjett i nyere del av badet og det er sprek i flis. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad 1. etasje

1. ETASJE > BAD

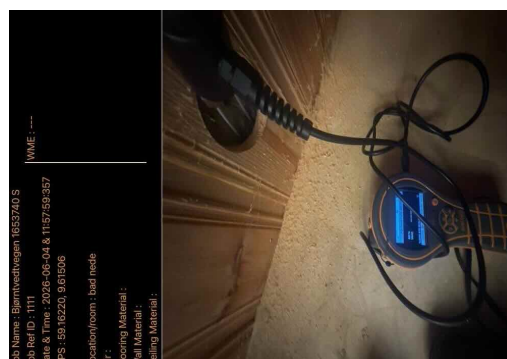
! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført destruktiv åpning i form av hulltaking (boring) i vegg bak våtsone. Ved fuktmåling ble det ikke målt unormal fuktighet i bunnsvill. Fuktmåling utført fra hall.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking med fuktmåling utført av takstmann



Fuktmåling uten fuktighet

2. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad fra 1987.
Baderomsgulv med flis på gulv.
Flis på vegger og malte strie på innvendig tak.
Rommet er innredet med servantskap, wc og badekar.
Rommet er mekanisk ventilert.
Baderom er utført av fagfolk uten dokumentasjon.
Baderommet er vurdert på bakgrunn av dagens forskrift.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

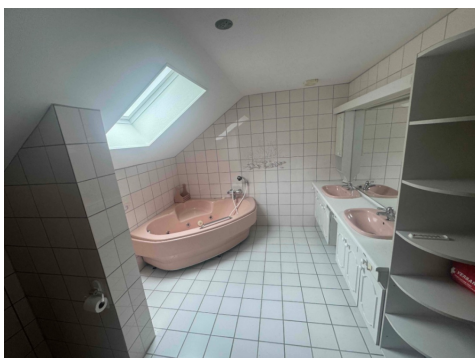
Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Ny eier må forvente generell oppgradering av våtrommets membran og vvs for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav og forventning. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i at membran og vvs komponenter er utgått på forventet brukstid. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad 2. etasje

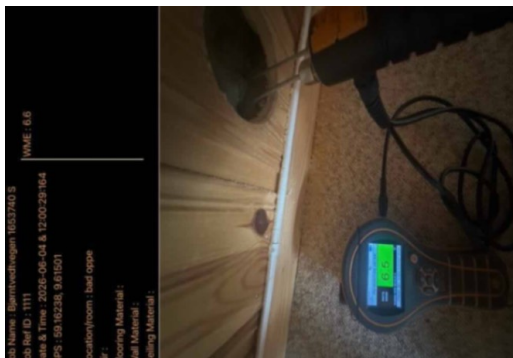
2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført destruktiv åpning i form av hulltaking (boring) i vegg bak våtsone. Ved fuktmåling ble det ikke målt unormal fuktighet i bunnsvill. Fuktmåling utført fra soverom.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Hulltaking med fuktmåling utført av takstmann



Fuktmåling uten fuktighet

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 1987. Innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stålkum med ett grep blandebatteri. Flis på vegg under overskap. Integrert kjøleskap, komfyr med platetopp og oppvaskemaskin. Hvitevarer er ikke kontrollert av takstmann.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning er funksjonell men har slitasjeskader av skrog, hengsler og overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nye eier bør selv avgjøre behovet for oppgradering av kjøkken.



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekkshette er montert til innredningen og etablert over platetopp.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Filter er tilsmusset og avtrekk er svakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Filter må skiftes for maksimal avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Interne vannrør av kobberør fra 1987.
Stoppekranen er krypkjeller.
Funksjonstesting av stoppekran ok.
Vannrør er begrenset inspisert.

Tilstandsrapport

Årstall: 1987 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
2. Vannrør i krypkjeller er ikke isolert og rommet er uoppvarmet. Vannrør kan fryse på kalde dager eller kondensere på varme dager.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg og ny eier bør skifte vannrør ved oppgradering av våtrom.
2. Vannrør i krypkjeller kan medføre fare for frostskaader på rør med risiko for lekkasje og vannskade. Ny eier bør vurdere tiltak som etterisolere, bruk av varmekabel eller permanent frostfri løsning.

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløpsrør av plastrør fra 1987. Avløpsrør er begrenset inspisert.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg og ny eier bør skifte rør ved oppgradering av våtrom.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er naturlig ventilert med veggventiler i yttervegg. Mekanisk ventilering av kjøkken og bad. Ventilasjon av boligen er vurdert uti fra fra hva som var normalt under oppføringstidspunkt. Tilstandsgrad er vurdert etter forskriftskravet og ikke NS3600.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilering vil ikke være tilstrekkelig av oppholdsrom og soverom og det er registrert kondensering på vinduer som følge av svak ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres veggventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

! TG 2 Varmtannstank

Beskrivelse

Varmtannstank på 300 L fra 1987 montert i kryprom.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at varmtannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Varmtannstank bør skiftes samtidig med øvrig vvs.

! TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

2 stykk varmpumpe fra 2019 etablert som varmesupplement til ved fyring og el. oppvarming. Varmepumpe er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpe uten kjent service.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende service på varmpumpe kan føre til dårligere effekt, høyere strømbuk og økt risiko for feil, og bør forebygges med jevnlig rengjøring og fast service. Service bør gjennomføres hvert 2. år.

! TG 3 Brannvarsling

Beskrivelse

Elotec brannvarslingssystem montert i stall med styringsenhet i våningshus.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegg er ikke i drift som følge av manglende service og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegg krever oppgradering og service av fagfolk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Brannvarsling stall

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

El-anlegg fra 1987 og eldre.
Elektrisk anlegg med 2 sikringskap.
Ett skap med automatsikringer og 9 kurser.
Ett skap med skrusikringer og 5 kurser.
50 Amp hovedsikring.
Det foreligger ikke dokumentasjon fra byggeår da dokumentasjonskravet ble gjeldende i 1999.

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.

1987

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

Ja Eier opplyser om at fagmann har oppført alt av el-anlegg men det er ikke dokumentasjon på alle installasjoner.

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?

Ukjent

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 varmtvannsbereider, jåmfør 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?

Ja Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Anlegget vil ikke oppfylle dagens kapasitet til blant annet ett moderne kjøkken. Brukstil på et elektrisk anlegg avhenger av flere faktorer, blant annet belastning, men ved full belastning har det ca. en levetid på 25-30 år, således vil deler av dette anlegget ha en kort gjenstående brukstil og anlegg mangler jording.



EL-skap



EL-skap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ut i fra normal oppbygging er boligen fundamentert på stedlige masser. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser og derav er taksmannens kunnskaper om byggegrunnen begrenset.

Tilstandsrapport

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ved oppføring av boligens drenering ble det normalt benyttet tilfylte drenerende masser mot grunnmur. Ved befaring ble det ikke registrert utbedringer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

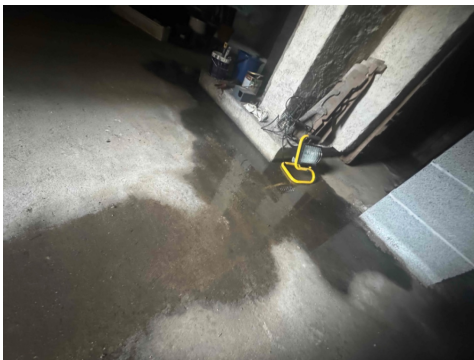
Ingen drenering som følge av normal byggemetode på 1900-tallet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dreneringen med svekket effekt. Dette baseres både på fuktmålinger i kryprom og observasjoner av vann på gulv i krypkjeller. Fuktvandring i vegger mot terreng skyldes svikt i fuktsikring av grunnmur og fuktopptrekk fra fundamenter. Drenering anses dermed å ha vesentlig redusert effekt. (se forøvrig paragraf: kryprom).

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vann på gulv i krypkjeller

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong og natursteinsblokker med spekkfuger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren har forskyvninger i steinblokker. Observert utvendig og innvendig løse spekkfuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier bør regne med vedlikehold av muroverflater. Dersom skaden ikke utbedres vil murverk brytes ned og økte skader vil oppstå.

! TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet terreng rundt bolig med plen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng har stedvis manglende fall.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier bør utføre terrengjustering for å oppnå tilfredstillende fall fra bolig. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vanninntak fra kommunal ledning av plast fra 2016.

Avløpsledning av plast til septikk.

De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll.

Vurderingen er basert på alder og opplysninger fra eier.

! TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank fra ca år 1987 med spredegrøfter.

Årstall: 1987

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på spredegrøfter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Spredegrøfter vil ha en brukstid på ca 20 år og utifra alder vil det være påkrevd med utbedring.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det foreligger ingen ytterlig opplysninger om HMS.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

1. Radon

Avvik: Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.

Konsekvens: Det kan forekomme forhøyede radonnivåer som over tid kan medføre helseskade for brukerne.

Tiltak: Det anbefales radonmålinger.

2. Utvendig rekkverkshøyde

Avvik: Rekkverkshøyde er under dagens krav til høyde.

Konsekvens: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Men ved skifte av rekkverk bør høyde på rekkverk økes.

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

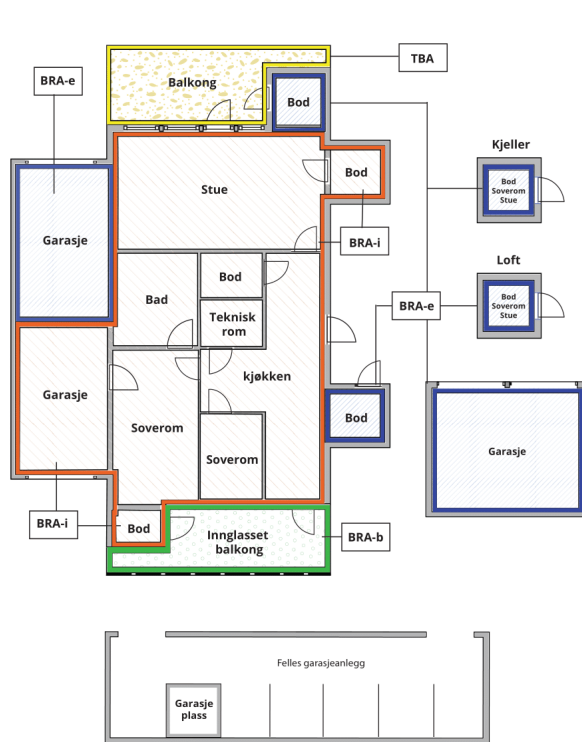
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	91	30		121	15
2. Etasje	116			116	7
SUM	207	30			22
SUM BRA	237				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, 3 stuer, hall, bad, entré/gang	Vaskerom, kontor	
2. Etasje	Trapperom, 3 soverom, boder, 2 ganger, bad		

Kommentar

GENERELT OM AREAL

Rombenevnelsen er i henhold til dagens bruk og skjønnsmessig vurdert.

Arealmåling er foretatt etter lasermåling på stedet.

Faktisk areal kan avvike da det er utført avrundinger av delareal for å oppnå totalt bruksareal.

AREALOMTALE

Deler av 2. etasje er ikke måleverdig som følge av skråtak og høyde under 1,9 m.

2 stykk utvendig rom (vaskerom og kontor) på ca 30 m² er medtatt i areal utregningen som BRA-e.

Kryprom under bolig med høyde under 1,9 m.

Balkong og verandaer på 22 m² er medtatt i arealutregning som Åpent areal TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: TEGNINGER:

Da det ikke foreligger tegninger som viser hva som er godkjent i kommunen, er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens Byggesakskontor. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

FERDIGATTEST:

Det foreligger ikke ferdigattest. Ved vedtakelsen av ny plan- og bygningslov i 2008 ble det et økt fokus på at det skal foreligge ferdigattest for samtlige nye bygg. For eldre bygg foreligger det ofte ikke ferdigattest eller kun midlertidig brukstillatelse. Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Rømning.

Vinduer i 2. etasje tilfredstiller ikke dagens krav til rømningsvindu.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2026	Are Bjørkheim	Takstingeniør
	Aud Kristiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	221	5	0	0		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjørntvedtvegen 165

Hjemmelshaver

Kristiansen Aud

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Bjørntvedt, Skien.

Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløp til septikk.

Regulering

Eiendommen er avsatt til bolig i kommuneplan.

Om tomten

Landbrukseiendom med arrondert tun.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	11.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	11.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger.	11.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold 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 slitasje:** 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være 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 godkjenning 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RB5796>

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

Verditakst for landbrukseiendom

📍 Bjørntvedtvegen 165 , 3740 SKIEN

📖 SKIEN kommune

gnr/bnr 221/5

Markedsverdi

11 000 000



Befaringsdato: 04.06.2026

Rapportdato: 17.06.2026

Oppdragsnr.: 20349-1914

Referansenummer: Z11649

Autorisert foretak: BTE AS

Vår ref:



Gyldig rapport

17.06.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

BTE AS

BTE AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.

Selskapet er sertifisert innenfor følgende fagområder innenfor takst:

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



Rapportansvarlig



Are Bjørkheim
Uavhengig Takstingeniør
are@takstforum-telemark.no
918 58 552

Sammendrag

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kr)	Verdi totalt
Jord og Beite	89,0	13 556	1 206 500
Skog	47,4	3 000	142 200
Uproduktiv skog og utmark	1,3	300	390
Andre verdier/rettigheter			250 000
Driftsbygninger			4 600 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			4 400 000
Boverditillegg i hht. beliggenhet			1 500 000
Eiendommens totale verdi			12 099 090

Kommentar

KONSESJONSSVERDI

Takstingeniøren sitt mandat har vært å sette en samlet verdi på eiendommen etter reglene i konsesjons- og jordloven. Verdien skal gjenspeile det markedet vil betale og myndighetene godkjenne jfr. Konsesjonslovens § 9 og 9 a med rundskriv og praksis. Takstmann vurderer ikke markedsprisen i denne taksten til å være en øvre konsesjonspris. Eiendommens summerte del verdier inkl. bolig m.m. gjenspeiler undertegnede oppfatning av eiendommens høyeste lovlig konsesjonspris. Ved fastsettelse av konsesjonspris er nedskrevet teknisk verdi (4,4 mill kroner) av våningshus lagt til grunn j.m. Rundskriv M-3/2002 punkt 8.6 og presisert i brev av 10 jan. 2022 av landbruk og matdepartement. Det er kommunen eller fylkesmannen som fastsetter høyeste konsesjonspris. Boverditillegg tillegges av hensyn til eiendommens sentral beliggenhet i Skien.

Konsesjonsverdi satt til kr 12,1 Mill kroner.

MARKEDSVERDI

Markedsverdi er en antatt salgsverdi for eiendommen basert på det mandatet som er gitt. Verdien er etter takstingeniøren sitt skjønn innenfor de rammer, regler og intensjoner som konsesjonsloven gir og slik eiendommen fremstår.

Markedsverdi er satt til 11,0 Mill kroner

Mandat

Mandat for oppdraget er å utføre landbrukstakst på overnevnt eiendom i forbindelse med markedsverdi. Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk takst takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene. Denne landbruksrapportens gyldighet er 1/2 år fra befaringsdato, men kan fornyes etter avtale og eventuelt ny gjennomgang av undertegnende takstmann. Dersom rapport, eldre enn 1/2 år fremlegges ved salg, faller ansvaret for rapportens innhold tilbake til selger. Areal iflg. Gårdskart fra Skog og Landskap er lagt til grunn for taksten. Informasjon i rapporten bygger på, fremlagt dokumentasjon, muntlig samtale og innhentet dokumentasjon fra grunnbok og karttjenester. En kjøper/ långiver må på eget initiativ sørge for å gjøre seg kjent med innholdet i servitutter og grunnbok. Pengeheftelser generelt omtales ikke i denne taksten. Hjemmelshaver plikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes.

Prinsippene for å verdsette konsesjonspliktig landbrukseiendom med priskontroll er beskrevet i rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet (LMD) Under følger en kort innføring i prinsippene for verdsettingen hvor lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. For jord- og skog skal verdsettingsmåten avspeile produksjonsegenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirknings-kvantum for skog. Dette defineres som en avkastningsverdi (bruksverdi). Det skal benyttes 4% kapitaliseringsrente i avkastningskalkylene for jord og skog.

For bygninger skal takstingeniør primært ta utgangspunkt i bygningenes kostnadsverdi. Kostnadsverdi (nedsrevet gjenanskaffelsesverdi) på en bygning svarer til antatt ny-anleggskostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. Korrigeringen (nedskrivingen) av nyanleggskostnaden bestemmes etter en konkret vurdering av vedkommende bygning. Alternativt kan takstmann bruke avkastningsverdi (leieverdi). For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi – alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfeller må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig verdivurdering.

Rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 er ikke et takstreglement for takstingeniører, men et førende regelverk for forvaltningen når de skal utføre priskontrollen. Takstingeniør er derfor ikke pålagt å følge LMD sine prinsipper, men det vil være naturlig for takstingeniør å kontrollere at egne beregninger ligger innenfor LMD sine prinsipper. Takstingeniør skal finne en pris som en kjøper vil betale og forvaltningen godkjenne i motsetning til forvaltningen som kun skal kontrollere om prisen er samfunnsmessig forsvarlig. I dag er avgjørelse om å godkjenne pris og innvilge konsesjon delegert til kommunene med Statsforvalter som klageorgan. For takstingeniør gir dette noen utfordringer da kommunene håndterer regelverket ulikt. Takstingeniør må derfor tilegne seg kompetanse om lokale prisnivåer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
04.6.2026	12:00	14:00	Are Bjørkheim Aud Kristiansen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	221	5	0	0	151500 m ²	Nibio	Eiet

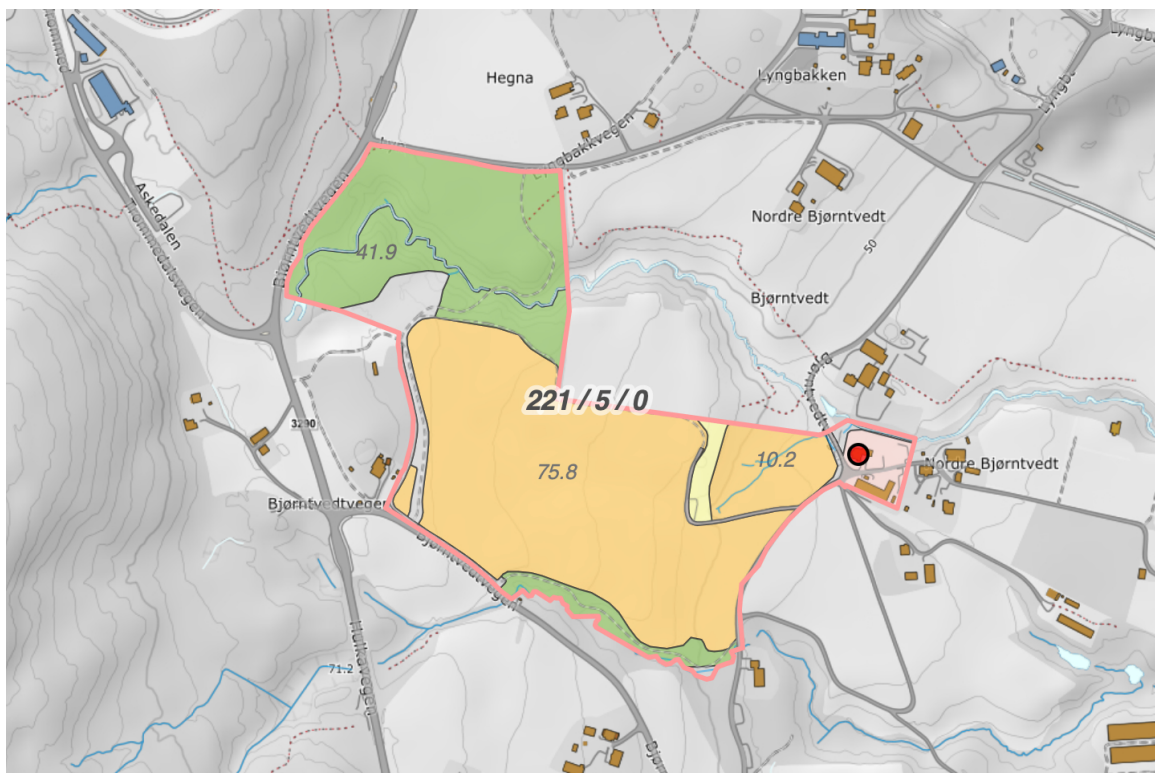
Adresse

Bjørntvedtvegen 165

Hjemmelshaver

Kristiansen Aud

Arealgrunnlag



Landbrukseiendommen Bjørntvedt med 1. gårds og bruksnummer og 1 teig. Totalt 151,5 daa med bebygget tun, skog og jord.

Juridisk status

Arealstatus

Eiendommen ligger i område som er avsatt til LNFR i kommuneplan. Eiendommen må ligge i LNF/LNFR eller være regulert til jordbruk/landbruk for at jordlova skal gjelde, dvs at eiendommen skal være en landbrukseiendom. Eiendommen Bjørntvedt ligger i Skien kommune. Eiendommen er avsatt i kommuneplan til LNFR - areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Bebyggelse

Landbrukseiendommen Bjørntvedt med bebygget tun bestående av våningshus og låve.

Odelsloven

Takstingeniørene tar ikke stilling til om det er personer som har opparbeidet odelsrett eller eventuell rekkefølge. Opparbeidet odelsrett krever minst 20 år sammenhengende eiertid for eier (odler) eller eiers livsarvinger. Etter takstmannens skjønn oppfylder eiendommen odelslovens arealkrav jfr § 2.

Konsesjonsloven

Eiendommen er konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og har mer enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord. Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen. Ved et fritt salg vil det være priskontroll jf. Konsesjonslovens §§ 9 og 9 a samt rundskriv da eiendommen er bebygd med mer enn 35 daa full-/overflatedyrka jord. I dette tilfelle skal kommunen kontrollere om avtalt pris er innenfor regelverket i konsesjonsloven med rundskriv. Hvis kjøper overtar i tråd av slektskap etter § 5 i konsesjonsloven, er det ikke priskontroll.

Boplikt

Reglene om boplikt ligger i konsesjonslovens §§ 5, 6 og 11. Det er lovpålagt boplikt (familiær) på eiendommen etter konsesjonsloven § 5 annet ledd da den har mer enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord og mer enn 500 daa produktiv skog- se tabell på forrige side. Den lovpålagte boplikten krever også at eiendommen har eller har hatt helårs bosetning dvs at det er et beboelig hus.

Lovpålagt boplikt inntreffer når kjøper kan overta konsesjonsfritt pga. slektskap § 5. Kjøper må bosette seg på eiendommen innen 1 år og bo der sammenhengende i 5 år med folkeregisteradresse. Hvis man ikke ønsker å bosette seg eller ønsker utsettelse, må man søke konsesjon med formål om fritak eller utsettelse.

En kjøper kan pålegges boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg dvs utenfor definert familie.

Jord og skoglov

Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjenning av kommunen eller Statsforvalter. Driveplikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite og gjelder fra første dekar. Eiendommen er også omfattet av skogloven med forskrifter.

Heftelser og rettigheter

Jordleie

Ja - Dyrket mark er leid bort. Det foreligger ikke skriftlig avtale og muntlig avtale går fra år til år.

Kommentar til grunnboksbladet

Ja - Bestemmelser om ledninger, gassledninger og adkomstrett. Se forøvrig grunnbok.

Kårrettigheter

Nei - Ingen opplyst eller tinglyst.

Øvrige

Fredningsvedtak - Nei
Sefrak bygninger - Nei.
Vernede bygninger/områder - Nei.
Naturtyper - Nei.
Bruksrett - Nei.
Pålegg fra brann/feievesen - Nei.
Pålegg fra el.tilsyn - Nei.
Søppelfylling - Ikke kjent for eier.
Veg - Ja, Privat veg.

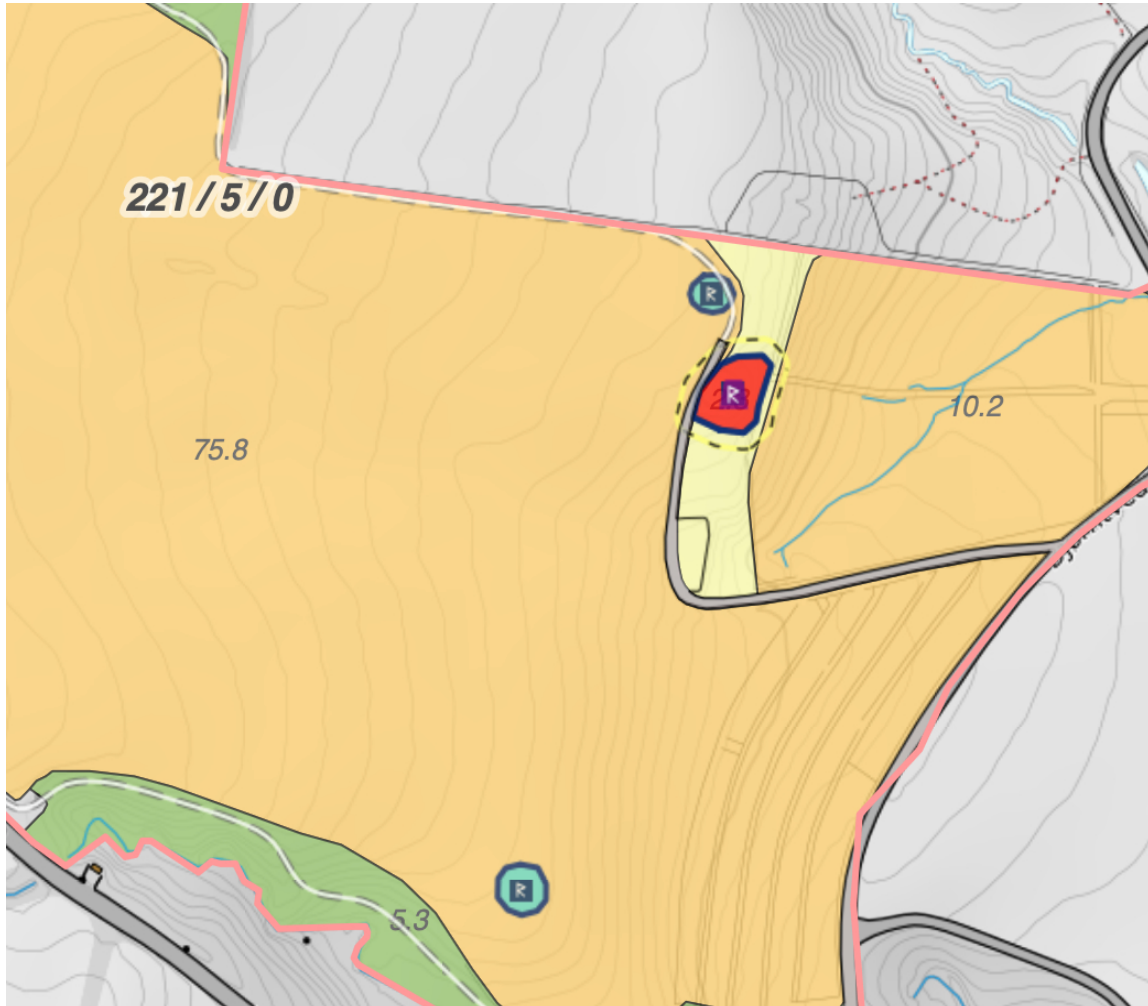
Generelt om eiendommen

Ras og skred

☐ Ja ☒ Nei

Kulturminner

☒ Ja ☐ Nei



Flom

☐ Ja ☒ Nei

Kvikkleire

☐ Ja ☒ Nei

Naturtyper

☐ Ja ☒ Nei

Rødliste arter og nasjonalarter

☒ Ja ☐ Nei

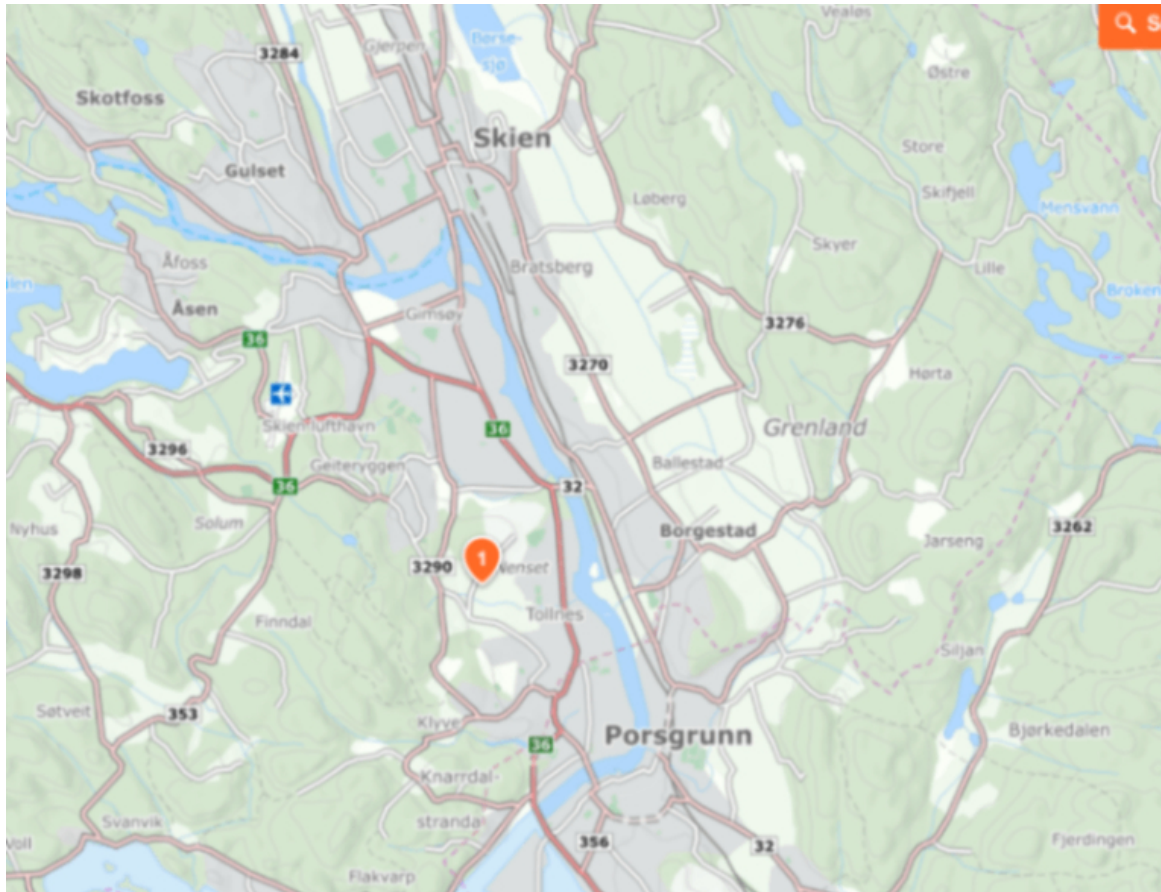
Rødlistearter - Ja men type er ikke angitt.

Andre forhold

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommens beliggenhet

Landbrukseiendommen beliggende på Bjørntvedt i Skien. Eiendommen er i stor grad landlig, men med direkte forbindelse til byens tilbud via hovedveier. Området består av bolig- og landbruksområde vest for Skien. Eiendommen med meget sentral beliggenhet med tanke på nærhet til nødvendige tjenester og funksjoner lokalisert i bysenter. Område har lange tradisjoner innen skogbruk og spesielt jordbruk. God plassering i forhold til friluft med kort vei til rekreasjonsområder.



Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

	Beløp (Kr)
Andre verdier	250 000
Sum andre verdier/rettigheter	250 000

Fasiliteter for hest

Eiendommen er tilrettelagt for hest med følgende infrastruktur:

- Inngjerding av beiteområdet/utegang for hest.
- Longeringsgrop for trening av hest.

Verdien er nedskrevet og satt til kr 250.000,-





Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	86,7 daa	
Overflatedyrket jord		
Innmarksbeite	2,3 daa	89,0 daa
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet	47,4 daa	
Skog av middels bonitet		
Skog av lav bonitet		47,4 daa
Uproduktiv skog	1,3 daa	
Myr		
Åpen jorddekt fastmark	0,2 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	6,6 daa	8,1 daa
Bebygd, vann, bre	7,0 daa	
Ikke klassifisert		7,0 daa
Sum		151,5 daa

Opplysningkilder, beskrivelse

Areal hentet fra Gårdskart pr. 11.06.2026

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Fulldyrket jord	86,7	Nei	350	550	47 685
Overflatedyrket jord		Nei			
Innmarksbeite	2,3	Nei	175	250	575
Sum jordbruksareal	89,0				48 260
				Verdi	1 206 500

Opplysningkilder, beskrivelse

JORD

Det er totalt 86,7 daa fulldyrka jord og 2,3 da innmarksbeite, ifølge Nibio. Fulldyrka er fordelt på 1 hovedteig med innmarksbeite. Jorda er historisk benyttet til grass og korn og i dag til potetproduksjon. Nærmeste jord er inngjerdet og benyttet til hestehavner. Drenering/grøfter/kantrensk er regelmessig utført og det er enkelte steder behov for drenering/vedlikehold.

Ifølge NIBIO/Kilden er følgende kartlagt om jord:

Jordressurs - i all hovedsak vurdert til å være av god til svært god.

Forklaring Jordressurs
Svært gode jordressurser: Jord som er lettdreven, selvdrenert og relativt tørkesterk, og som normalt ikke krever andre innsatsfaktorer enn gjødsling og kalking.
Gode jordressurser: Jord som er nokså lettdreven, men som krever noe større innsats enn jord i klasse 1. Jorda kan for eksempel ha behov for velfungerende dreneringstiltak eller vanningsanlegg. Med de rette tiltakene er jordegenskapene på linje med klasse 1.

Jordverdi- I all hovedsak vurdert til å være av stor verdi med innslag av middels verdi.

Forklaring Jordverdi
Stor verdi: Jord som har grøftebehov, jord som periodevis kan være tørkeutsatt og jord som krever litt større innsats grunnet flere mindre begrensninger. Jorda i denne klassen er mer innsatskrevende, men med de rette tiltakene kan jordkvaliteten være på linje med klasse 1.
Middels verdi: Jord som har begrensninger som er mer eller mindre permanente. Begrensningene kan påvirke valg av vekster og agronomisk praksis, men for enkelte vekster kan begrensningene være ubetydelige. Vanlige begrensninger er fast fjell ved 50 til 100 cm dybde, høyt innhold av grus og stein, organiske jordlag, høyt leirinnhold og liten vannlagringsevne. Planert jord vil også havne i denne klassen.

Beregninger

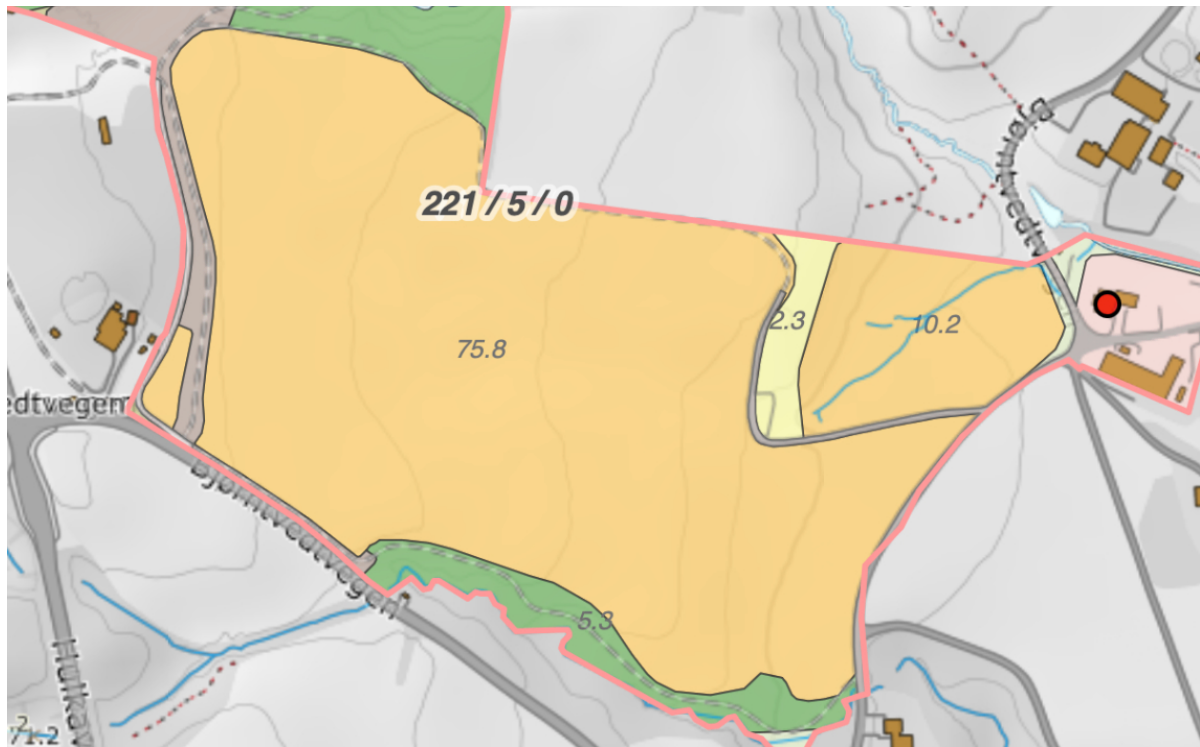
Jord benyttes til potet men historisk også vært benyttet til grass/kornproduksjon og anses som vekstskifte mellom disse tre..

I M-3/2002 punkt 8.2 skriver Landbruks- og matdepartementet (LMD) at det skal tas utgangspunkt i hva jorda nyttes til hva og hva den gir av avling under normale forhold. For å beregne verdien legges en normal snittavling på 500 kg pr daa med målprisene i jordbruksavtalen som utgangspunkt.
Det er gjort fradrag for bunnfradragene.
Skien ligger i tilskudds sone 3 og tilskuddssatsen er hentet fra jordbruksavtalen for 2025-26.
På utgiftssiden skal det trekkes fra variable kostnader, arbeidskostnader og maskinkostnader. De variable kostandene er uforutsigbare om dagen blant annet pga. gjødselprisene og det er i kalkylen brukt tall fra Norsk Landbruks Rådgivning (NLR).
Arbeidskostnaden ved grassproduksjon er begrenset på et timeforbruk på 2 timer pr. daa og kr 275,- pr. time. Ifølge LMD skal det brukes tariff for lønn.

Faste kostnader maskiner kan varier utifra alder på maskinpark, men her er det brukt erfaringstall fra NLR og skjønn. Utgiftene i landbruket har steget sterkt de senere år, men mye oppveies av økt tilskudd og målpris. Gjødselprisene ligger i dag mellom 6 og 10 kr/kg, men var helt opp i 14 kr/kg.

Verdi

Det er satt en verdi på fylldyrka mark ink. innmarksbeite avrundet kr 1.200.000,- basert på en avkastning/grunnrente på kr 550,- pr. daa, 4 % kapitaliseringsrente.



Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog uten plan

Uproduktiv skog og utmark	1,3	Verdi pr. daa	300	Sum verdi	Kr. 390
	Gårdskart/NIBIO (Daa)	Kr/Daa	Verdi (kr)		
Skog av svært høy bonitet					
Skog av høy bonitet	47,4	3 000	142 200		
Skog av middels bonitet					
Skog av lav bonitet					
Sum	47,4		142 200	Total produktiv skogverdi:	Kr. 142 200
Innestående skogfondkonto	0,0			Totalverdi skog og utmark:	Kr. 142 590

Opplysningskilder, beskrivelse

SKOG

Det er ingen MIS registreringer på eiendom.
Skogfond er opplyst til å være 0,-.
Skogsarealene er ikke befart men drone er benyttet til oversikt, verdifastsetteselen er satt på bakgrunn av bonitetsfordeling.
Gårdskart opplyser om at eiedommen har totalt ca 47,4 dekar skogareal med høy bonitet.
Skogen ble hogd på 1970-tallet og anses å være i hogstklasse 3-4.
Grunnlag fra Nibio tilsier stående skog på ca 500-700 kubikk, tall er å anse som veiledende.
Arealet fordeler seg på en teig.

Verdi

Skogen er begrenset i størrelse. Verdi satt til avrundet kr 140.000,-





Jakt og fiske

Opplysningkilder, beskrivelse

Det er ingen direkte jakt inntekt og eiendommen anses for liten til å utløse jaktinntekter.

Bygninger på eiendommen

Våningshus



Anvendelse

Våningshus

Byggeår

1900

Kommentar

Byggeår er opplyst av eier.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder og byggemetode.

Vedlikehold

Eldre bolig som fremstår vedlikeholdt/oppgradert i 1987 men med oppgraderingsbehov.

Beskrivelse

Våningshus fra 1900 som fremstår vedlikeholdt/oppgradert i 1987 men med oppgraderingsbehov.
Det henvises til tilstandsrapport når det gjelder oppbygging og tilstand av våningshus.

Tilbygg/modernisering

1987 Modernisering

Bruksareal BRA m²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	91	30		121	15
2. Etasje	116			116	7
SUM	207	30			22
SUM BRA	237				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, 3 stuer, hall, bad, entré/gang	Vaskerom, kontor	
2. Etasje	Trapperom, 3 soverom, boder, 2 ganger, bad		

Kommentar

Rombenevnelsen er i henhold til dagens bruk og skjønnsmessig vurdert.
Arealmåling er foretatt etter lasermåling på stedet.
Faktisk areal kan avvike da det er utført avrundinger av delareal for å oppnå totalt bruksareal.
Areal på driftsbygg anses som veiledende.
BTA er anslagsvis utregnet.

Driftsbygninger på eiendommen

Låve



Anvendelse

Stall

Byggeår

1970

Kommentar

Byggeår er opplyst av eier.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
1. Etasje	425,0
2. Etasje	400,0
SUM BTA	825

Standard

Enkel standard på bygget utifra alder og byggemetode.

Vedlikehold

Bygget bærer preg av behov for oppgradering og vedlikehold.

Bygningsstruktur

Tradisjonell låve oppført på 1970-tallet som ble omgjort til stall på 1980-tallet.
Stall med 2 innganger hvor stall er delt i 2 deler med henholdsvis 6 og 10 hestebokser.
Stall oppført med ringmur med betongdekke.
Yttervegg grovt reisverk med stående låvekledning.
Saltak konstruksjon tekket med stålplater fra 1990-tallet.
Strøm og vann fremført i bygg.
Hestebokser i tre og stål med drikkekar.
Stall er naturlig ventilert.
Det er montert tørke men denne er ikke i drift.

Bygget har behov for vedlikehold og stedvise utskiftninger av blant annet kledning.
Brannvarslingsanlegg bør utbedres.

Stall leies ut for tilsammen kr 96.000,- i året, ifølge eier. Det foreligger ikke kontrakt.



Tilbygg/modernisering

1987 Skifte av tak

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 200 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 300 000
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 3 500 000
Sum Teknisk verdi - Våningshus	Kr.	4 400 000
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	Kr.	4 400 000

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelsesverdi (Kr)
Låve	9 400 000	7	7	4 600 000
*Verdilos=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10			Total verdi	4 600 000

Markedsvurdering

Beliggenhet
Landbrukseiendom Bjørntvedt beliggende usjenert med relativt lite innsyn i ett området bestående av landbruk og eneboliger. Eiendommen har en meget sentral plassering hva gjelder landbrukseiendom i Skien og Porsgrunn. God plassering i forhold til friluft med kort vei til rekreasjonsområder.

Bygningens tilstand
Våningshus over 2 etasjer oppgradert i 1987. Våningshus fremstår med oppgraderingsbehov. Låve fra 1970 med behov for vedlikehold. Låve benyttet som stall med 16 bokser og tilrettelagt havner og løypenett i området.

Formål
Eiendommen er idag bestående av jord med potetproduksjon. Jordene anses å være av god kvalitet og velholdt og både korn og grass kan dyrkes. Eiendommen ansees som et attraktiv bosted for personer/familie som ønsker å overta et landbruk med flott og sentral beliggenhet i Skien.

Kr 11 000 000

Miljø og bærekraft

Bærekraftig landbruk

For landbrukseiendommer er tiltak som energieffektivisering av bygninger (f.eks. etterisolering, solceller), vannhåndtering (som regnvannssamling), og bruk av fornybare energikilder (solcellepaneler, biogass) aktuelle for å redusere miljøbelastningen. Jordforbedring gjennom grønn gjødsel og beiteplanlegging bidrar til karbonbinding. Redusert bruk av kjemikalier, bevaring av kantvegetasjon, og dyrevelferdstiltak fremmer biologisk mangfold. Effektiv avfallshåndtering og kompostering styrker også bærekraften. Slike tiltak øker eiendommens verdi og oppfyller nye krav til miljøhensyn i landbruket.

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Nibio	11.06.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbok	11.06.2026		Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Egne forutsetninger

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen og har vurdert en samlet salgspris på eiendommen. Verditaksten og beskrivelsen til takstingeniøren er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner på bygningene. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann.

Takstingeniøren har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler som han kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.

Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. For å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstandsrapporter. VVS- og el-anlegg er ikke vurdert da det ligger utenfor takstmann sin godkjenning.

Takstmann er uavhengig uten knytninger til eier/eiers familie. Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Det er taksert utifra bygningens faktiske bruk. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniør verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstod på befaringen.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks.

Verditaksten har som utgangspunkt en gyldighet på 1 år, men takstingeniøren gjør oppmerksom på at verditaksten er avgitt basert på det regelverket som var den datoen verditaksten ble underskrevet.

Egenerklæring

Bjørntvedtvegen 165, 3740 SKIEN

27 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Bjørntvedtvegen 165

Postadresse

Bjørntvedtvegen 165

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

05 eller 06 1986

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Utleie fra 2021-2023

bodd på gården fra 1987 til 2021, og 2023 til nå.

Når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen trenger du kun å ta med våningshus og kårbolig med tilhørende garasje. Øvrige driftsbygninger kan du se bort fra.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Landkreditt Forsikring AS-79

Informasjon om selger

Selger

Kristiansen, Aud

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet membran og fliser i dusj i 1.etasje

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bygg Roman Kolodziejczyk

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2015

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet treverk , lekter og sløyfer på tak ved arken 2.etasje mot vest

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke navn



4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fra et hjørne er det et par ganger i moderat grad kommet fuktighet.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skiftet gammelt ledningsnett fra huset til nytt med stor kapasitet, hovedledningen (Dalene gartneri)

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus og rotter i stallen

Vi har bekjempet mus og rotter med gift.

Har satt ut giftbokser.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 41066109

Egenerklæringsskjema

Name

Aud Kristiansen

Date

2026-05-27

Identification



Aud Kristiansen



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Aud Kristiansen

27/05-2026
22:04:16

BankID OIDC
High



Adresse

Bjørntvedtvegen 165, 3740 SKIEN

Dato for energimerking

19.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-314133

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

164596583

Gårdsnummer

221

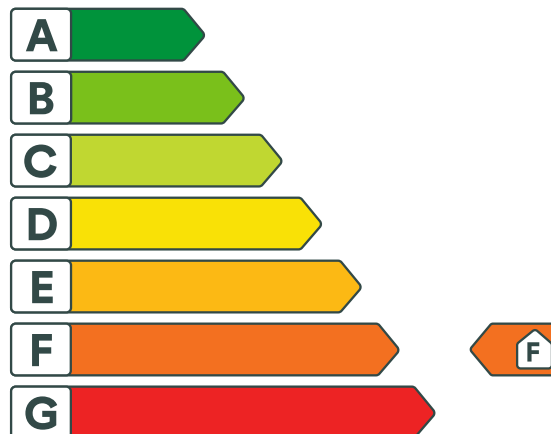
Bruksnummer

5

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1900

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

207,0 m²

Oppvarmet bruksareal

207,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

337,28 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

362,28 kWh/m²

Totalt levert pr. år

74 992 kWh



Bjørntvedtvegen 165, 3740 SKIEN



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Ja
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Bjørntvedtvegen 165, 3740 SKIEN



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: 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 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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: 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 12: 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 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: 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 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere 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.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Bjørntvedtvegen 165

Nabolaget Nenset/Sandaker - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lyngbakkvegen	1 min
Linje M3, M3N	0.8 km
Porsgrunn stasjon	10 min
Linje RE11, RX11, R55	4.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	45 min

Skoler

Klyve skole (1-7 kl.)	21 min
546 elever, 26 klasser	2 km
Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.)	4 min
318 elever, 18 klasser	2.7 km
Kongerød ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
204 elever, 11 klasser	3.2 km
Gimsøy skole (8-10 kl.)	7 min
367 elever, 19 klasser	4.4 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min
297 elever, 20 klasser	4.8 km
Skogmo videregående skole	4 min
900 elever, 40 klasser	2.4 km
Hjalmar Johansen vgs.	7 min
75 elever	3.9 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

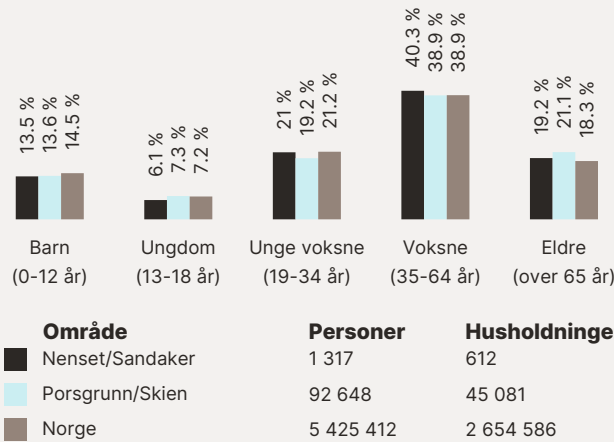


Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Troens Liv barnehage (1-5 år)	2 min
41 barn	1.3 km
Kongerød barnehage (0-5 år)	19 min
101 barn	1.8 km
Kverndammen barnehage (0-5 år)	3 min
76 barn	2.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Kjørbekk	3 min
Meny Gs	4 min

Primære transportmidler

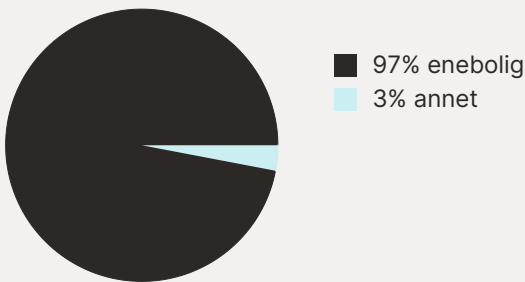
-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  Gateparkering
Lett 88/100
-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100
-  Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100

Sport

-  Klyve skole
Aktivitetshall, ballspill
22 min  2 km
-  Kongerødhallen - flerbrukshall
Aktivitetshall
4 min  2.7 km
-  Just Padel Porsgrunn
5 min 
-  Pro Gym Grenland
5 min 

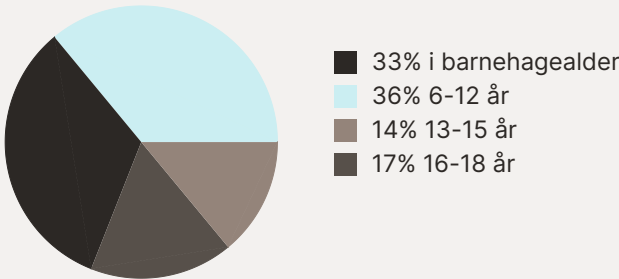
Boligmasse



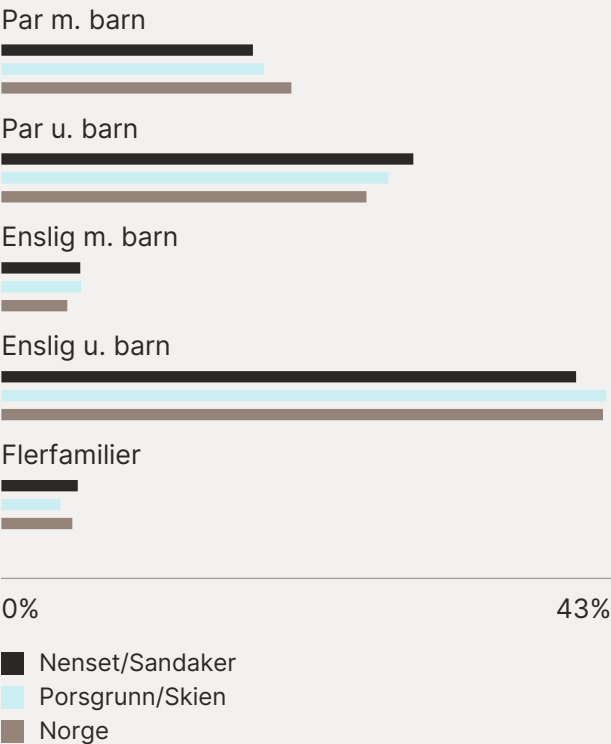
Varer/Tjenester

-  Pp-Senteret
7 min 
-  Apotek 1 GS
4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

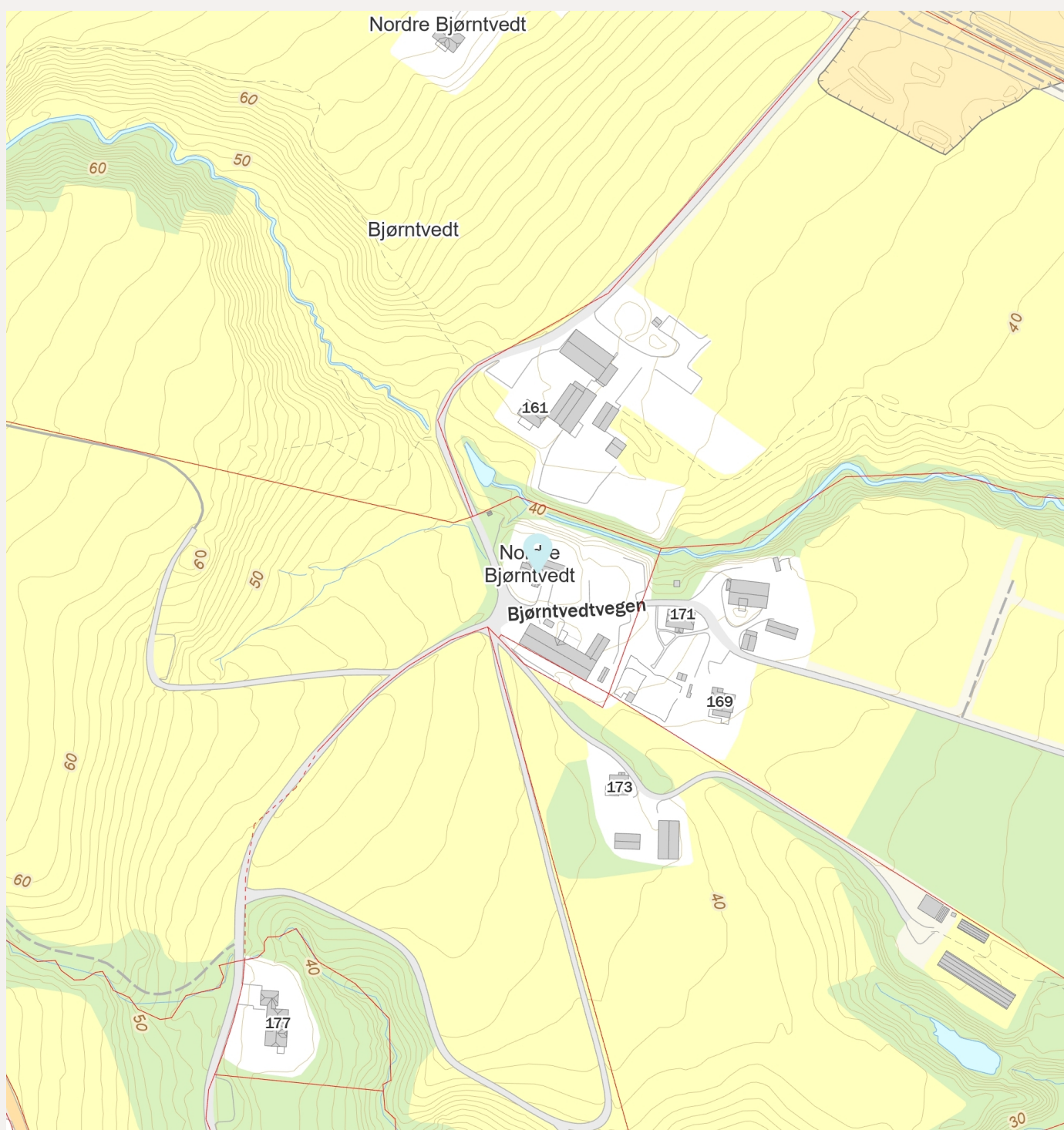


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Bjørntvedtvegen 165

Nabolaget Nenset/Sandaker - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lyngbakkvegen Linje M3, M3N	1 min 🚶 0.8 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	10 min 🚶 4.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	45 min 🚶

Skoler

Klyve skole (1-7 kl.) 546 elever, 26 klasser	21 min 🚶 2 km
Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.) 318 elever, 18 klasser	4 min 🚶 2.7 km
Kongerød ungdomsskole (8-10 kl.) 204 elever, 11 klasser	4 min 🚶 3.2 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 367 elever, 19 klasser	7 min 🚶 4.4 km
Menstad ungdomsskole (8-10 kl.) 297 elever, 20 klasser	8 min 🚶 4.8 km
Skogmo videregående skole 900 elever, 40 klasser	4 min 🚶 2.4 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	7 min 🚶 3.9 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

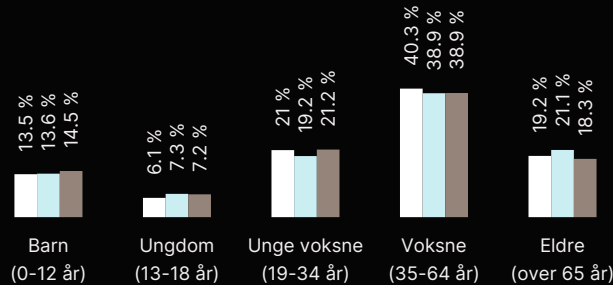


Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nenset/Sandaker	1 317	612
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Troens Liv barnehage (1-5 år) 41 barn	2 min 🚶 1.3 km
Kongerød barnehage (0-5 år) 101 barn	19 min 🚶 1.8 km
Kverndammen barnehage (0-5 år) 76 barn	3 min 🚶 2.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Kjørbekk	3 min 🚶
Meny Gs	4 min 🚶



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

Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt:
984238126
org.nr./fødselsnr.**Skagerak**
Naturgass**AVTALE****GASSRØRLEDNING**

om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av gassrørledning over eiendom

Gnr. : 221**Bnr. : 5, 201****i : Skien kommune**Doknr: 292364 Tinglyst: 12.04.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gassrørledningen er vist på vedlagte kartskisse.

Avtaleparter

Grunneier : Aud Kristiansen
Fester :
Gasselskap : Skagerak Naturgass AS (SNG)

Person nr.: 081052 [redacted]
Org. nr.: 969 782 146
Org. nr.: 984 238 126

Trasélengde: ca. 260 m over eiendommen.
Trasèbredde: Ca 0,60 m.
Grøftedybde: 1,20 – 1,50 m
Rørdimensjon: 250 mm PE
Type gass: Naturgass (består av ca 90 % metan, og 9 % etan)

1 Innledning

SNG ønsker å legge ny gassrørledning fra Bjørntvedt til Kjørbekk . Arbeidet gjøres for å transportere naturgass (metan) fra SNG sitt tankanlegg på Herøya til Kjørbekk/Moflata området.

Avtalen baserer seg på at grunneier ikke har noen kunnskap om gass, drift og bygging av gassrørledninger. Det er SNGs ansvar å informere grunneier om alle forhold rundt ledningen og dens drift, før arbeidet starter opp. Er slik informasjon tilbakeholdt og som har betydning for grunneier, har grunneier rett til å terminere avtalen.

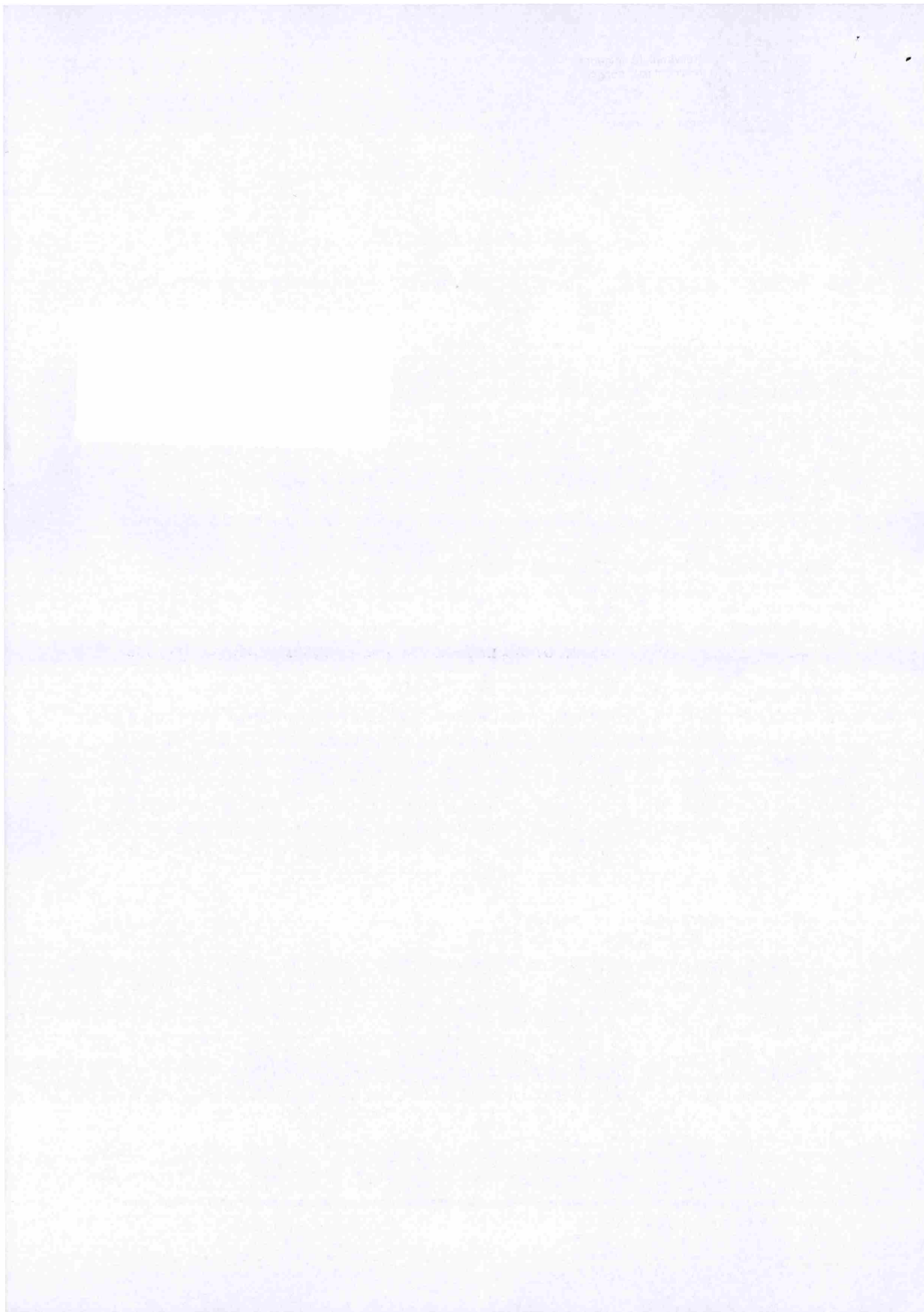
2 Skagerak Naturgass sine rettigheter

Grunneieren gir Skagerak Naturgass AS (SNG):

- Rett til å bygge, drive og vedlikeholde rørledningen over eiendommen
- Rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utførelse av ovennevnte rettigheter

3 Grunneier forhold

Grunneieren er etter alminnelig erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører rørledningen, for eks. ved sprengning, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v. Når slike arbeider ønskes utført, skal SNG kontaktes, som igjen vil bidra til at arbeidet kan skje uten skader. Kostnader for å bistå grunneieren med sikkerhetstiltak bæres av SNG.





Dersom grunneieren skal utføre grunnarbeider på tomten og gassledningen vanskeliggjør arbeidene, dekker SNG merkostnadene grunneieren har. Før arbeidene igangsettes skal partene bli enige om hvordan arbeidene skal utføres.

Grunneier er ikke ansvarlig for noen form for skade som oppstår på ledningen som er forårsaket av andre på eiendommen enn grunneier selv.

Kommer gassledningen i konflikt med grunneiers fremtidige utnyttelse av eiendommen, dekker SNG kostnadene ved å legge om ledningen. Hvis ledningen begrenser utnyttelsen, men ikke forhindrer utnyttelse til annet formål, skal grunneier ha erstatning basert på markedspris for tapet.

Ledningen vil ikke sperre av for noen form for normal adkomst til eiendommen, og vil ikke være til hinder for dyrking slik som i dag.

Ledningskapasiteten kan ikke økes, eller ledningen legges om uten grunneiers samtykke.

Grunneier kan ikke være ansvarlig for noen form for skade som oppstår på ledningen som er forårsaket av andre på eiendommen enn grunneier selv.

4. Erstatninger

Erstatningene skal dekke alle skader og ulemper som rettighetsavståelsen, anlegget og driften av anleggene i fremtiden vil føre med seg.

Hvis øvrige grunneiere i området får erstatning eller annen kompensasjon for ulempen ved den nedlagte ledning, skal det gis erstatning basert på høyeste utbetaling pr meter ledningstrase.

Det er enighet om følgende erstatning for varig og midlertidig inngrep på eiendommen:

4.1 Gassledning

For rettigheter for gassledning ytes det en engangserstatning på kr 12,- pr. løpemeter for markslag som er definert som dyrket mark, skog, impediment m.v. Arealer av annen kategori vurderes særskilt.

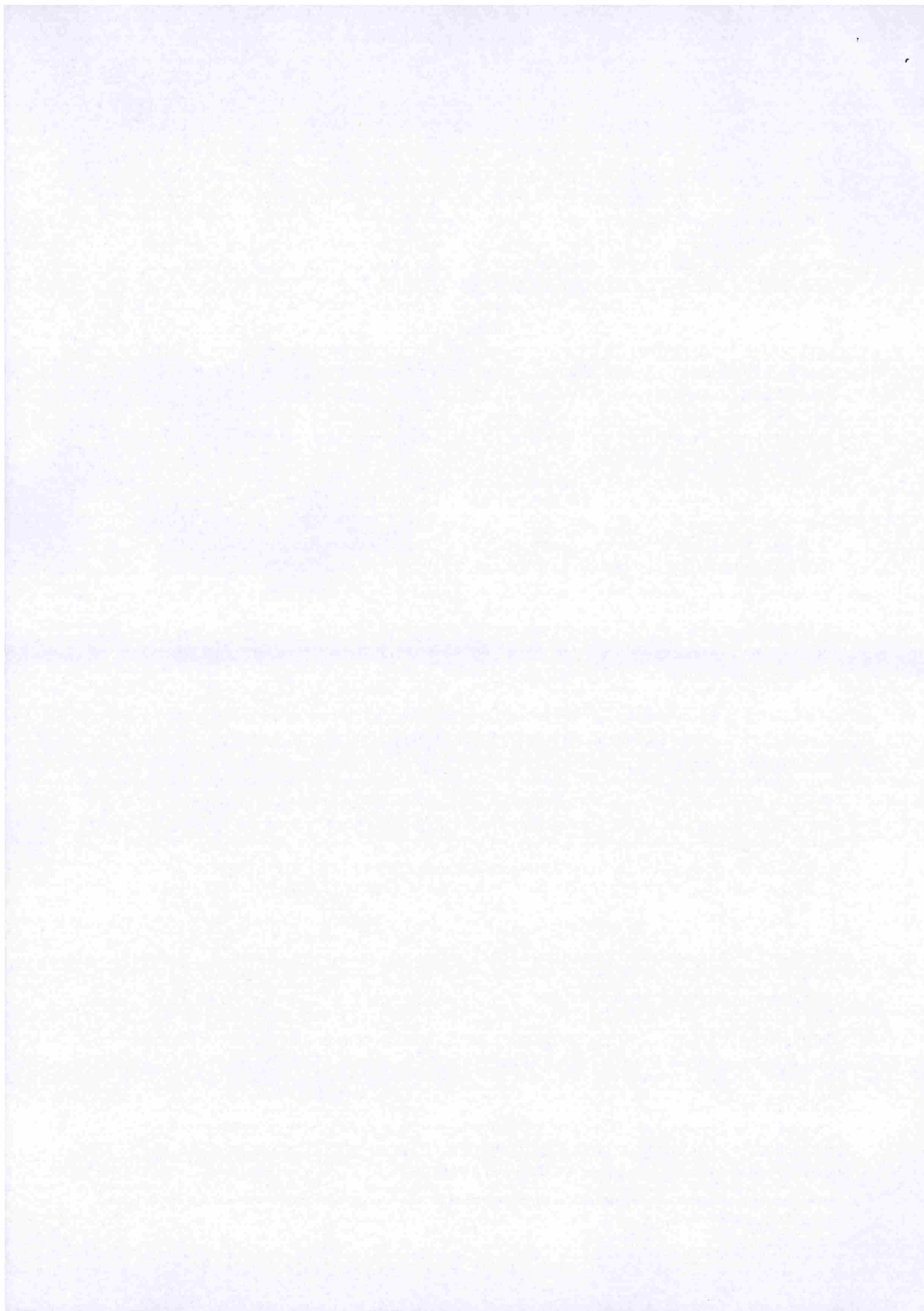
For denne eiendommen berøres følgende arealkategori:

Dyrket mark 260 m løpemeter à kr. 12 = kr. 3120,-

I tillegg ytes et engangsvederlag for dekning av ulemper på gjenværende eiendom til fast pris kr. 5000.-

4.2 Vekstsesongen

Det ytes et engangsvederlag for dyrket mark hvor produksjonene består av vekster som normalt inngår i vekselbruk (korn, frøproduksjon, gras, oljevekster og lignende) på kr. 1200,- pr. dekar samt tillegg for areal og kulturlandskapstilskudd.





For denne eiendommen skal det beregnes et vederlag på kr. 1310,- pr. dekar dyrket mark som berøres av anlegget. Beløpet inkluderer areal og kulturlandskapstilskudd.

Oppgjøret skal skje etter at anlegget er avsluttet og arealet er målt opp. Areal anslås til:
Bredde: 5 m – Lengde 260 m = 1,30 daa

4.3 Fremtidige ulemper på dyrket mark

Som erstatning for arbeid (inkl. befaringer, møter etc) og forbigående ulemper som kan medføre reduserte fremtidige avlinger (gjelder uavhengig av hvilke avlinger som dyrkes), så som ekstra tilsåing, ekstra steinplukking, redusert avling, pakking av grunnen, lokal vannansamling etc. og ulempeerstatning for hindret adkomst til deler av eiendommen i anleggsperioden, grunnet graving i/langs adkomstvei og lignende, ytes et vederlag etter nedenfor opplistede modell:

1. år etter anlegget er avsluttet	kr. 1000,- pr. daa
2. år etter anlegget er avsluttet	kr. 750,- pr. daa
3. år etter anlegget er avsluttet	kr. 350,- pr. daa
SUM	kr. 2100,- pr. daa

I tillegg ytes det et engangstilskudd for kalking på kr. 250,- pr. daa

Erstatningen beregnes etter at anlegget er avsluttet og berørt areal er målt opp.

5. Utbetaling

Sammenstilling av erstatningsbeløpet.	Stipulert	Sluttsum
Engangserstatning	5 000,-	5 000,-
Dyrket mark (260 m x 12,-)	3 120,-	3 120,-
Erstatning vekstsesongen (1,30 daa x 1310,-)	1 703,-	1 703,-
Fremtidig ulempe (1,30 daa x 2100,-)	2 730,-	2 730,-
Kalking (1,30 daa x 250,-)	325,-	325,-
Sum	12 878,-	12 878,-

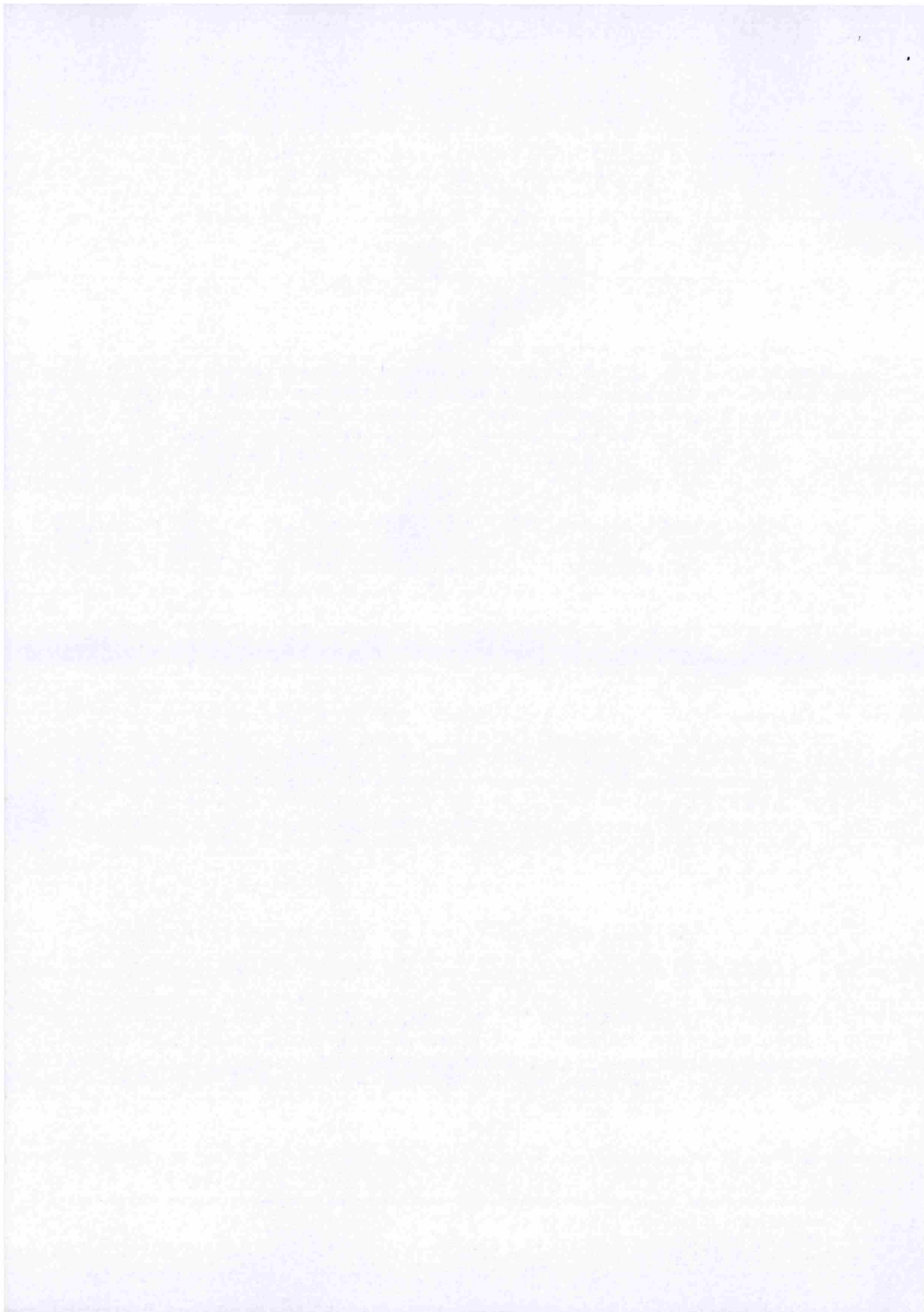
Erstatningsbeløpet, til sammen kr. **12 878** overføres til kontonummer: [REDACTED] senest 2 måneder etter at anleggsarbeidene er avsluttet og berørt areal målt opp. Etter forfall beregnes rente.

6 Ferdigstillelse

Anlegget er planlagt ferdigstilt høsten 2012. Dersom anlegget ikke er avsluttet innen høsten 2014, faller avtalen bort. Anleggsarbeidet over eiendommen er forventet å ta maks 1 uke.

SNG avtaler med grunneier når på året arbeidene skal utføres.

Hvis SNG avviker bruk av gassledningen skal denne fjernes på SNG sin bekostning hvis ikke annet avtales.



**7 Merking av traseen**

Langs vegen kan det settes opp skilt (15 x 20 cm), som angir avstand til gassledningen. Det skal ikke settes opp skilt på jorden.

8 Støy

Drift av ledningen medfører ikke støy.

9 Regelverk

Anlegget vil bli bygget og driftet i henhold til gjeldene regelverk. Traseen vil bli byggemeldt, og innmeldt til DSB (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap). Hvis det er tvil om de sikkerhetsmessige aspekter ved gasstransporten skal anlegget stenges ned inn til dette er tilfredsstillende avklart for grunneier.

10 Tvister

Dersom partene ikke blir enige om erstatningsvederlaget eller utførelse av reparasjoner etter skader, skal dette med endelig virkning fastsettes av en sakkyndig som utpekes av Fylkesmannen i Telemark (voldgift).

SNG dekker alle omkostninger, herunder eierens nødvendige utgifter til juridisk bistand og teknisk bistand som påløper i denne forbindelse (s.h.t. skjønnsprosesslovens §54)

11 Samtykke

Grunneieren samtykker i at denne avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen for SNGs kostnad.

Denne avtalen er sett av Skagerak Energi AS

Sted/dato: SKien, 8/4-2013

Aud Kristiansen
(sign. Grunneier)

AUD KRISTIANSEN
(gjentas m/blokkskrift)

Jarand Kristiansen
(sign.)
Grunneier

JARAND KRISTIANSEN
(gjentas m/blokkskrift)

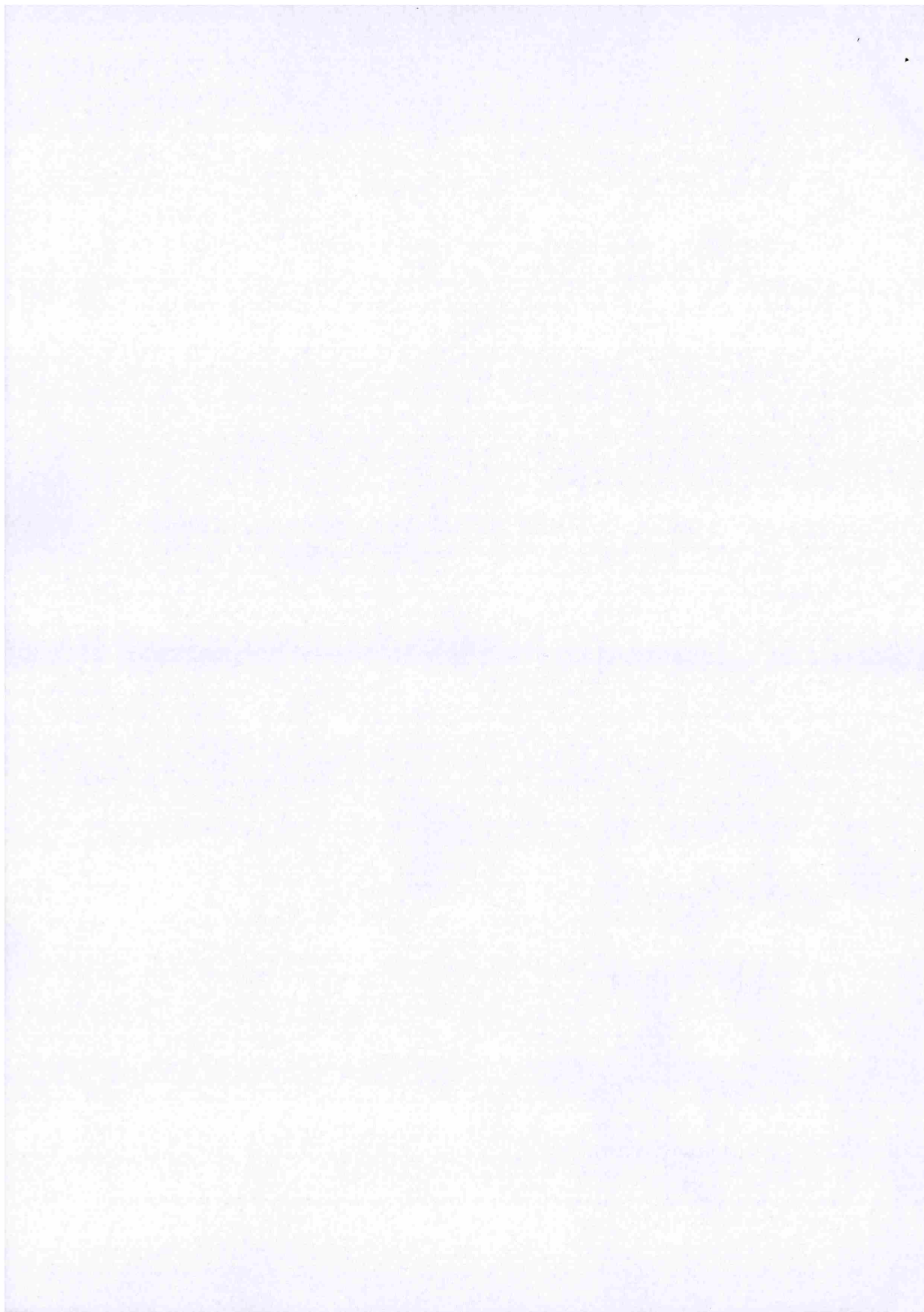
Sted/dato: Porsgrunn 19/3-2013

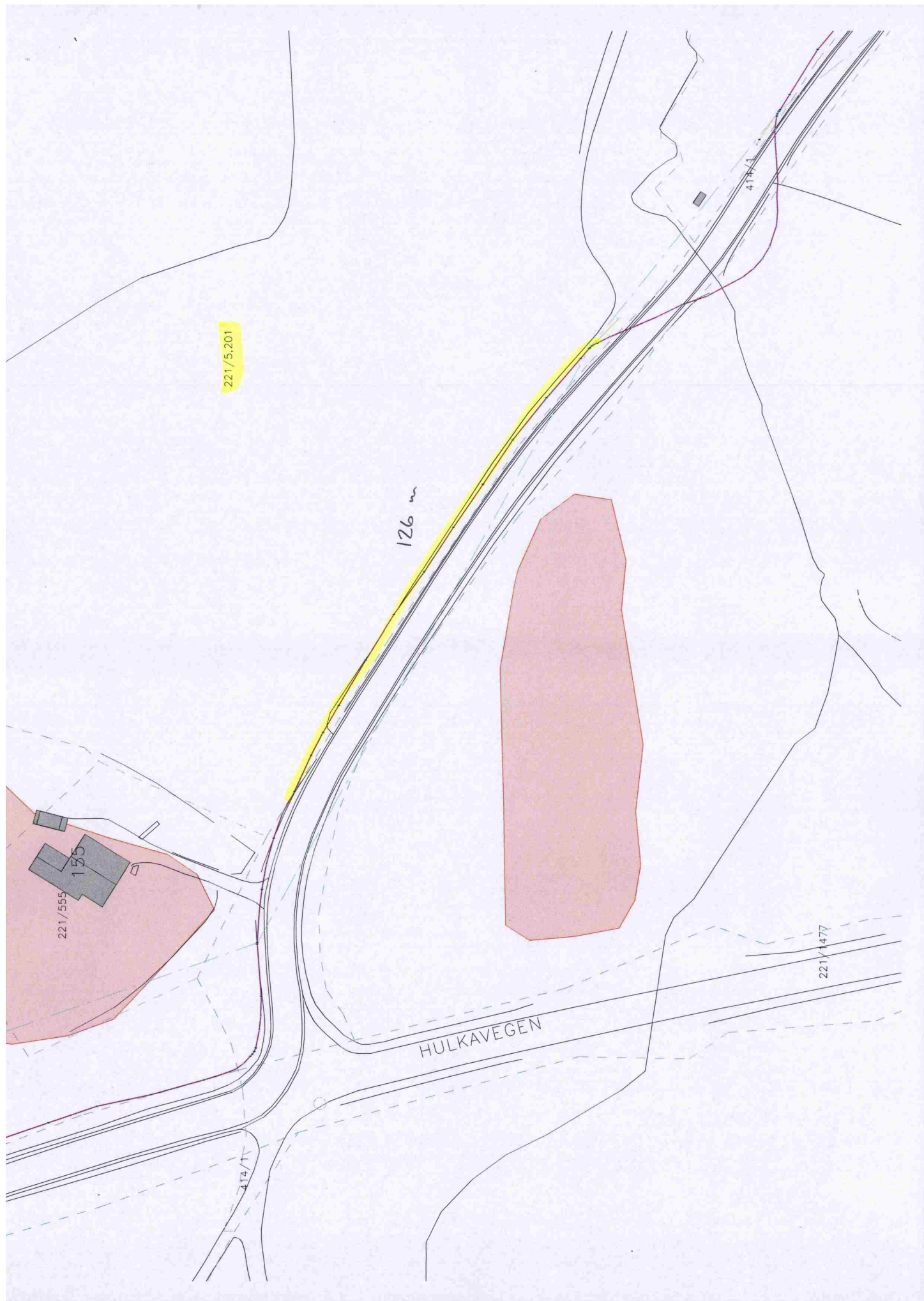
Grant Gundersen
(adm.dir)
Skagerak Naturgass AS

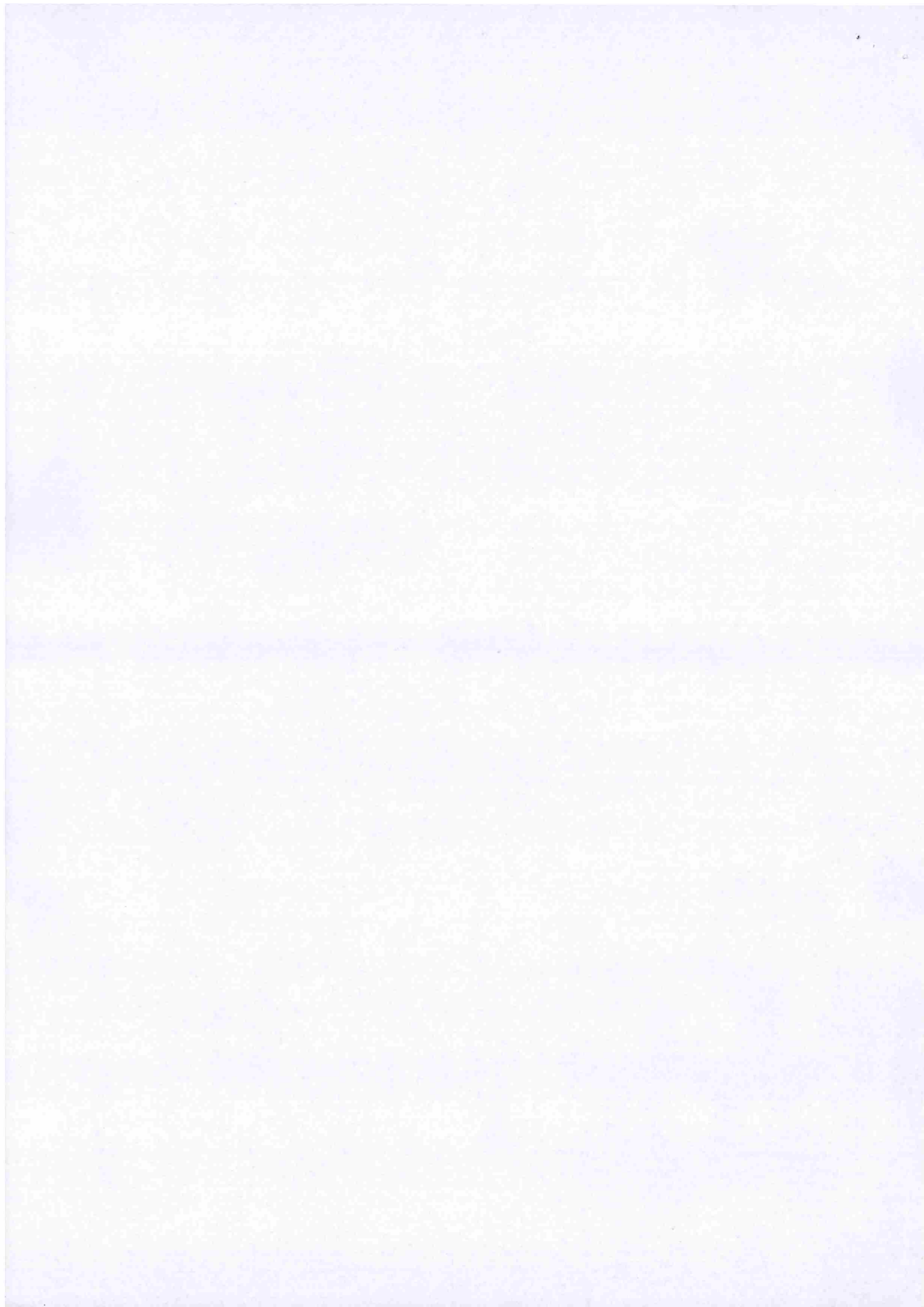
.....Grant Gundersen.....
(gjentas m/blokkskrift)

.....

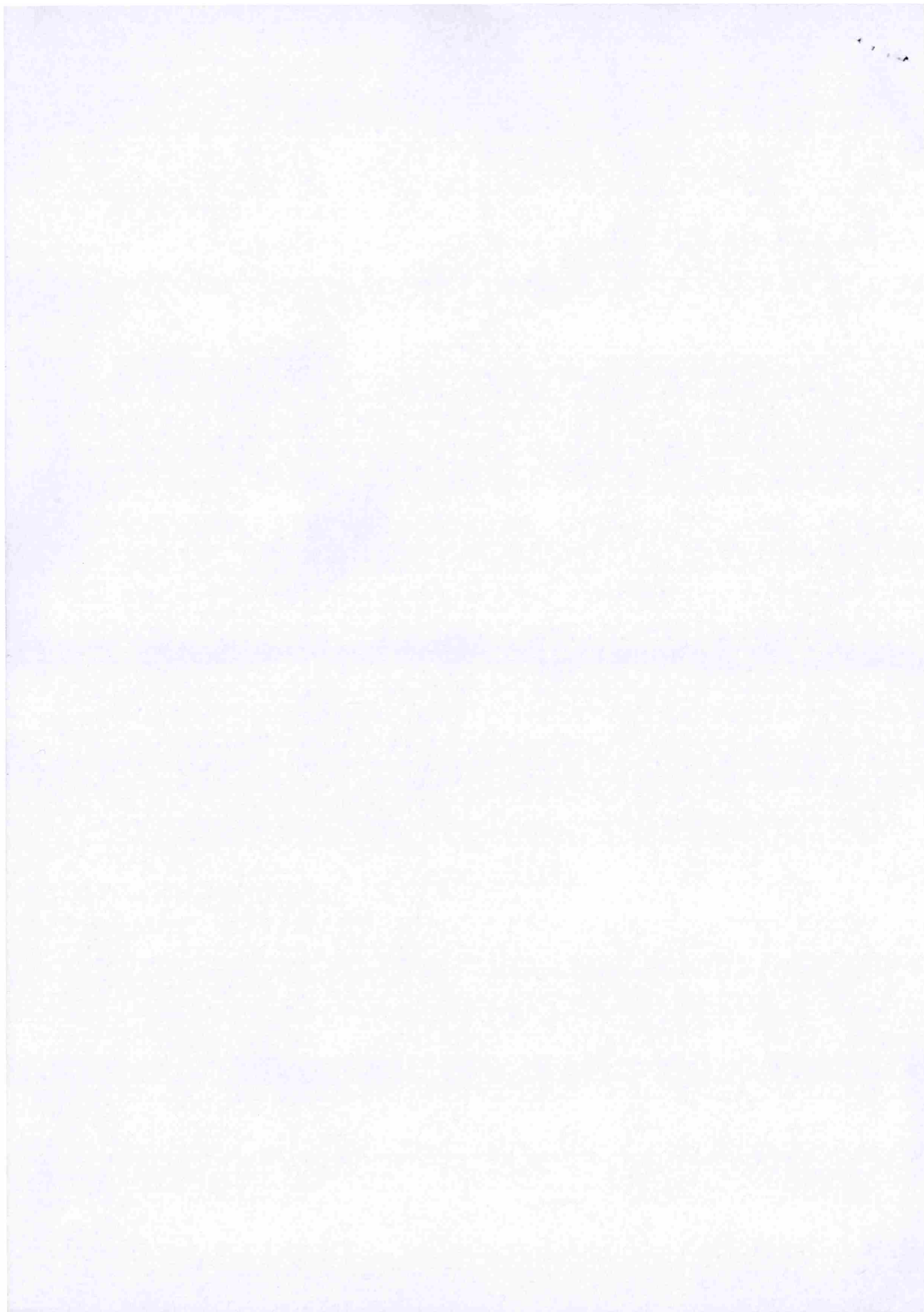
.....













Skien kommune

Utskriftsdato: 27.05.2026

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien

Telefon: 35 58 10 00

E-post: servicesenteret@skien.kommune.no

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

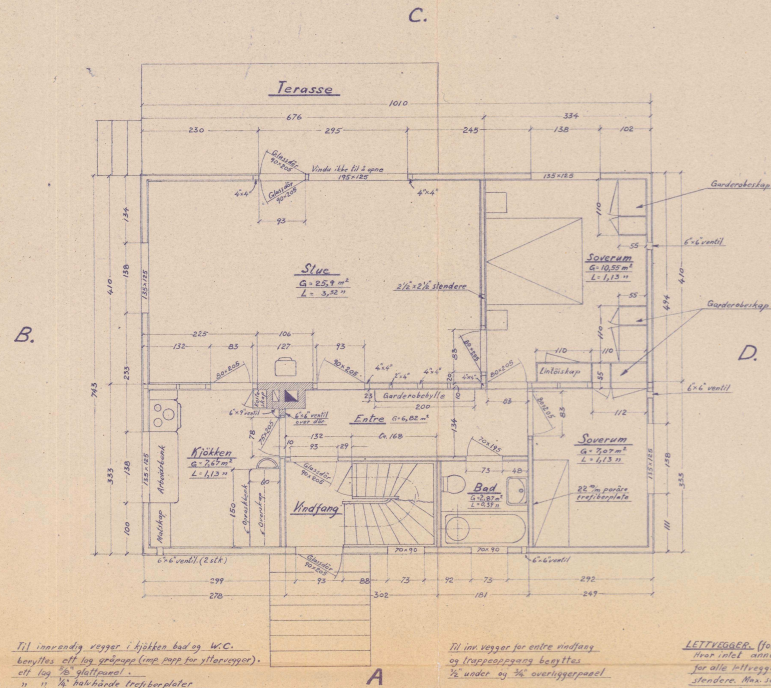
Kommunenr.	4003	Gårdsnr.	221	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Bjørntvedtvegen 165, 3740 SKIEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse:	☐	☒
Kommentarer:	finnes ikke i vårt arkiv	

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Til innvendig vegger i kjøkken bad og W.C. klinkes, og lag gulvbelegg (som opp for yttervegger), og lag 3/4 glattpanel.

Til 1/2 bakende tretrappelater der males med god oljemaling.

Gjelder for begge etasjer.

Til inn vegger for entre vindfang og forpassning klinkes 2 1/2 under og 3/4 overgangspanel.

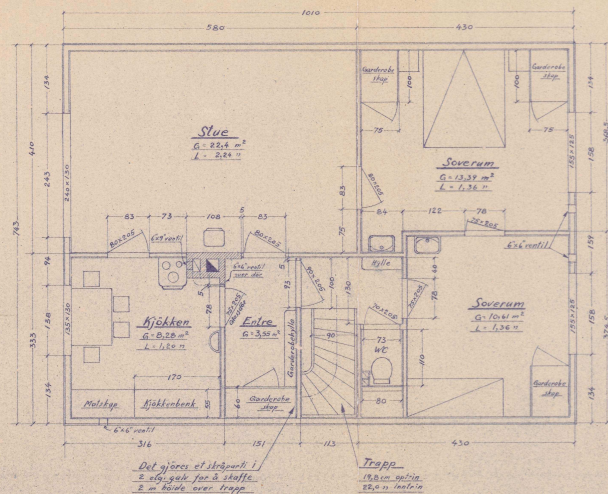
LETTELÅSE (for begge etasjer)

Der innvendig er vill, skal det set for alle yttervegger klinkes 2 1/2 under og 3/4 overgangspanel.

2 stk 3/4 glattpanel.

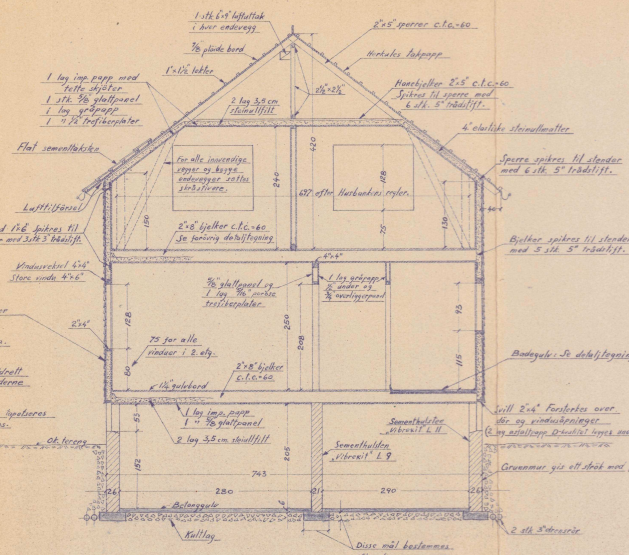
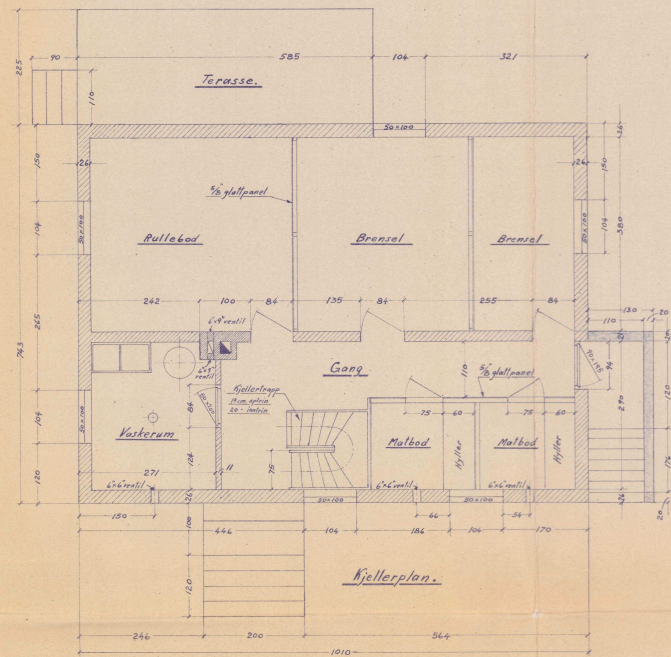
1 lag gulvbelegg.

2 1/2 3/4 parus tretrappelater der males eller lakeres etter ønske.



Det gjøres et skjønn i 2 etg. gulv for 2 etg. 2 m bakke over trapp.

Trappa skal være i 2 m bakke over trapp.



YTTERVEGGER:

Her, sett innsett er vil skal yttervegger utføres som vedrører klinkes.

2 1/2 3/4 glattpanel.

1 lag inn, opp, lag innvendig med ca. 10 mm utslag og 3/4 glattpanel.

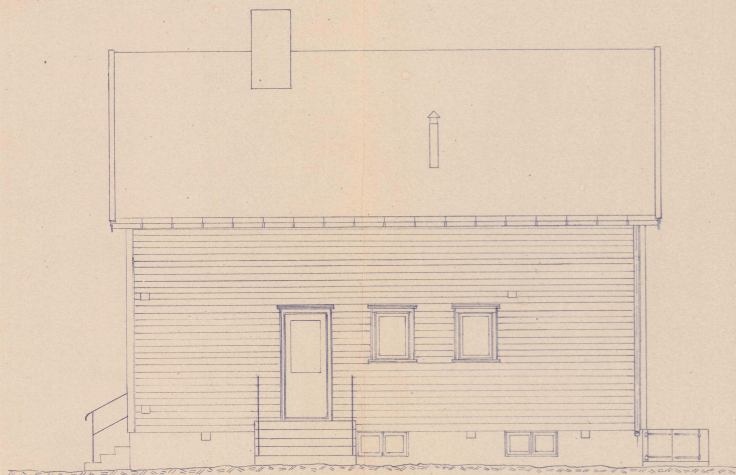
1 lag inn, opp, som strukket ferdig og skilles med utslag over skledene.

1 lag gulvbelegg.

1 lag gulvbelegg.

1 m 3/4 parus tretrappelater der lakeres eller males med gulvbelegg og male.

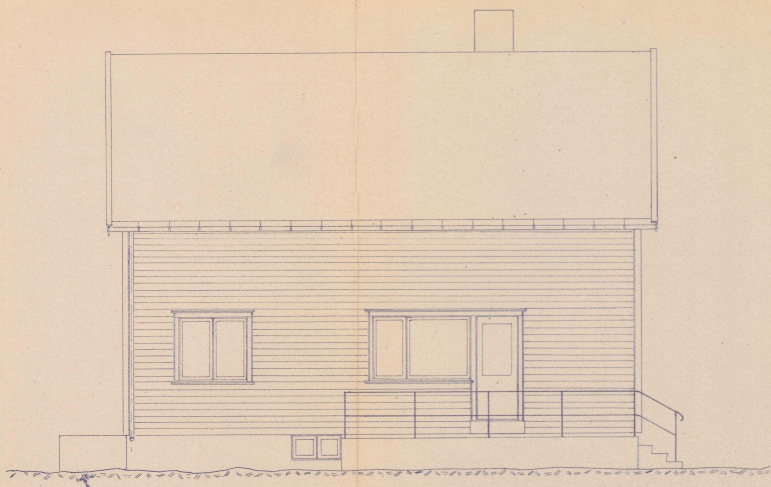
Tomannsbolig
Plan og snittegning
N. 1150
Grunnflate = 75,0 m²
Boligflate = 150,0 m²
Boligflate etter
husbankens
måleregler = 145,4 m²



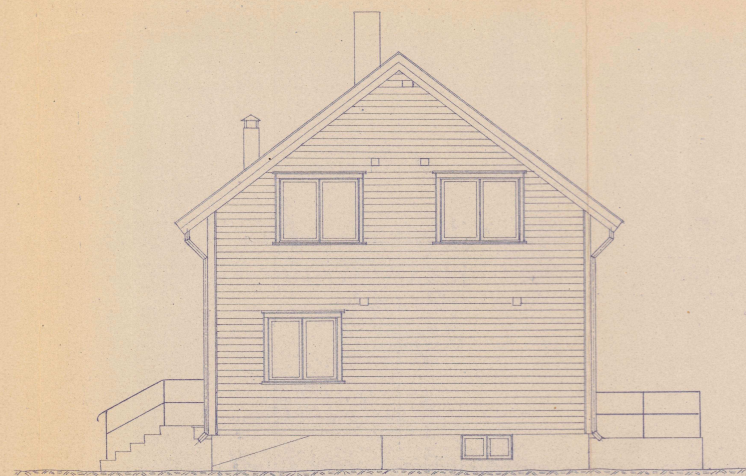
Fasade mot A



Fasade mot B



Fasade mot C



Fasade mot D

Tomannsbolig

Fasade-tegning

1:100

Grunnflate = 75,0 m²

Boligflate = 180,0 m²

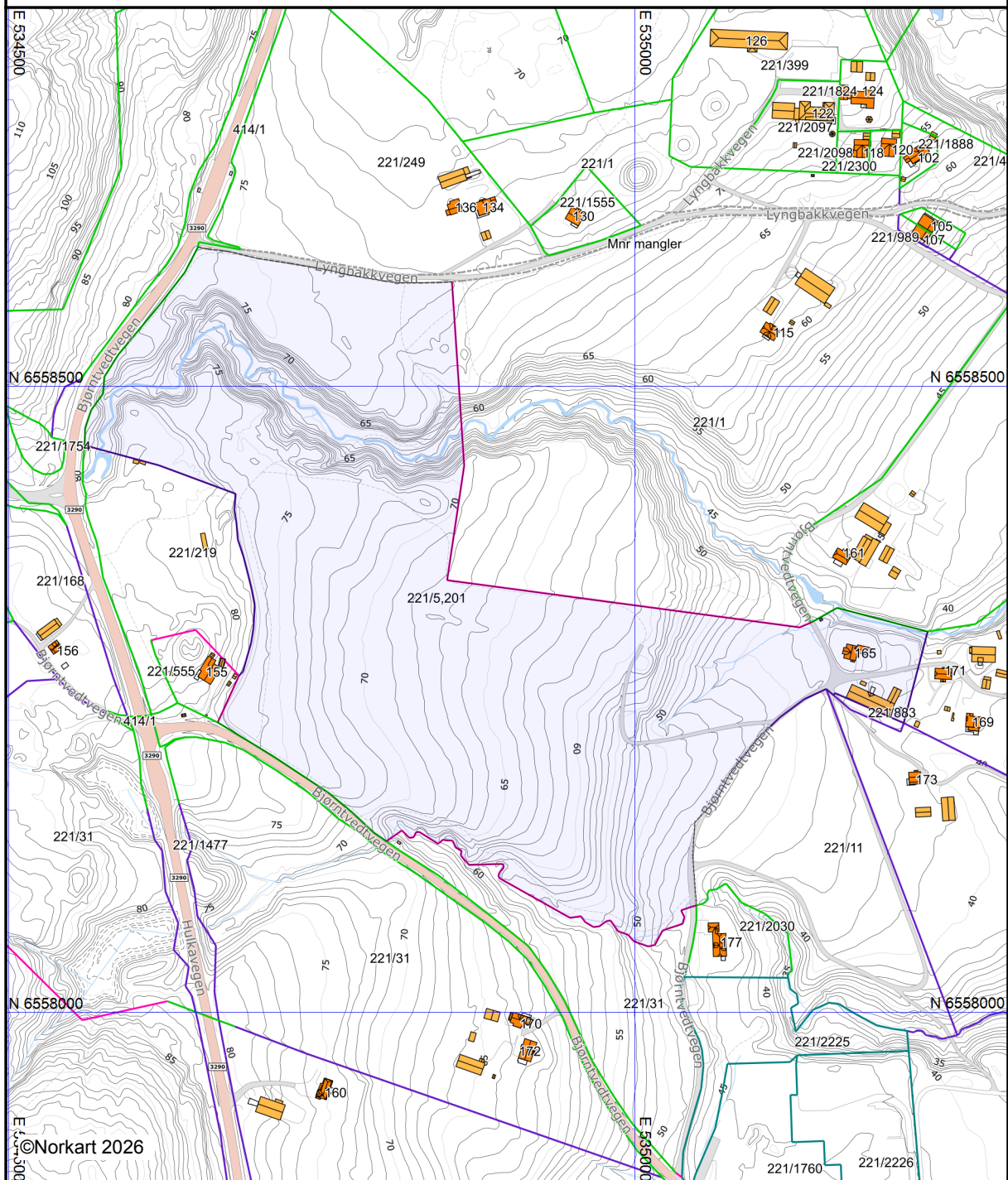
Boligflate efter

Husbankens

målestør = 145,4 m²

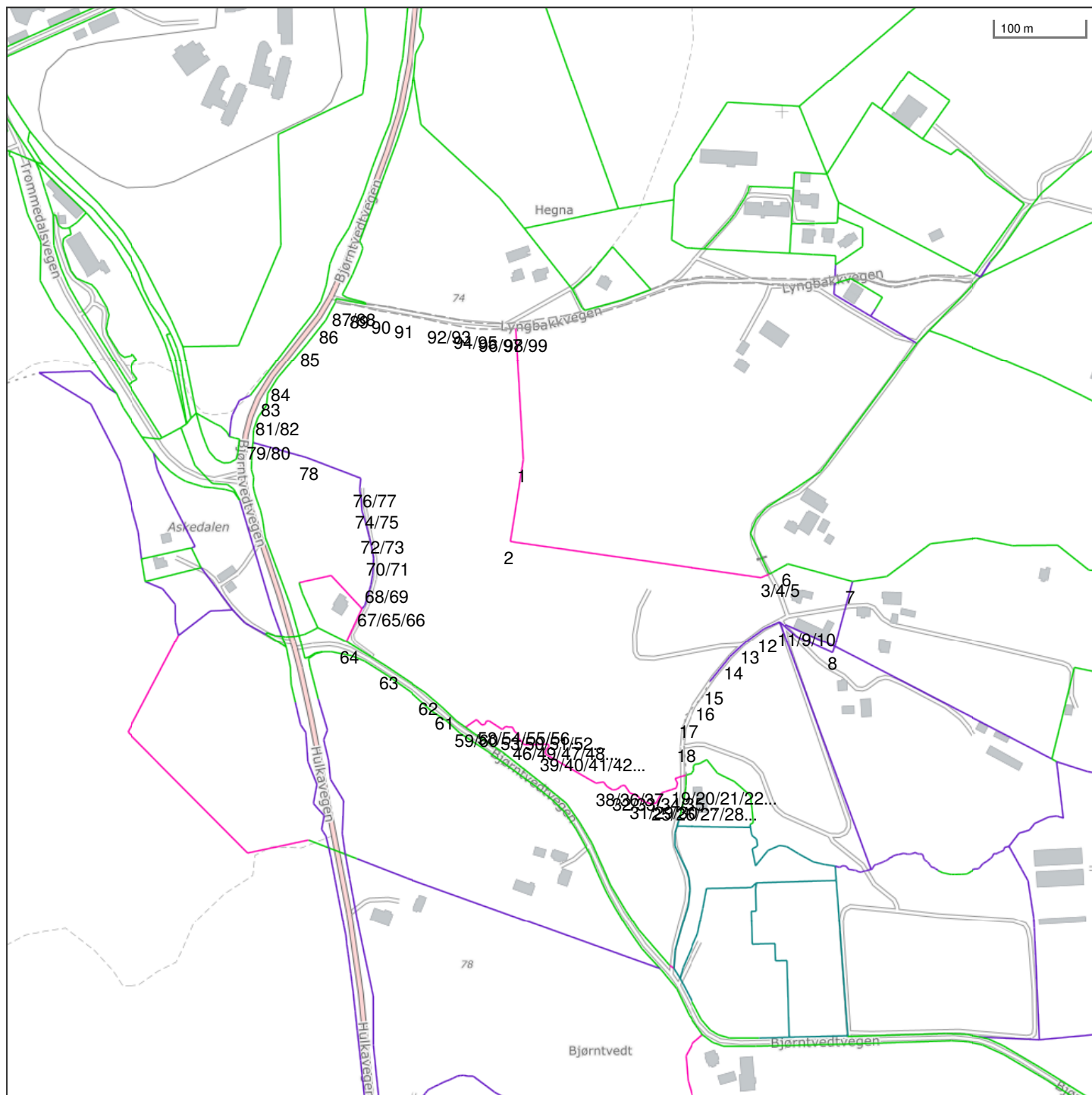


Eiendom: 221/5
Adresse: Bjørntvedtvegen 165
Dato: 27.05.2026
Målestokk: 1:5000



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

Eiendomskart for eiendom 4003 - 221/5//



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		151 502,50 m ²		Arealmerknad		Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant			
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6558239,17	Øst	534768,66
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6558436,57	534863,57	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	147,32			
2	6558345,14	534849,92	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	92,44			
3	6558307,48	535131,43	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	284,02			
4	6558311,37	535140,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,93			
5	6558313,38	535144,3	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,24			
6	6558323,05	535161,35	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,60			
7	6558304,08	535233,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	74,81			
8	6558231,03	535214,62	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	75,50			
9	6558255,02	535159,6	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	60,02			
10	6558253,32	535158,49	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,03			
11	6558258,25	535152,7	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,60			
12	6558250,2	535135,28	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,19			
13	6558235,75	535115,87	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	24,20			
14	6558218,46	535097,75	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,05			
15	6558190,3	535075,47	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,91			
16	6558171,45	535066,36	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,94			
17	6558151,88	535047,76	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,00			
18	6558124,92	535045,86	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,03			
19	6558085,39	535049,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,66			
20	6558084,19	535044,85	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,43			
21	6558081,5	535036,79	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,50			
22	6558076,13	535039,47	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,00			
23	6558070,76	535038,13	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,53			
24	6558068,74	535032,09	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,37			
25	6558066,73	535026,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,38			
26	6558065,39	535022,01	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,25			
27	6558053,97	535015,97	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,92			
28	6558052,63	535010,6	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,53			
29	6558056,66	534999,18	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,11			
30	6558062,03	534994,48	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,14			

31	6558064,71	534986,42	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,49	
32	6558073,45	534980,38	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,62	
33	6558072,77	534977,02	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,43	
34	6558068,74	534971,64	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,72	
35	6558068,07	534966,94	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,75	
36	6558072,1	534960,23	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,83	
37	6558076,8	534956,87	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,78	
38	6558075,46	534948,14	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,83	
39	6558106,91	534892,15	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	64,22	
40	6558108,99	534890,88	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,44	
41	6558112,21	534892,02	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,42	
42	6558115,37	534894,97	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,32	
43	6558116,71	534895,04	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,34	
44	6558118,44	534894,41	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,84	
45	6558118,44	534890,38	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,03	
46	6558117,76	534867,55	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,84	
47	6558125,15	534860,84	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,98	
48	6558129,18	534861,51	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,09	
49	6558131,87	534856,81	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,42	
50	6558137,24	534854,12	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,01	
51	6558137,24	534849,42	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,70	
52	6558137,91	534846,73	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,77	
53	6558134,55	534842,7	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,25	
54	6558143,95	534827,93	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,51	
55	6558143,95	534825,24	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,69	
56	6558139,92	534823,23	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,50	
57	6558139,25	534819,87	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	3,43	
58	6558145,29	534813,82	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,55	
59	6558136,56	534801,52	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,08	
60	6558143,72	534791,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,49	
61	6558159,49	534774,36	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,13	
62	6558175	534755,83	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,16	
63	6558204,44	534711,14	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	53,52	
64	6558231,51	534666,73	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	52,01	
65	6558268,82	534683,76	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,01	
66	6558272,16	534686,92	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,60	

67	6558281,52	534689,54	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	9,72	
68	6558295,19	534693,47	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,22	
69	6558306,66	534695,31	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	11,62	
70	6558325,26	534696,26	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,62	
71	6558338,05	534693,79	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,03	
72	6558347,99	534691,39	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,23	
73	6558363,6	534687,41	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,11	
74	6558377,76	534682,76	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,90	
75	6558391,3	534681,7	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	13,58	
76	6558401,26	534680,01	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	10,10	
77	6558414,14	534681,11	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	12,93	
78	6558436,84	534619,81	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	65,37	
79	6558452,8	534560,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	61,50	
80	6558466,73	534560,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,94	
81	6558481,13	534565,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,19	
82	6558494,21	534575,12	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,07	
83	6558507,71	534576,31	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,55	
84	6558525,58	534587,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,09	
85	6558564,23	534619,69	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	50,29	
86	6558590,91	534640,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,79	
87	6558611,24	534651	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,92	
88	6558609,49	534658,72	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,92	
89	6558607,71	534674,4	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,78	
90	6558602,17	534698,91	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,13	
91	6558598,1	534724,47	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,88	
92	6558592,71	534755,54	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,53	
93	6558589,77	534768,34	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,13	
94	6558586,89	534783,69	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,62	
95	6558584,02	534799,4	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,97	
96	6558582,56	534812,89	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,57	
97	6558582,56	534827,44	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,55	
98	6558582,86	534842,63	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,19	
99	6558583,57	534853,81	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,20	



Eiendom: 221/5
Adresse: Bjørntvedtvegen 165
Utskriftsdato: 27.05.2026
Målestokk: 1:5000



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Støysonegrense
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Hensyn landskap
	Bestemmelseområde
	Boligbebyggelse - eksisterende
	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
	Råstoffutvinning - eksisterende
	Næringsbebyggelse - eksisterende
	Næringsbebyggelse - nytt
	Veg - eksisterende
	Frrområde - eksisterende
	LNFR-areal - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - framtidig
	Turveg/turdrag - eksisterende
	Turveg/turdrag - framtidig
	Jernbane - framtidig
	Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -
Abc	Påskrift områdenavn
Abc	Kommune(del)plan - påskrift



Eiendom: 221/5

Adresse: Bjørntvedtvegen 165

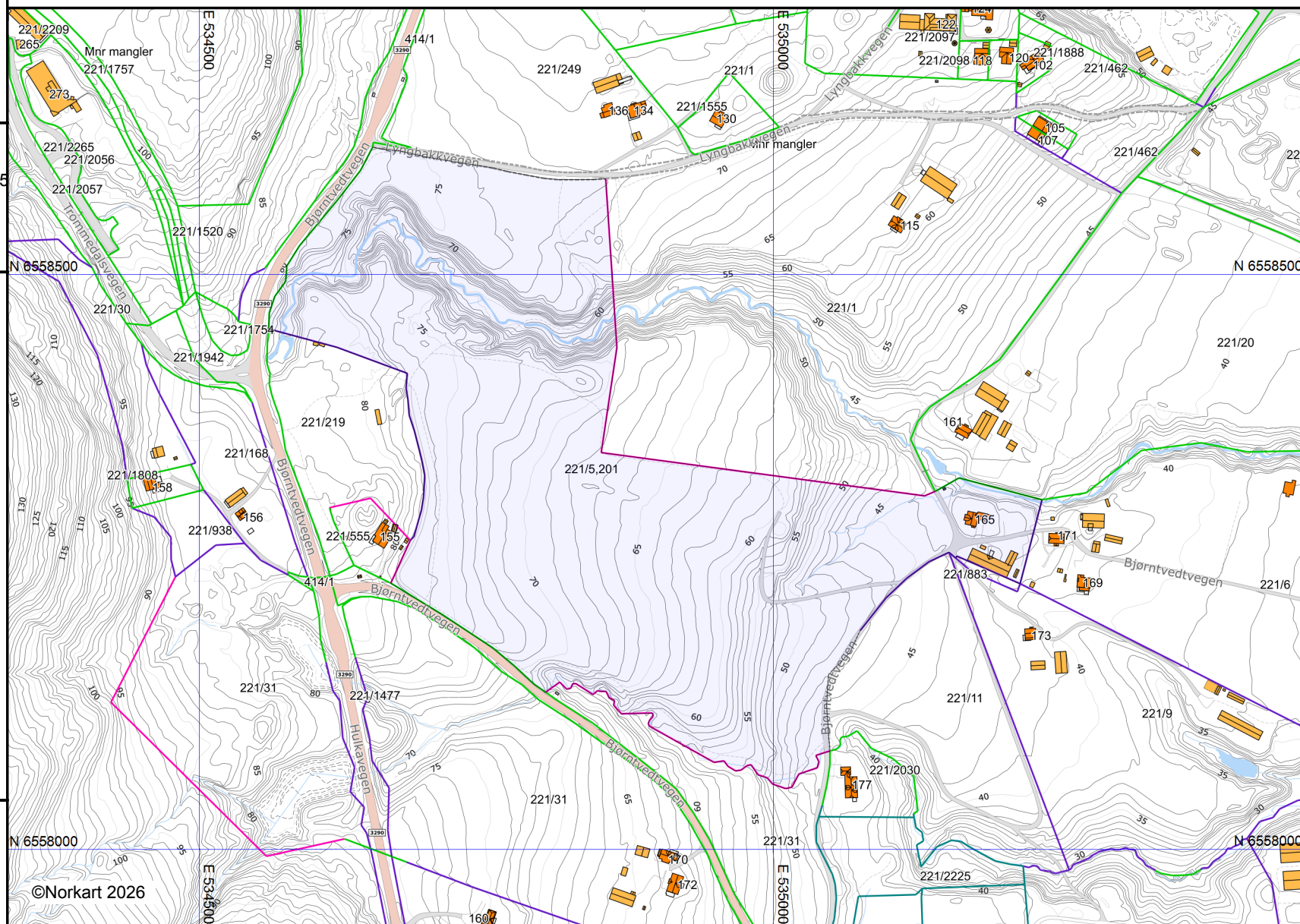
Utskriftsdato: 27.05.2026

Målestokk: 1:5000

- | | |
|--|---|
|  | Eiendomsgr. nøyaktig
<= 10 cm |
|  | Eiendomsgr. middels nøyaktig
>10<=30 cm |
|  | Eiendomsgr. mindre nøyaktig
>30<=200 cm |
|  | Eiendomsgr. mindre nøyaktig
>200<=500 cm |
|  | Eiendomsgr. lite nøyaktig
>=500 cm |
|  | Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet |
|  | Eiendomsgr. omtvistet |
|  | Hjelpelinje veikant |
|  | Hjelpelinje punktbeste |
|  | Hjelpelinje vannkant |
|  | Hjelpelinje fiktiv |



Situasjonskart



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



Skien kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 221/5

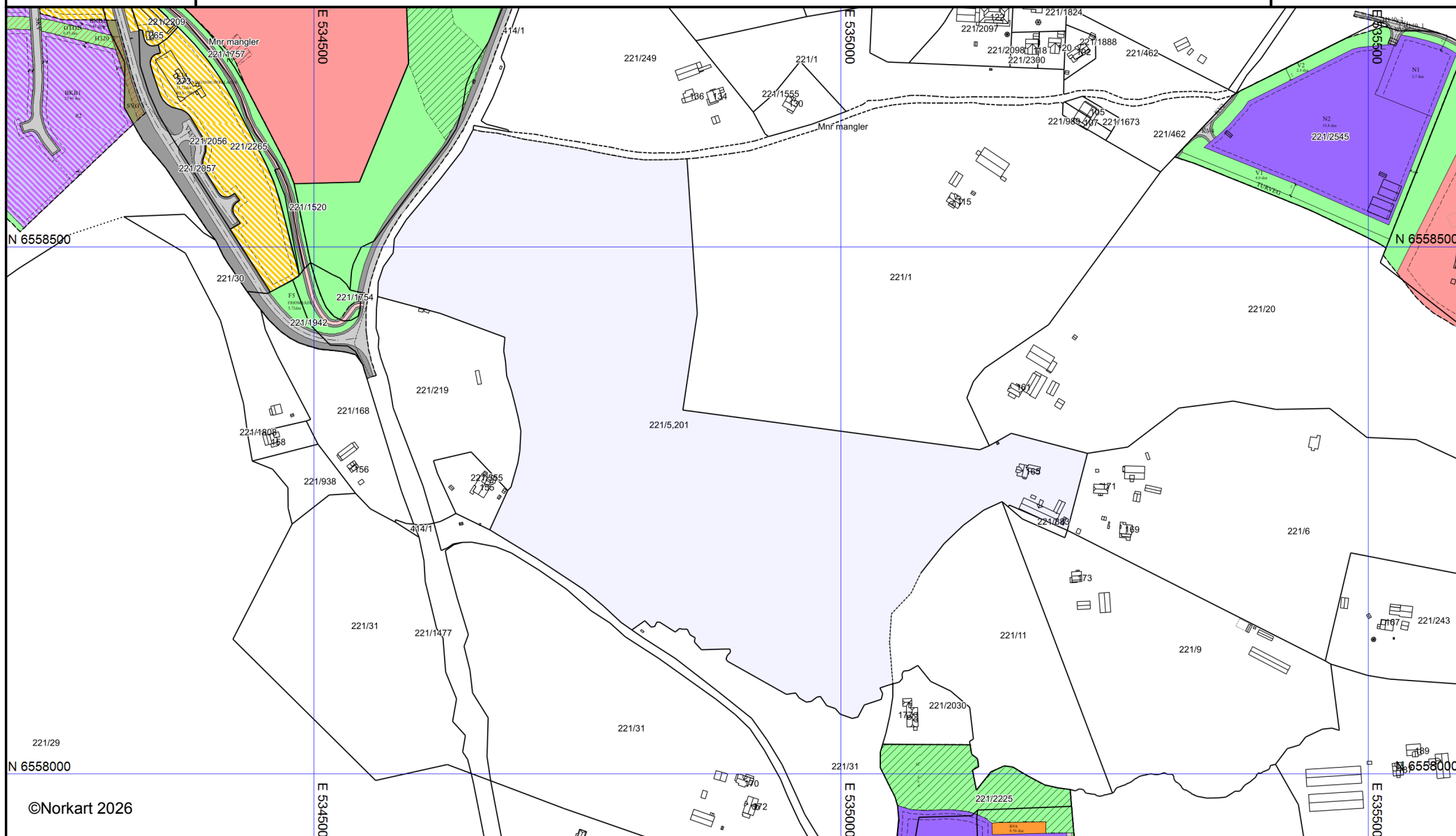
Utskriftsdato: 27.05.2026

Adresse: Bjørntvedtvegen 165

Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2026

1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget. 2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig. 3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være unøyaktig hvis man zoomer mye inn i planen.

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Angitthensyngrense
	Bestemmelsegrense
	Bebyggelse for offentlig eller privat tj
	Institusjon
	Næringsbebyggelse
	Vann- og avløpsanlegg
	Bebyggelse og anlegg kombinert i s
	Kombinert forretning, kontor og tjene
	Veg
	Kjøreveg
	Gang- og sykkelveg
	Annen veggrunn, teknisk anlegg
	Annen veggrunn, grøntarea
	Grønnstruktur
	Naturområde
	Turdrag
	Turveg
	Friområde
	Vegetasjonsskjerm
	Faresone - Flomfare
	Sikringsone - Frisikt
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturr
	Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 o

	Regulerings- og bebyggelsesplanomr
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift plantilbehør

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

<i>Retningslinjer: Generelt skal enkeltstående trær, tregrupper eller trerekker i bebygde områder bevares. For trær som skal bevares er det viktig at man under anleggsperioden holder god avstand til krone og rotsone.</i>	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 Forurensset grunn	21
1.15.6 Fremmede arter	21
1.15.7 Lysforurensning	21
2 Bestemmelser og retningslinjer knyttet til formål	22
2.1 Hovedformål: Bebyggelse og anlegg	22
2.1.1 Boligbebyggelse, nåværende	22

2.1.2	Boligbebyggelse, framtidig	23
2.1.3	Fritidsbebyggelse, nåværende.....	23
2.1.4	Sentrumsformål, nåværende.....	24
2.1.5	Forretning, nåværende.....	24
2.1.6	Offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende og framtidig.....	25
2.1.7	Fritids- og turistformål.....	25
2.1.8	Råstoffutvinning, nåværende og framtidig.....	25
2.1.9	Næringsbebyggelse, nåværende og framtidig.....	25
2.1.10	Idrettsanlegg, nåværende og framtidig	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	Frrområde, nåværende og framtidig	27
2.4	Hovedformål: Landbruks-, natur-, friluftsliv- og reindriftsområder (LNFR)	27
2.4.1	Landbruksbebyggelse	27
2.4.2	Områder for spredt boligbebyggelse og fritidsbebyggelse.....	28
2.4.3	Bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig	28
2.4.4	Salg av jordbrukseiendommer som tilleggsgjord	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 støyzone (SOSI-kode H210)	31
3.2.2	Gul støyzone (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 m² nytt tomteareal.

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

1.2.2 Unntak for områder avsatt til nåværende fritidsbebyggelse

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

1.2.3 Unntak for andre formål (inkl. kombinerte formål)

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

1.2.4 Unntak for tiltak på jernbanen

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

1.3 Utbyggingsavtaler

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 2

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

1.4 Universell utforming

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

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

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

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

1.5 Estetikk og byggeskikk

1.5.1 Bokvalitet

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

1.5.2 Tilpasning til omgivelser

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

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

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

Lovhenvisning: pbl § 29-2

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

1.5.3 Landskapsplan

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

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

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

1.5.4 Utforming og plassering av garasje

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

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

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

1.6 Uterom for bolig

1.6.1 Arealkrav

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

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

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

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

Følgende arealkrav til lekeplass gjelder:

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

Areal som ikke defineres som uterom er:

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

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

Retningslinjer: Enhver boenhet bør ha tilgang til privat uteoppholdsareal.

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

1.6.2 Funksjonskrav

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

	- Småbarnslekeplass skal ha formålet «felles lek» og skal eies og driftes privat.
Nærlekeplass (5-13 år)	- Inneholder minimum 6 ulike typer utstyr til variert lek og aktivitet tilpasset flere aldersgrupper (for eksempel balanse, store klatreapparater, ball-lek, i tillegg til fri lek) - Inneholder universelt utformede sittemøbler/piknikbord - Minimum 30 % av lekearealet og minst 3 av lekeapparatene skal være universelt utformet.
Nærmiljøpark (10 år og oppover)	- Utstyres slik at de fremmer fysisk aktivitet og samhandling for større barn og ungdom (f.eks. mulighet for ulike typer spill på gressplen eller grusplass, store klatreapparat, trampoline, 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 m ²	7 m ²	10 m ²	15 m ² og maksimalt ¼ av bygningens horisontale fasadelengde

1.7.3 Plassering og spesielle områdehensyn

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

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

1.7.4 Forbud mot visse typer skilt og reklameinnretninger

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

f) Uthengsskilt som går over flere etasjer.

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

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

1.8 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

1.8.1 Automatisk fredete kulturminner

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

1.8.2 Søknad om tiltak

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

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

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

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

Lovhenvising: pbl § 11-9 nr. 7

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8.3 Landskapsrom rundt kirkebygg, grav- og urnelunder

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

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

1.9 Blågrønne strukturer

1.9.1 Bevaring av verdifull natur-, landskap- og grønnstruktur

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

1.9.2 Bevaring av eksisterende trær og vegetasjon

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

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

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

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

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

1.9.3 Interesser i sjø, vann og vassdrag

1.9.3.1 Generelt

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

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

Lovhenvising: pbl § 11-9 nr. 6

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

1.9.3.2 Byggegrenser langs sjø

Langs sjø gjelder særskilt byggegrense som følger av plankartet.

1.9.3.3 Byggegrenser langs vann og vassdrag

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

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

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

Lovhenvising: 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.

Lovhenvising: 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.

Lovhenvising: pbl § 11-9 nr. 5

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

Buffersone mellom byggeformål og dyrkbar mark bør vurderes ved reguleringsplanlegging.

1.10.2 Gjenbruk av matjord

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

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

1.11 Lokalisering av handel og tjenester

1.11.1 Generelt

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

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

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

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

1.13.2 Bilparkering

Tabellen under viser antall bilparkeringsplasser pr. boenhet.

	Innenfor bybåndet	Utenfor bybåndet
Parkering på egen tomt	Maks 2	Min 2
Parkering på egen tomt, med felles 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 m² bruksareal.

Lovhenvising: pbl § 11-9 nr. 5

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

1.14 Teknisk infrastruktur

1.14.1 Energibruk i bygg

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

Ved nyetableringer og utvidelser av kontor-, handel- og næringsbygg med total grunnflate større enn 500 m² skal det redegjøres for de vurderinger som er gjort for

bruk av alternative, fornybare energikilder, og hvordan lavt energibruk og lavt klimagassutslipp kan oppnås.

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

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

1.14.2 Vann og avløp

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

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

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

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

1.14.3 Overvann

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

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

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

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

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

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

Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Andel tette flater bør begrenses.

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

1.14.4 Avfallsløsninger for boliger

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

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

Renovasjonsanlegget skal være universelt utformet.

1.15 Miljø og sikkerhet

1.15.1 Skredsjkerhet

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 skredsjkerhet 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 støysoner, 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 Forurensset grunn

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

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

1.15.6 Fremmede arter

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

1.15.7 Lysforurensning

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

2 Bestemmelser og retningslinjer knyttet til formål

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

2.1 Hovedformål: Bebyggelse og anlegg

2.1.1 Boligbebyggelse, nåværende

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

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

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

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

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

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

2.1.1.1 Sekundærleilighet

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

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

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

2.1.1.2 Hybler

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

Lovhenvisning: pbl § 31-6 første ledd bokstav c

Informasjon/ retningslinjer:

Hybel omfatter:

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

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

2.1.1.3 Terrasser og balkonger

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

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

2.1.2 Boligbebyggelse, framtidig

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

2.1.3 Fritidsbebyggelse, nåværende

2.1.3.1 Fradeling

Ved fradeling tillates tomter på maksimalt 700 m².

2.1.3.2 Landskap og tilpasning

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

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

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

2.1.3.3 Utforming

Fritidsboliger tillates med et areal på inntil 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

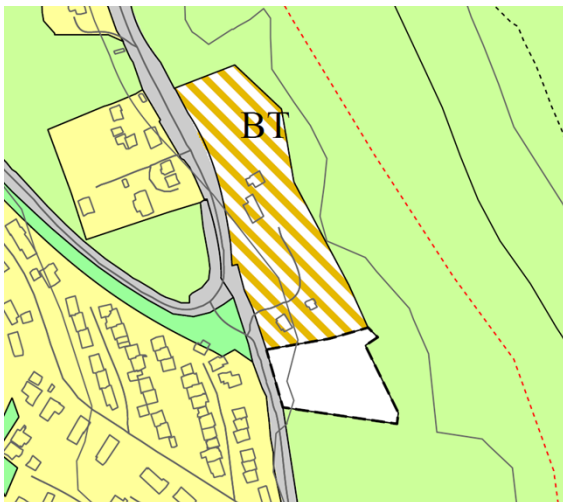
For områder med kombinerte bebyggelses- og anleggsformål gjelder bestemmelsene for aktuelle arealformål.

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 baneier, med mindre annet følger av reguleringsplan, jf. jernbaneloven. Forbudet gjelder ikke der hvor sporanlegget er en del av offentlig eller privat veg.

2.2.3 Lufthavn

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

2.2.4 Havn

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

2.2.5 Farled

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

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

2.2.6 Ankringsområde i sjø

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

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

2.3 Hovedformål: Grønnstruktur

2.3.1 Friområde, nåværende og framtidig

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

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

2.4.1 Landbruksbebyggelse

Ny landbruksbebyggelse som er direkte knyttet til driften av eiendommen, samt våningshus, skal i den grad det er hensiktsmessig og mulig plasseres på annet areal

enn fulldyrka jord. Plassering skal tilpasses landskapet og eksisterende bygningsmiljø.

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

Retningslinjer: Kårboligen bør plasseres i tilknytning til gårdstunet.

2.4.2 Områder for spredt boligbebyggelse og fritidsbebyggelse

- I områder for LNF-spredd boligbebyggelse tillates det 2 nye boliger per område.
- I områder for spredt fritidsbebyggelse tillates 2 nye fritidsboliger per område.
- For områder som tillater både spredt bolig- og fritidsbebyggelse tillates det 2 nye boliger og 2 nye fritidsboliger per område. 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, friluftsinnteresser, 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, friluftsimteresser, landbruksinteresser, eller geologisk og biologisk mangfold.

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

2.4.4 Salg av jordbrukseiendommer som tilleggsjord

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

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

2.4.5 Friluftsliv

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

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

2.5.1 Generelt

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

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

2.5.2 Havneområde i sjø

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

2.5.3 Småbåthavn

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

2.5.4 Drikkevann

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

2.5.5 Friluftsområde

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

2.5.6 Naturområde

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

3 Bestemmelser og retningslinjer knyttet til hensynssoner

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

3.1 Sikringssoner

3.1.1 Nedslagsfelt drikkevann (SOSI-kode H110)

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

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

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

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

3.1.2 Andre sikringssoner (SOSI-kode H190)

3.1.2.1 Råvann

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

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

3.1.2.2 Jernbanetunnel

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

3.2 Støysoner

3.2.1 Rød støysoner (SOSI-kode H210)

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

3.2.2 Gul støysoner (SOSI-kode H220)

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

3.3 Faresoner

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

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

Informasjon: Kravene i TEK17 må være dokumentert oppfylt.

3.3.2 Skredfare – kvikkleire (SOSI-Kode H310_2)

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

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

3.3.3 Flomfare (SOSI-kode H320)

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

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

3.3.4 Flomfare – skybruddsplan (SOSI-kode H320)

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

Informasjon: Det er utarbeidet en skybruddsplan for Lortebekk nedbørfelt. Flommodellen, anbefalingen og tiltak skal anvendes og søkes integrert og gjennomført ved nye tiltak, byggesaker, reguleringsendringer og utarbeidelse av reguleringsplaner innenfor nedbørfeltet. 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, trekker, 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 arts mangfoldet i områdene. Tiltak, inkludert tilrettelegging for friluftsliv bør underordnes dokumenterte naturverninteresser.

3.4.3 Bevaring kulturmiljø (SOSI-kode H570)

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

3.5 Båndleggingssoner

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

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

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

Informasjon: Soner for båndlegging etter lov om kulturminner omfatter bygninger/anlegg/kulturmiljø som er fredet etter kulturminneloven og skal forvaltes i henhold

til denne, i tillegg til eventuelle bestemmelser i forskrift, fredningsvedtak og plan- og bygningsloven.

3.5.3 Båndlegging etter vannressursloven (SOSi-kode H740)

Informasjon: Båndleggingssonen tilsvarer vernesonen for Herrevassdraget.

3.5.4 Båndlegging etter energiloven (SOSI-kode H740)

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

4 Bestemmelser knyttet til bestemmelsesområder

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

4.1 Bestemmelsesområde bybåndet

Informasjon: Bestemmelsesområdet viser avgrensningen av bybåndet.

4.2 Bestemmelsesområde LNF-B

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Bestemmelsesområde LNF-F

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

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

Maksimalt bebygd areal skal ikke overstige 130 m² bebygd areal, inkludert overbygd terrasse/veranda. Det kan kun tillates én frittliggende bod eller lignende mindre tiltak per tomt. For øvrig gjelder bestemmelsene for formålet fritidsbebyggelse, punkt 2.1.3.

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

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

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

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



Skien kommune

Adresse: Postboks 158, 3701 Skien

Telefon: 35581161

Utskriftsdato: 27.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4003	Gårdsnr.	221	Bruksnr.	5	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bjørntvedtvegen 165, 3740 SKIEN								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Kommunedelplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021007		
Navn	Kommuneplanens arealdel		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	14.11.2024		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4003/dokumenter/546/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20datert%2009.10.24%20(1).pdf		
Delarealer	Delareal	239 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_2	
	KPFare	Ras- og skredfare	
	Delareal	147 171 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	
	Delareal	138 299 m ²	
	KPAngittHensyn	Hensyn landskap	
	KPHensynsonenavn	H550_2	

Delareal	11 838 m ²
KPHensynsonenavn	H320
KPFare	Flomfare
Delareal	151 503 m ²
BestemmelseOmrådenavn	Bybåndet
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	4 331 m ²
KPHensynsonenavn	H210
KPStøy	Rød sone iht. T-1442
Delareal	151 502 m ²
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	Forslag
Navn	Forbindelse Fv 3294 Trommedalsvegen-Rv 36 Menstadbrua
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan



Skien kommune

Postadresse: Henrik Ibsens gate 2, 3724 Skien

Telefon: 35 58 10 00

Telefaks: 35 58 10 14

E-post: servicesenteret@skien.kommune.no

Dato: 27.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Tilknytning til offentlig vann og avløp

Gnr:	221	Bnr:	5	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Bjørntvedtvegen 165, 3740 SKIEN						

Tilkobling til vann og avløp

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

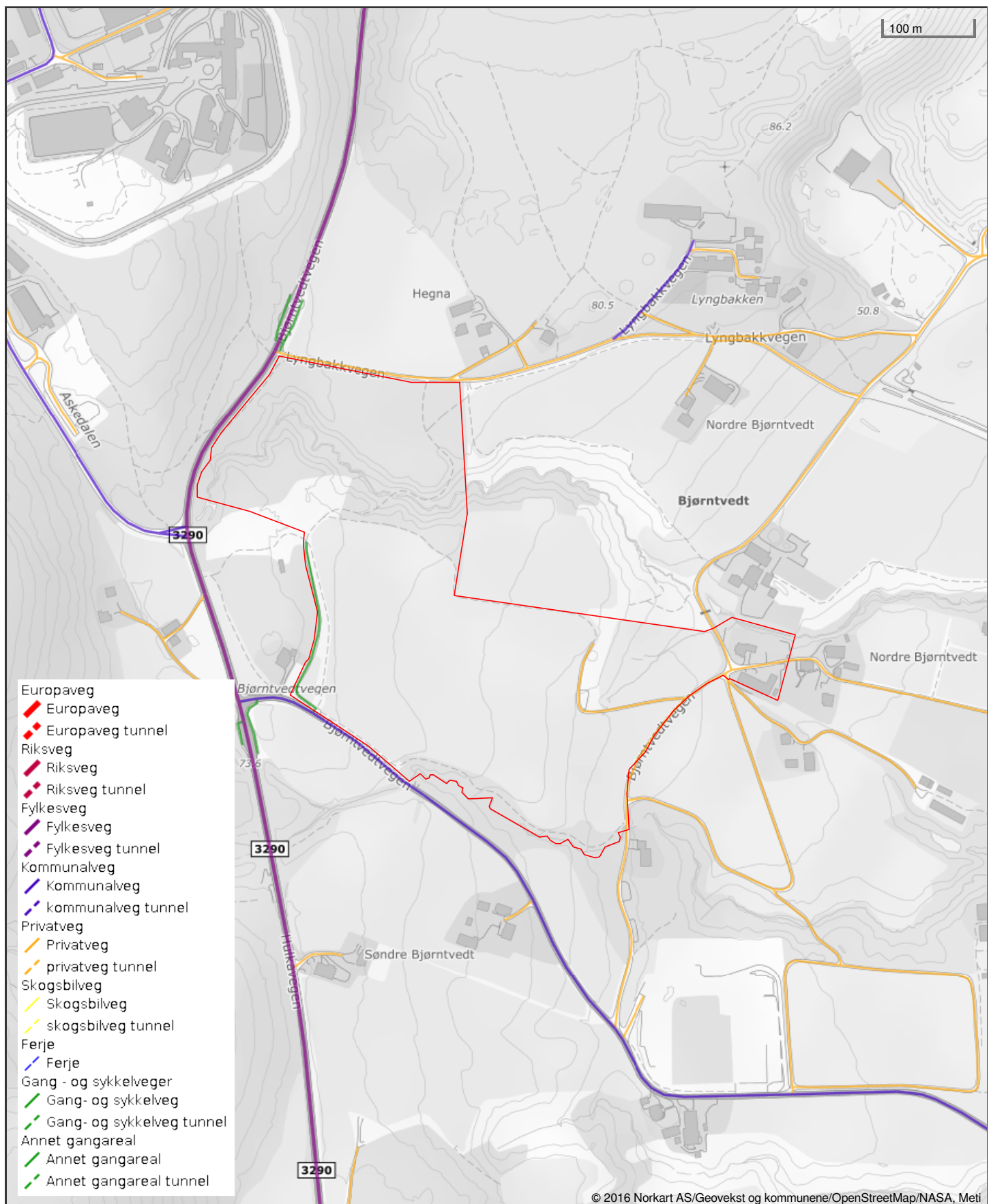
Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Vegstatuskart for eiendom 4003 - 221/5//



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