Kommunale avgifter:

Årsavgifter for den aktuelle eiendommen for år 2026

Gnr.: **220**	Bnr.: **379**	Fnr.:	U.fnr.:	Snr.:

Kopi av siste regning:

SKIEN KOMMUNE

Skien kommune
POSTBOKS 360

3701 SKIEN

FAKTURA - AVTALEGIRO

HANSEN HAAKON GODTFRED
LENSMANNSVEGEN 22B
3732 SKIEN

Fakturanummer	101331362
Kundenummer	505283
Fakturadato	13.08.2026
Forfallsdato	**20.09.2026**

Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro

Belastet beløp **1840,20**

Utsteder 12 terminer kommunale eiendomsgebyrer
Organisasjonsnummer 938759839MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon 35581000
Deres ref.

Termin 08 01.08.26-31.08.26

Eiendom 220/379/0/0/1250 - Klostervegen 8 A og B
Eier HANSEN HAAKON GODTFRED

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
EIENDOMSSKATT	2099600,00	0/00	3,90	1/1	010826-310826	682,33	
RENOVASJON DELT	2,00	stk	2056,00	1/1	010826-310826	342,67	25%
FAST VANN 60 M3	1,00	Stk	1294,80	1/1	010826-310826	107,90	15%
FAST AVLØP 60 M3	1,00	Stk	1770,60	1/1	010826-310826	147,55	15%
FORSKUDD VANN	89,00	M3	21,58	1/1	010826-310826	160,05	15%
FORSKUDD AVLØP	89,00	M3	29,51	1/1	010826-310826	218,87	15%

Grunnlag MVA middel sats: 634,37, MVA: 95,16
Grunnlag MVA høy sats: 342,67, MVA: 85,67

Netto	**1659,37**
MVA	**180,83**
Øreavrunding	**0,00**
	1840,20

Belastes avtalegiro

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

Eiendomsskattetakst	Kr.	2 099 600,00	
Kommunale avgifter Pr år (2026)	kr.:	22 082,40	
Utestående beløp:	Kr.		

SKIEN KOMMUNE

Håkon Hansen
Klostervegen 8
3733 SKIEN

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	14/10583-22	14.12.2022

Gbnr 220/379 - Klostervegen 8 - garasje - endring av tillatelse - ferdigattest

Tillatelse til tiltaket er gitt:	22.08.2012 i sak 686/12
Tiltakstype:	Nybygg
Bygningstype:	Garasje med leilighet
Bygningsnummer:	300318032
Bruksareal (BRA)	109 m^2
Tilknyttet off. vann og avløp:	Ja

Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt 23.09.2022

Alle søknadspliktige arbeider skal avsluttes med ferdigattest. Kommunen gir ferdigattest når det er sendt inn nødvendig dokumentasjon på at alt er ferdigstilt sammen med erklæring om ferdigstillelse.

Sluttdokumentasjonen vi har mottatt viser at byggearbeidene er utført i samsvar med tillatelsen.

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

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

VEDTAK:

Søknad om ferdigattest godkjennes i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Informasjon om hvordan du går frem for å klage, følger vedlagt.

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

www.skien.kommune.no

Med hilsen

Jorid Heie Sætre
Plansjef / kst. byggesakssjef

Frode Johannessen
byggesaksbehandler

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK
jf. forvaltningsloven § 27 tredje ledd

Klagerett:
Dere har rett til å klage på vedtaket.

Hvem kan du klage til?
Klagen sendes til:
Skien kommune, byggesaksenheten
Postboks 158
3701 Skien

eller til
skien.postmottak@skien.kommune.no

Dersom byggesaksenheten ikke tar klagen til følge, blir den sendt til Utvalg for klima, miljø og byutvikling (UKMB) i Skien kommune og behandlet der. Dersom UKMB ikke tar klagen til følge, sendes den til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark for endelig avgjørelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra du mottar vedtaket. Dersom det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, må datoen for når dere mottok vedtaket oppgis. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Det går an å søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker det.

Rett til å kreve begrunnelse
Dersom dere mener at vedtaket ikke er begrunnet tilstrekkelig, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen for å klage går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

Innholdet i klagen
Klagen skal være skriftlig. Klagen skal inneholde informasjon om hvilket vedtak dere klager på, årsaken til at dere klager, og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagen.

Klagen må undertegnes.

Utsettelse
Selv om det er klagerett, kan byggeprosjektet vanligvis settes i gang straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt igangsetting til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning
Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Dere må i tilfelle ta kontakt med byggesaksenheten i Skien kommune. Her kan dere også får nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

Kostnader ved klagesaken
Dere har mulighet til å få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at klagen blir tatt til følge. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36.

Kopi til: Skien brann- og feievesen
Byggesak og eiendomsskatt /v Kirsten G Halvorsen
Byggesak og eiendomsskatt /v Barbro Aasland
Forvaltning og service /v Lise Lotte Svanberg

REGULERINGSPLAN FOR DELER AV GRÅTENMOEN LOKALSENTER

Arkivsaknr: 13/03379
PlanID: 2013002
Bestemmelsene datert: 30.5.2017
Plankart datert: 30.5.2017

1. GENERELT

1.1. Området reguleres for følgende formål:

(Jfr. plan- og bygningslovens § 12-5)

Bebyggelse og anlegg § 12-5, 1 ledd
Kombinert bebyggelse og anleggsformål KBA1-2
Boligbebyggelse (Eksisterende restareal i frisiktsoner)
Energianlegg E1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur § 12-5, 2 ledd
Veg SV1-3
Fortau (langs Infanterivegen) SF
Gang-/sykkelvei (langs Telemarksvegen) SGS
Annen veggrunn – grøntareal SVG

Hensynssone § 12-6
Sikringssone Frisikt H140

1.2. Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med dette planarbeidet er å detaljregulere ny bebyggelse for lokalsenterfunksjoner/ næringsformål i den vestre delen av Gråtenmoen lokalsenter ved Tufte.

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1. Rekkefølgekrav

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet:

- Skal østre avkjørsel mot Telemarksvegen være stengt.
- Skal vestre avkjørsel være stengt for innkjøring, og åpen kun for utkjøring mot vest.
- Skal regulert g/s-veg inkl. rabatt være opparbeidet i henhold til planen.
- Skal nytt krysningspunkt for g/s-veg være etablert over Infanterivegen.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge:

- Trafikkavviklingsplan og riggplan for byggeperioden.

Før det gis ferdigattest skal:

- Eventuelle skader oppstått på bestående asfaltdekke under byggeperioden skal være reparert.
- Sykkel- og bilparkeringsplasser for byggetrinnet være ferdigstilt og VA- og energiforsyning etablert og godkjent.

2.2. Dokumentasjonskrav

Det skal ved søknad om rammetillatelse foreligge:

1. Mobilitetsplan som utreder følgende tema:
    - All transport inn og ut av virksomheten
    - Personreiser til/fra jobb
    - Reiser i arbeid
    - Besøksreiser

- Varelevering
- Godstransport
- Fordeling av transporten gjennom døgnet

2. Landskapsplan i målestokk 1:200 som viser:
    - 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.
    - 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.
    - Eventuell midlertidig opparbeidelse av friområder, byggeområder, parkeringsareal m. m i en transformasjonsperiode

3. Plan for håndtering av overvann
4. Tekniske planer for vann, avløp og veg
5. Plantegninger med romfunksjoner og arealer oppgitt i bruksareal.
6. Snitt med høydeangivelser i nord/syd retning og øst/vest retning og påførte kotehøyder.
7. Geoteknisk rapport. Skal inneholde: Geoteknisk kategori og tiltaksklasse, samt beskrivelse av fundamenteringsmetode.
8. Fasader med materialbruk og farger beskrevet.
9. Søknad om ansvarsrett for arkitektur.

Mobilitetsplan, landskapsplan, overvannsplan og tekniske planer for veg og VA skal samordnes.

Det skal ved søknad om igangsettingstillatelse foreligge:
1. Landskapsplan oppdatert med ledelinjer for universell utforming i målestokk 1:200.
2. Trafikkavviklingsplan og riggplan for byggeperioden.

2.3. Miljøforhold

Støy:
Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T1442/2012, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter PBL § 20-1.

Luftkvalitet:
Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T1520 skal legges til grunn ved søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

Radon:
Ny bebyggelse skal utføres med radonforebyggende tiltak etter de til enhver tid gjeldende bestemmelser.

2.4. Automatisk freda kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd).

2.5. Parkering

Følgende krav for parkering gjelder:

Virksomhet	Enhet	Bil maks.	Sykkel min.
Industri/lager	100 m2	0,7	0,5
Forretning	100 m2	2,0	0,5
Forretning med dagligvarer	100 m2	3,0	0,5
Kontor	100 m2	2,0	1,0
Forsamlingslokale	Pr. 10 Sitteplasser	0,25	2,0

Det skal tilstrebes løsninger som gir mulighet for sambruk og effektiv utnytting av plassene. Ved vurdering av parkeringsdekning skal hele KBA sees under ett.

2.6. Andre fellesbestemmelser

Energi

Ny bebyggelse kan knyttes til fjernvarmeanlegg når slikt anlegg etableres med ledningsnett fram til Gråtamoen. Det kan gjøres helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger vil være miljømessig bedre enn tilknytning. Skagerak Energi skal kontaktes for å avklare behov for nødvendig nettutbygging og utforming av nettløsning.

Renovasjon

Ved utbygging skal det innarbeides ett eller flere søppelrom felles for hele planområdet.

Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn både for inne- og utearealer iht. gjeldende bestemmelser.

3. REGULERINGSFORMÅL

3.1. Bebyggelse og anlegg

3.1.1. Kombinert bebyggelse og anleggsformål KBA1-2

Området KBA1-2 skal gi rom for utvikling av spesialhandel, dagligvarer og andre lokalsenterfunksjoner. Lokalsenteret skal utformes for å betjene beboere og næringsvirksomhet (eksisterende og framtidige) i lokalsenterområdet.
Lokalsenteret skal gis en utforming som legger til rette for gode møteplasser, både ute og inne.

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist på kartet.
Bebyggelsen og uteområdene skal gis en god arkitektonisk utforming i vår tids formspråk. Det kan bygges med flate tak, med skrå takflater (saltak, pulttak) eller med kombinasjoner av disse.
Det skal kunne benyttes ulike type materialer i fasadene.
Bygningene skal ha fasader, innganger m.m. som bevisst henvender seg til de uteområder og gateløp butikkene skal samspille med.
Vareleveranse skal legges til den side av bygning som gir optimal trafikal løsning og slik at det kommer i minst mulig konflikt med hensyn til nærmiljøet.
Arkitektonisk utforming og atkomster skal legges slik at beboere i området inviteres inn og forbikjørende synes det er naturlig å stoppe for å fremme bruken av sentret.

Høyder

SONE 1 (KBA1) - Maks gesimshøyde er c+40,0
SONE2 (KBA2) - Maks gesimshøyde er c+53,0. og maks bruksareal på 2500 m^2 over kote 35,5.
Oppbygg for heis/trapp/sjakt/teknisk kan føres opp inntil 2,5 meter over takflaten.

Arealbruk

Planområdet kan inneholde:

- Forretning, inklusive lager, kontor og personalrom
- Kontor

- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse (industri-, håndverks- og lagervirksomhet)
- Forsamlingslokaler
- Bevertning

Maks 5300 m^2 BRA handel. Videre kan det etableres inntil 2500 m^2 BRA offentlig eller privat tjenesteyting med bevertningssteder og eller forsamlingslokaler i første etasje eller etasjene over. Åpne overbygde arealer skal ikke medregnes i BRA.

3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1. Veg SV1-3 (Telemarksvegen)

Har to mulige inn-/utkjøringer til området i dag. Den vestre av disse skal benyttes ved ferdig tiltak. Plan for dette skal sendes i henhold til rekkefølgebestemmelsene. Det skal være kun utkjøring vestover på Telemarksvegen.

Veg SV2-3 (Infanterivegen)

Veg med langsgående fortau skal opparbeides med en bymessig utforming. Krysningspunkt for g/s-veg skal legges 7,5 meter inn fra vegkant Telemarksvegen som vist på plankart og illustrasjonsplan.

3.2.2. Gang-/sykkelvei SGS

Skal opparbeides i en bredde på minimum 3 meter.

3.2.3. Annen veggrunn – grøntareal SVG

Midtrabatten skal ha en bredde på minimum 2 meter. Kantstein skal være min. 0,2 meter høyere enn gang og sykkelvegen. Rabatten skal beplantes.

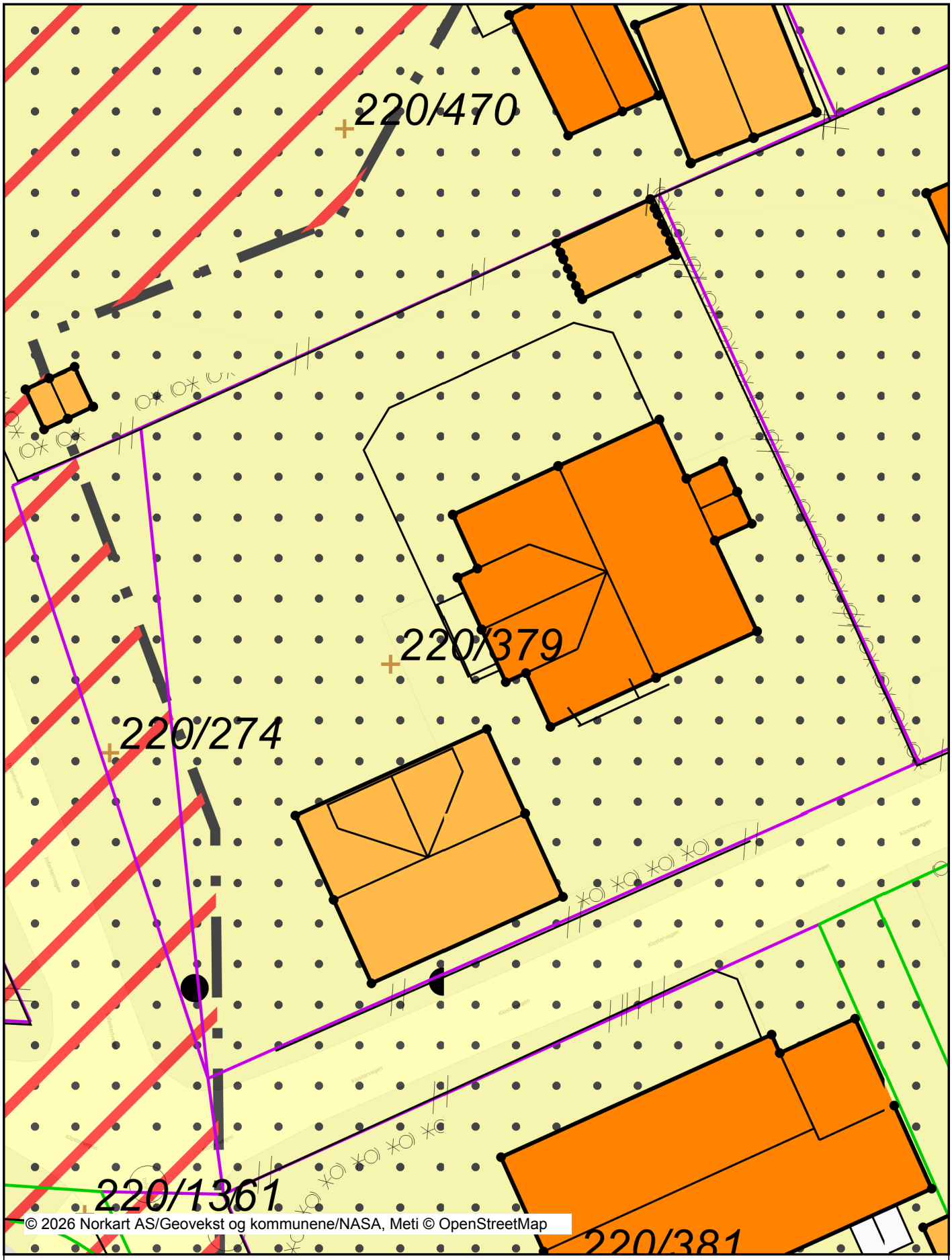
3.3. Hensynssone

3.3.1. Sikringssone frisikt H140

I frisiktsoner skal det være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende veg.
Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

Kommuneplanens arealdel

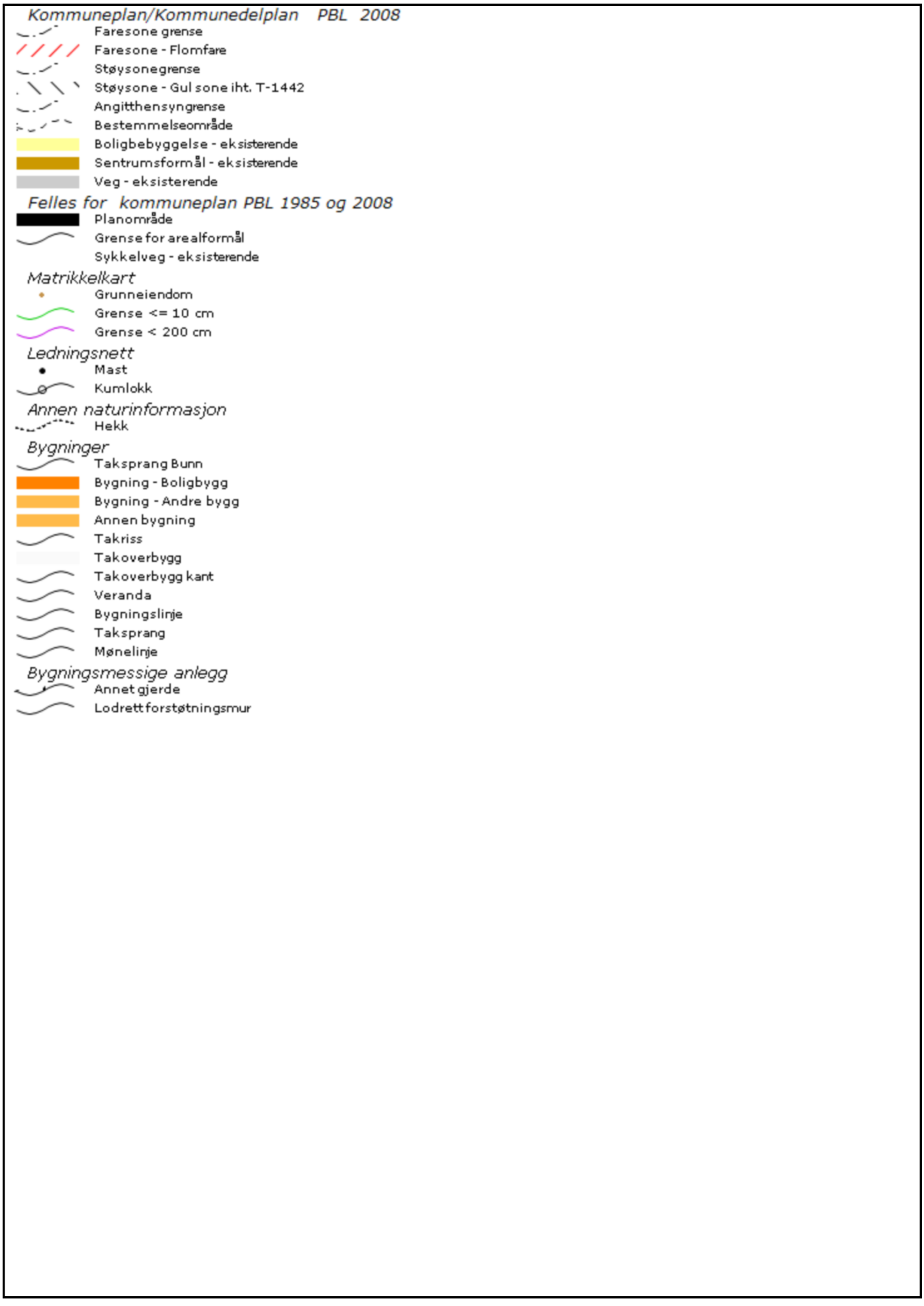
Dato: 27.08.2026 Målestokk: 1:250 Koordinatsystem: UTM 32N



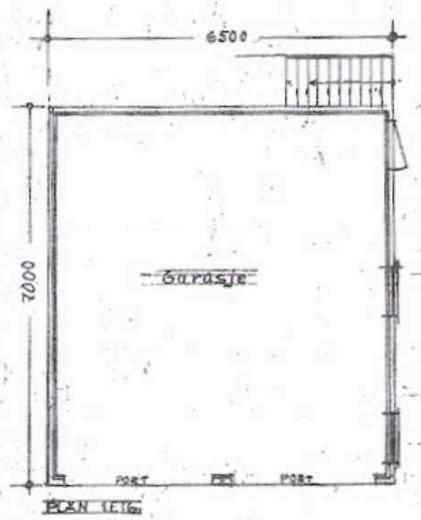
© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © OpenStreetMap

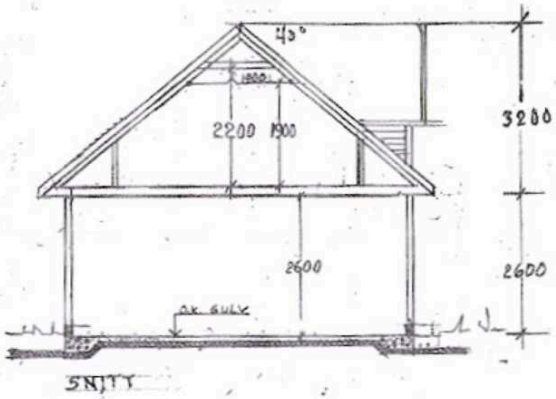
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

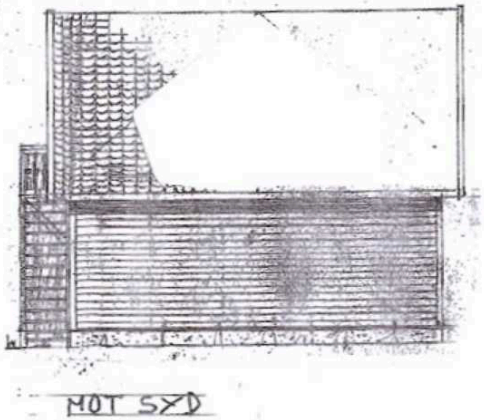
Tegnforklaring

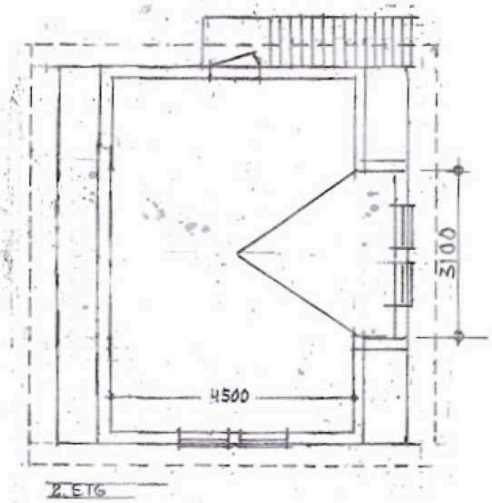


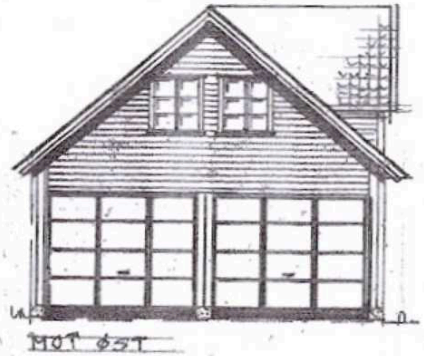
Denne tegning er godkjent den 22/08-12

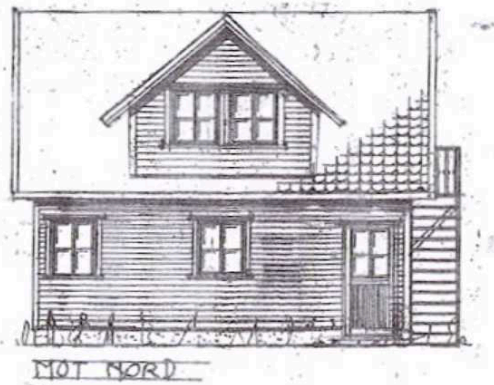


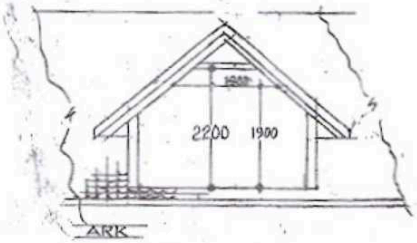


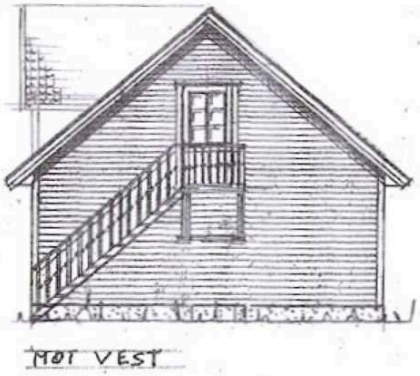








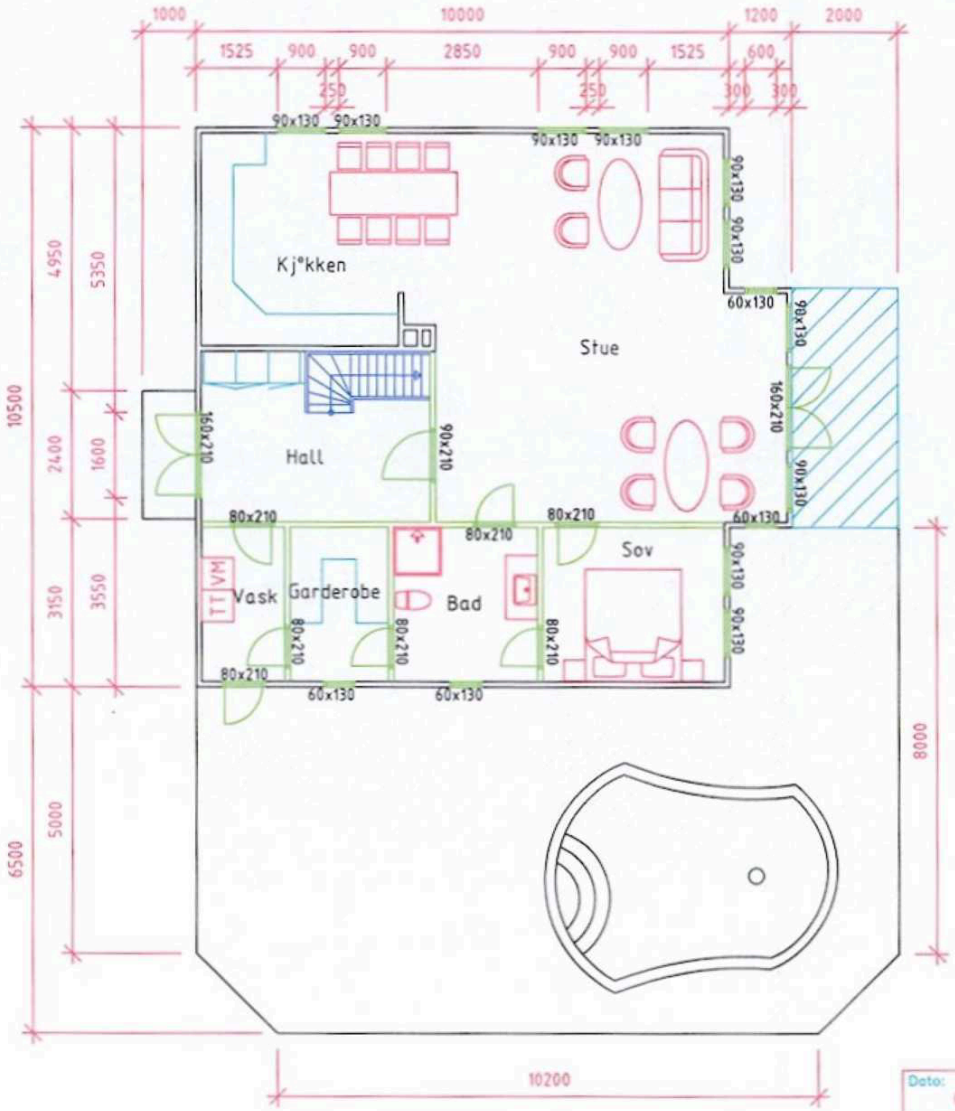




ENDRINGER.

10.08-12 SNUDD ÅRK FRA SYD TIL NORD

TILTAKSHAVER:	Tegn.
HÅKON HANSEN KLOSTERVEGEN 8 3733 SKIEN GNR. 220 BNR. 379	14.06.2012
BYGGEPLASS: KLOSTERVEGEN 8 GNR. 220 BNR. 379	MÅL
OPPFØRING: GARASJE, PLATTING, BASSNG PLANER-SITT - FASADER	1:100



EKSISTERENDE TERASSE

NY TERASSE MED INNEBYGD BASSENG

Dato:	Konstr./Tegnet	Kontroll	Målestokk	
03.07.11	BA	BA	1:100	Bjørn E Arnesen Mobil 99 75 38 34

Tiltakshaver: Haakon Hansen

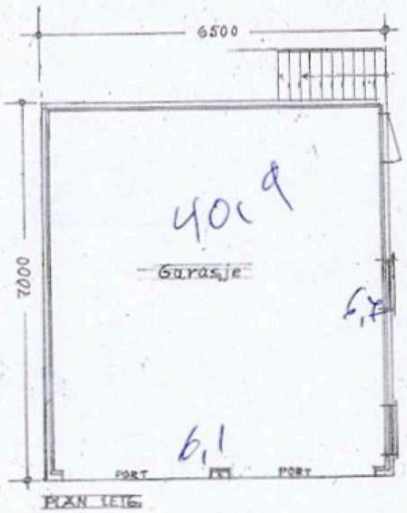
Byggeplass:

Kommune: Skien

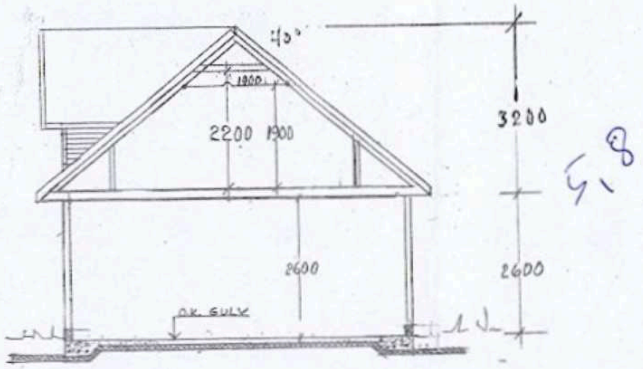
Erstatning for:	Erstattet av:

Tegning nr: 0000–00–0

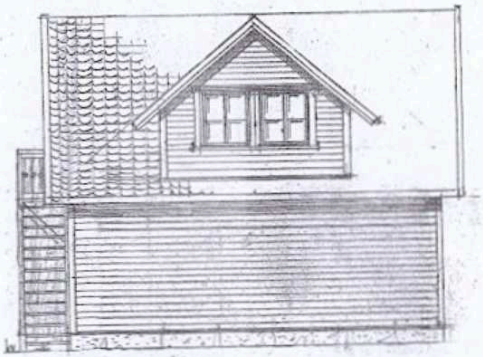
Henvisning:	Beregning:	Filnavn:
plan		HH



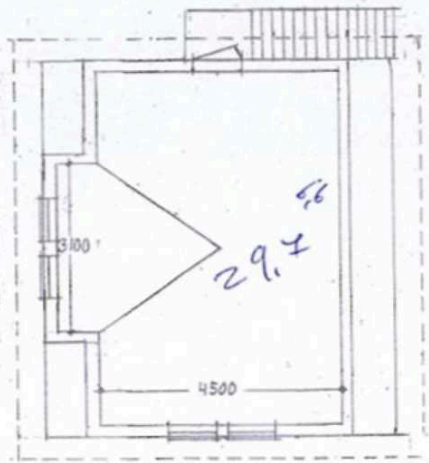
1. ETG



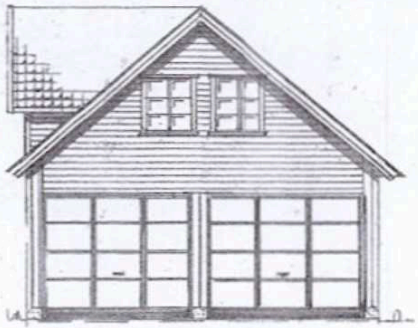
SNITT



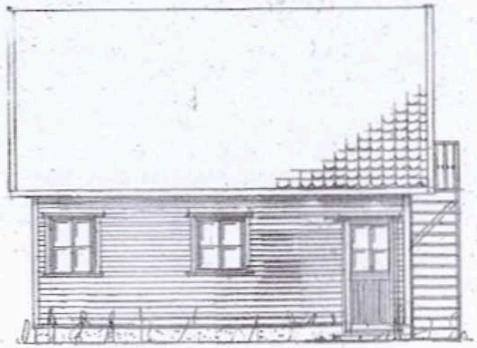
MOT SYD



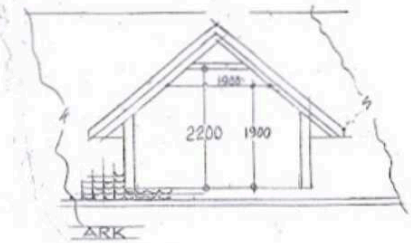
2. ETG



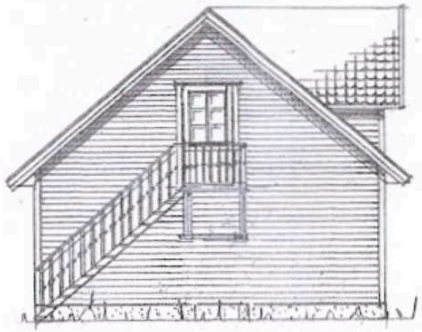
MOT ØST



MOT NORD

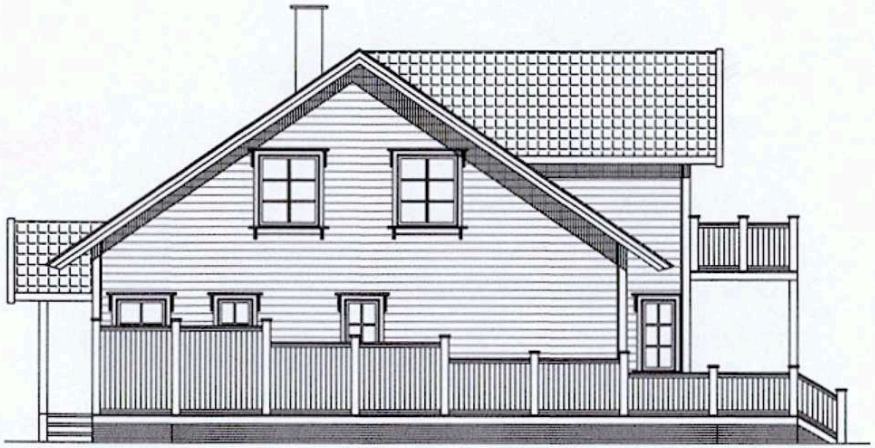


ARK

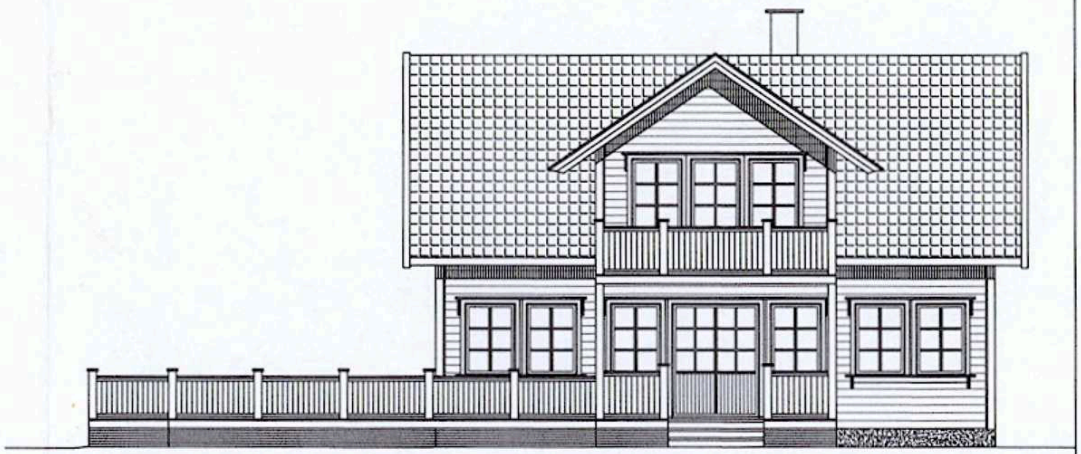


MOT VEST

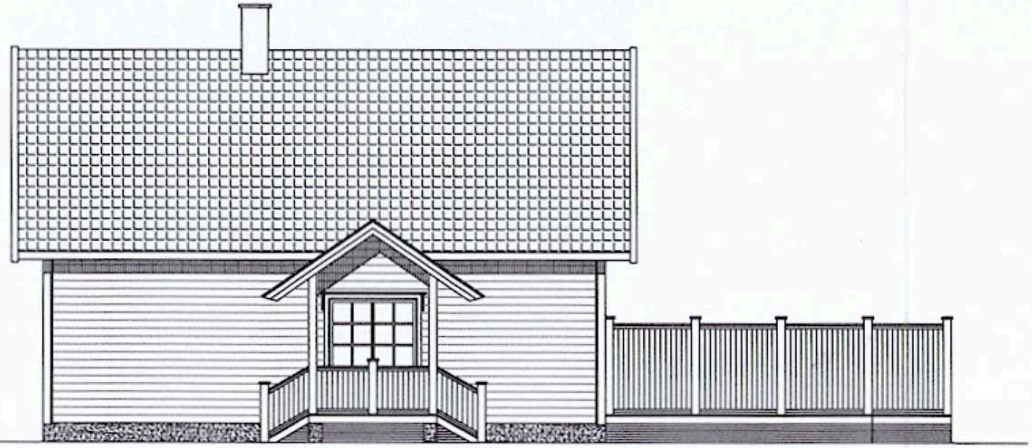
TILTAKSHAVER: HÅAKON HANSEN KLOSTERVEGEN 8 3733 SKIEN GNR. 220 BNR. 379	Tegn. 14.06.2012
BYGGEPLASS: KLOSTERVEGEN 8 GNR. 220 BNR. 379	MÅL
OPPFØRING: GARASJE, PLATTING, BASSNG PLANER-SITT - FASADER	1:100



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT ?ST

Dato: 03.07.11	Konstr./Tegnet: BA	Kontroll: BA	Målestokk: 1:100	Bjørn E Arnesen Mobil 99 75 38 34
Tiltakshaver: Haakon Hansen				Erstatning for: / Erstattet av:
Byggeplass: Kommune: Skien				Tegning nr: 0000–00–0
Henvisning: fasader	Beregning:			Filnavn: HH

Skien kommune
Byutviklingsavdelingen

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

Grubbe Bygg
Hestehagvn 25,
3746 SKIEN

Arkivkode	Deres ref.	Vår ref.	Dato
GNR 220/379		06/5427/HUMO	12.12.2006

TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK
(etter plan- og bygningslovens § 95 b, jfr. SAK § 16).

Søknad om tillatelse til enkle tiltak er mottatt her 08.12.2006.

Gnr/bnr/festenr./seksjonsnr:	*220/379*
Byggested:	*Klostervn 8*
Tiltakets art:	*Tilbygg*
Byggets art:	*Enebolig*
Bygningsnr.:	*164558010-01*
Bruksareal:	*46m2*

VEDTAK:
Saken er behandlet den 12.12.2006 i sak 636/06.

I henhold til plan- og bygningslovens § 93, jfr. pbl § 95 b gis det tillatelse til tiltak i samsvar med innsendte søknad.

Saken er avgjort i medhold av delegasjon, tillatelse gitt av byutviklingssjefen. Jfr. bystyrevedtak av 20.01.2000.

Vi ønsker lykke til med byggearbeidet!

Med hilsen
Avdeling Byutvikling
plan- og byggesaksenheten
Sissel Nybro
Sissel Nybro
kst. enhetsleder

Morten Hustvedt
ingeniør

Sendes til: Grubbe Bygg
Kopi til:
Eckholdt as Postboks 124, 3901 PORSGRUNN
Håkon Hansen Lensmannsvegen 22B, 3732 SKIEN
Rørlegger Gulliksen AS Skauenvegen 5, 3746 SKIEN
Vedlegg:
Situasjonskart

Følgende foretak er godkjent i henhold til plan- og bygningslovens §§ 93 b og 98:			
Funksjon/ Ansvarlig foretak:	**Tiltaksklasse/ sentral eller lokal godkjenning: ***		**Arbeidsområde:**
SØKER:			
Grubbe Bygg	**1**	**L**	**Bygninger og installasjoner, alle områder.**
PROSJEKTERING:			
Grubbe Bygg	**1**	**L**	**Bygninger og installasjoner, alle områder.**
Rørlegger Gulliksen AS	**1**	**S**	**Rørleggerarbeider**
KONTROLL AV PROSJEKTERING			
Grubbe Bygg	**1**	**L**	**Bygninger og installasjoner, alle områder.**
Rørlegger Gulliksen AS	**1**	**S**	**Rørleggerarbeider**
UTFØRELSE:			
Grubbe Bygg	**1**	**L**	**Bygninger og installasjoner, alle områder.**
Rørlegger Gulliksen AS	**1**	**S**	**Rørleggerarbeider**
Eckholdt as	**1**	**S**	**Grunnarbeider, stikkledninger og fundamentering**
KONTROLL AV UTFØRELSE:			
Grubbe Bygg	**1**	**L**	**Bygninger og installasjoner, alle områder.**
Rørlegger Gulliksen AS	**1**	**S**	**Rørleggerarbeider**
Eckholdt as	**1**	**S**	**Grunnarbeider, stikkledninger og fundamentering**

Saksutredning:

- Eiendommen er regulert til bolig. Og tiltaket er i samsvar med reg.planens formål.
- Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i h.h.t. plan- og bygningslovens § 94.3.
- Kontrollplan for prosjektering og utførelse godkjennes slik de foreligger.

Generelle krav før byggearbeidet tillates satt i gang:

- **Dersom bygningen skal tilknyttes kommunal vann- og /eller avløpsledning, skal den ansvarlige rørlegger på forhånd sende inn melding om tilknytning til kommunalt ledningsnett. Meldingen skal inneholde skisse/kart som viser hvordan anlegget er tenkt utført.**

- **Dersom bygning skal få vann/levere avløpet til privat anlegg, skal det leveres inn melding med skisse/kart som viser hvordan anleggene er tenkt utført. Avløpsanlegget skal utformes i samsvar med utslippstillatelsen.**

- **Før graving påbegynnes må gravetillatelse innhentes av ansvarlig entreprenør. Før gravetillatelse blir gitt skal følgende enheter varsles: Skagerak, Telenor, Telenor Avidi, Politiet, og eventuelt Statkraft, NSB og Riksantikvaren. Disse etaters kommentarer/betingelser skal vedlegges søknaden om gravetillatelse.**
  Dersom bygningen skal tilknyttes kommunal vann- og /eller avløpsledning, vil gravetillatelse ikke bli gitt før melding om tilknytning er behandlet av VA-seksjonen hos Byingeniøren.
  For bygninger som ikke skal tilknyttes kommunale VA-ledninger, vil gravtillatelsen ikke bli gitt før skisse/kart for de private VA-anleggene er lagt frem.
  Vedlagt skjema for søknad om gravetillatelse.

- **Tilknytningsavgift for vann og kloakk skal betales ved nybygg eller utvidelse av eksisterende bygg. Avgiften må være betalt før byggearbeidet igangsettes.**
  Jfr. forskriftene for vann og kloakk i Skien kommune pkt. 7.1.og 7.3. Jfr. plan- og bygningslovens § 93 eller melding jfr. §§ 84, 85.

- **Er arbeidet ikke satt i gang seines 3 år etter at tillatelsen er gitt faller tillatelsen bort.**
  Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.
  Jfr. plan- og bygningslovens § 96.

- **Straks byggearbeidet (fundamenteringen) er satt i gang skal melding herom gis byggesaksenheten for registrering i Bygningsregisteret (GAB).**

- **Rivingsavfallet og bygningsavfallet skal sorteres og bringes til lovlig avfallsanlegg. Asbestsanering, herunder lagring/riving, må tillatelse på forhånd innhentes av arbeidstilsynet.**
  Jfr. forurensningsloven § 32.
  Med lovlig avfallsanlegg menes anlegg med tillatelse etter forurensningslovens § 29.

- **Det anbefales at det gjøres tiltak for å begrense innstrømming av radonholdig luft fra byggegrunnen.**
  Jfr. Teknisk byggeforskrift § 8-33.

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

- **Det må anmodes om midlertidig brukstillatelse, eventuelt ferdigattest ved at det innsendes signerte kontrollerklæringer/sjekklister. Tiltaket kan ikke tas i bruk før ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse er utstedt.**
  Jfr. plan. og bygningslovens § 99, jfr. SAK §§ 19 og 30.

- **Brukstillatelse for tiltaket kan ikke utstedes før "Ferdigmelding/innmelding av stikkledninger" er levert til VA-seksjonen, av godkjent rørleggerfirma.**
  Vedlagt skjema for ferdigmelding/innmåling av stikkledninger.

- **Garasje må byggemeldes på vanlig måte, når det skal oppføres.**
  Jfr. plan- og bygningslovens § 93. (Garasje under50 m2 – jfr. plan- og bygningslovens § 86 a)

- **Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen.**

Skien kommune
Byutviklingsavdelingen

Byggesaksenheten

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

Larvik Bygg AS
Boks 64 Sentrum,

3251 LARVIK

KOPI

Arkivkode	Deres ref.	Vår ref.	Dato
GNR 220/379		06/5427/STEH	26.01.2010

ENDRING AV TILLATELSE TIL TILTAK
(etter plan- og bygningslovens § 93, jfr. SAK §§ 12 - 15).

Søknad om endring av tillatelse til tiltak er mottatt her 26.11.09 og 07.01.10.
Saken er tidligere behandlet den 12.12.2006 i sak 636/06.

Gnr/bnr/festenr./seksjonsnr:	*220/379*
Byggested:	*Klostervn 8*
Tiltakets art:	*Tilbygg*
Byggets art:	*Enebolig*
Bygningsnr.:	*164558010-01*
Bruksareal:	*46m2*

VEDTAK:

Saken er behandlet den 26.01.2010 i sak 60/10.

I henhold til plan- og bygningslovens § 93 gis det tillatelse til tiltak i samsvar med innsendte søknad – mottatt 26.11.09 og 07.01.10.

Saken er avgjort i medhold av delegasjon, tillatelse gitt av byutviklingssjefen.
Jfr. bystyrevedtak av 20.01.2000.

Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens §15 og forvaltningslovens § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen 3 uker etter at vedtak er fattet.

Med hilsen
Avdeling Byutvikling
byggesaksenheten

Åse B. Otterdahl Møller
kst. byggesakssjef

Hanne Stensrød
ingeniør

Kopi til: Håkon Hansen Lensmannsvegen 22B, 3732 SKIEN
Kjell Dahlsrud VVS Senter AS Dr. Munksgt 6, 3915 PORSGRUNN
Vedlegg:Situasjonskart

Følgende foretak er godkjent i henhold til plan- og bygningslovens §§ 93 b og 98:			
Funksjon/ Ansvarlig foretak:	**Tiltaksklasse/ sentral eller lokal godkjenning: ***		**Arbeidsområde:**
SØKER:			
Larvik Bygg AS	1	L	**Bygninger og installasjoner, alle områder.**
PROSJEKTERING:			
Larvik Bygg AS	1	L	**Bygninger og installasjoner, alle områder.**
Kjell Dahlsrud VVS senter	1	S	**Rørleggerarbeider**
KONTROLL AV PROSJEKTERING			
Larvik Bygg AS	1	L	**Bygninger og installasjoner, alle områder.**
Kjell Dahlsrud VVS senter	1	S	**Rørleggerarbeider**
UTFØRELSE:			
Larvik Bygg AS	1	L	**Bygninger og installasjoner, alle områder.**
Kjell Dahlsrud VVS senter	1	S	**Rørleggerarbeider**
Eckholdt as	1	S	**Grunnarbeider, stikkledninger og fundamentering**
KONTROLL AV UTFØRELSE:			
Larvik Bygg AS	1	L	**Bygninger og installasjoner, alle områder.**
Kjell Dahlsrud VVS senter	1	S	**Rørleggerarbeider**
Eckholdt as	1	S	**Grunnarbeider, stikkledninger og fundamentering**

SKIEN KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023 – 2035

Bestemmelser og retningslinjer



Datert 09.10.2024

SKIEN KOMMUNE

Innhold

1 Generelle bestemmelser og retningslinjer 6

1.1 Forholdet til andre arealplaner 6

1.1.1 Forholdet til kommunedelplan for Skien sentrum 6

1.1.2 Forholdet til kommunedelplan for Borgestad - Menstad 6

1.1.3 Forholdet til reguleringsplaner 6

1.2 Plankrav 6

1.2.1 Unntak for områder avsatt til nåværende boligbebyggelse 7

1.2.2 Unntak for områder avsatt til nåværende fritidsbebyggelse 7

1.2.3 Unntak for andre formål (inkl. kombinerte formål) 7

1.2.4 Unntak for tiltak på jernbanen 7

1.3 Utbyggingsavtaler 7

1.4 Universell utforming 8

1.5 Estetikk og byggeskikk 8

1.5.1 Bokvalitet 8

1.5.2 Tilpasning til omgivelser 8

1.5.3 Landskapsplan 8

1.5.4 Utforming og plassering av garasje 9

1.6 Uterom for bolig 9

1.6.1 Arealkrav 9

1.6.2 Funksjonskrav 10

1.6.3 Kvalitetskrav 11

1.7 Skilt og reklameinnretninger 12

1.7.1 Søknadsplikt 12

1.7.2 Utforming 12

1.7.3 Plassering og spesielle områdehensyn 12

1.7.4 Forbud mot visse typer skilt og reklameinnretninger 12

1.8 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø 13

1.8.1 Automatisk fredete kulturminner 13

1.8.2 Søknad om tiltak 13

1.8.3 Landskapsrom rundt kirkebygg, grav- og urnelunder 14

1.9 Blågrønne strukturer 14

1.9.1 Bevaring av verdifull natur-, landskap- og grønnstruktur 14

1.9.2 Bevaring av eksisterende trær og vegetasjon 14

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

2.1.2 Boligbebyggelse, framtidig 23
2.1.3 Fritidsbebyggelse, nåværende 23
2.1.4 Sentrumsformål, nåværende 24
2.1.5 Forretning, nåværende 24
2.1.6 Offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende og framtidig 25
2.1.7 Fritids- og turistformål 25
2.1.8 Råstoffutvinning, nåværende og framtidig 25
2.1.9 Næringsbebyggelse, nåværende og framtidig 25
2.1.10 Idrettsanlegg, nåværende og framtidig 26
2.1.11 Andre typer bebyggelse og anlegg, nåværende 26
2.1.12 Grav- og urnelund, nåværende og framtidig 26
2.1.13 Kombinert bebyggelse og anlegg, nåværende og framtidig 26
2.2 Hovedformål: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 27
2.2.1 Veg, nåværende og framtidig 27
2.2.2 Jernbane 27
2.2.3 Lufthavn 27
2.2.4 Havn 27
2.2.5 Farled 27
2.2.6 Ankringsområde i sjø 27
2.3 Hovedformål: Grønnstruktur 27
2.3.1 Friområde, nåværende og framtidig 27
2.4 Hovedformål: Landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsområder (LNFR) 27
2.4.1 Landbruksbebyggelse 27
2.4.2 Områder for spredt boligbebyggelse og fritidsbebyggelse 28
2.4.3 Bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig 28
2.4.4 Salg av jordbrukseiendommer som tilleggsjord 29
2.4.5 Friluftsliv 29
2.5 Hovedformål: Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone 29
2.5.1 Generelt 29
2.5.2 Havneområde i sjø 29
2.5.3 Småbåthavn 29
2.5.4 Drikkevann 29
2.5.5 Friluftsområde 30
2.5.6 Naturområde 30
3 Bestemmelser og retningslinjer knyttet til hensynssoner 30
3.1 Sikringssoner 30

3.1.1 Nedslagsfelt drikkevann (SOSI-kode H110) 30
3.1.2 Andre sikringssoner (SOSI-kode H190) 30
3.2 Støysoner 31
3.2.1 Rød støysone (SOSI-kode H210) 31
3.2.2 Gul støysone (SOSI-kode H220) 31
3.3 Faresoner 31
3.3.1 Ras- og skredfare i bratt terreng (SOSI-kode H310_1) 31
3.3.2 Skredfare – kvikkleire (SOSI-Kode H310_2) 31
3.3.3 Flomfare (SOSI-kode H320) 31
3.3.4 Flomfare – skybruddsplan (SOSI-kode H320) 31
3.3.5 Skytebaner (SOSI-kode H360) 32
3.3.6 Høyspentanlegg (SOSI-kode H370) 32
3.4 Hensynssoner med særlig angitte hensyn 32
3.4.1 Hensyn kulturlandskap (SOSI-kode H550) 32
3.4.2 Bevaring naturmiljø (SOSI-kode H560) 32
3.4.3 Bevaring kulturmiljø (SOSI-kode H570) 32
3.5 Båndleggingssoner 32
3.5.1 Båndlegging etter lov om naturvern (SOSI-kode H720) 32
3.5.2 Båndlegging etter lov om kulturminner (SOSI-kode H730) 32
3.5.3 Båndlegging etter vannressursloven (SOSi-kode H740) 33
3.5.4 Båndlegging etter energiloven (SOSI-kode H740) 33
4 Bestemmelser knyttet til bestemmelsesområder 33
4.1 Bestemmelsesområde bybåndet 33
4.2 Bestemmelsesområde LNF-B 33
4.3 Bestemmelsesområde LNF-F 34

1 Generelle bestemmelser og retningslinjer

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

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

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

1.1 Forholdet til andre arealplaner

1.1.1 Forholdet til kommunedelplan for Skien sentrum

Informasjon: For sentrumsområdet gjelder kommunedelplan for Skien sentrum.

1.1.2 Forholdet til kommunedelplan for Borgestad - Menstad

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

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

1.1.3 Forholdet til reguleringsplaner

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

1.1.3.1 Unntak

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

Lovhenvisning: pbl § 1-5 annet ledd

1.2 Plankrav

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

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

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

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

1.2.1 Unntak for områder avsatt til nåværende boligbebyggelse

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

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m kan tillates uten reguleringsplan ved fradeling av maksimalt 1600 m^2 nytt tomteareal.

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

1.2.2 Unntak for områder avsatt til nåværende fritidsbebyggelse

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

1.2.3 Unntak for andre formål (inkl. kombinerte formål)

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

1.2.4 Unntak for tiltak på jernbanen

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

1.3 Utbyggingsavtaler

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 2

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

1.4 Universell utforming

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

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

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

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

1.5 Estetikk og byggeskikk

1.5.1 Bokvalitet

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

1.5.2 Tilpasning til omgivelser

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

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

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

Lovhenvisning: pbl § 29-2

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

1.5.3 Landskapsplan

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

Retningslinjer: Landskapsplanen skal i nødvendig grad vise:

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

1.5.4 Utforming og plassering av garasje

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

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

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

1.6 Uterom for bolig

1.6.1 Arealkrav

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

Enebolig	125 m² per boenhet. Minimum 7x9 meter skal være sammenhengende areal (per boenhet).	20 %

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

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

Følgende arealkrav til lekeplass gjelder:

Antall boenheter	Småbarnslekeplass	Nærlekeplass	Nærmiljøpark
5-25 boenheter	Minimum 150 m²		
26-50 boenheter	Minimum 200 m²	Minimum 250 m²	
> 50 boenheter	To lekeplasser på minimum 150 m² hver	Minimum 300 m²	Minimum 300 m² + et tillegg på 15 m² for hver boenhet ut over 50

Areal som ikke defineres som uterom er:

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

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

Retningslinjer: Enhver boenhet bør ha tilgang til privat uteoppholdsareal.

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

1.6.2 Funksjonskrav

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

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

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

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

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

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

1.6.3 Kvalitetskrav

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

Retningslinjer:

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

1.7 Skilt og reklameinnretninger

1.7.1 Søknadsplikt

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

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

1.7.2 Utforming

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

	Bolig-områder	**Sentrum**	**Lokalsenter**	**Næringsområder**
Eksempel på områder			Gulsetsenteret, Herkules m.fl.	Rødmyr og Kjørbekk
Maksimal størrelse	4 m²	7 m²	10 m²	15 m² og maksimalt ¼ av bygningens horisontale fasadelengde

1.7.3 Plassering og spesielle områdehensyn

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

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

1.7.4 Forbud mot visse typer skilt og reklameinnretninger

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

f) Uthengsskilt som går over flere etasjer.

Informasjon: Skilt og reklame skal fjernes når virksomheten opphører/flytter.
Det er Statens vegvesen og fylkeskommunen som skal godkjenne skilt som retter seg mot henholdsvis riksveg og fylkesveg.

1.8 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

1.8.1 Automatisk fredete kulturminner

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

1.8.2 Søknad om tiltak

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

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

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

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 7

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8.3 Landskapsrom rundt kirkebygg, grav- og urnelunder

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

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

1.9 Blågrønne strukturer

1.9.1 Bevaring av verdifull natur-, landskap- og grønnstruktur

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

1.9.2 Bevaring av eksisterende trær og vegetasjon

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

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

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

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

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

1.9.3 Interesser i sjø, vann og vassdrag

1.9.3.1 Generelt

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

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 6

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

1.9.3.2 Byggegrenser langs sjø

Langs sjø gjelder særskilt byggegrense som følger av plankartet.

1.9.3.3 Byggegrenser langs vann og vassdrag

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

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

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

Lovhenvisning: pbl §11-9 nr. 5

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

1.9.4 Turveg langs elva

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 3

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

1.10 Hensyn til landbruk

1.10.1 Avstand til dyrka mark

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 5

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

Buffersone mellom byggeformål og dyrkbar mark bør vurderes ved reguleringsplanlegging.

1.10.2 Gjenbruk av matjord

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

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

1.11 Lokalisering av handel og tjenester

1.11.1 Generelt

Det tillates kun etablering og utvidelse av handelsvirksomhet i områder avsatt til sentrumsformål i plankartet, i tillegg til Skien sentrum. Innenfor hvert delområde avsatt til sentrumsformål tillates det maksimalt 3000 m^2 samlet handelsareal.

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

1.11.2 Unntak for forretninger med plasskrevende varer

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

1.11.3 Unntak for dagligvareforretninger

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

1.11.4 Lokalisering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens

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

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

1.12 Transport

1.12.1 Trafikksikkerhet og tilgjengelighet

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 3 og 8

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

1.12.2 Hensyn til kollektivtraseer

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

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

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

1.13 Veg og parkering

1.13.1 Offentlig veg

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

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

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

1.13.2 Bilparkering

Tabellen under viser antall bilparkeringsplasser pr. boenhet.

	Innenfor bybåndet	**Utenfor bybåndet**
Parkering på egen tomt	Maks 2	Min 2
Parkering på egen tomt, med felles besøksparkering	Maks 1,2	Min 1,2
Felles boligparkering	Maks 1,2	Min 1,2

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

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

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

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

1.13.3 Sykkelparkering

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

Antall sykkelparkeringsplasser for andre formål enn bolig skal vurderes i reguleringsplanlegging og ved søknad om tiltak. For forretnings- og kontorvirksomhet skal det alltid sikres minst 1 plass per 100 m^2 bruksareal.

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 5

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

1.14 Teknisk infrastruktur

1.14.1 Energibruk i bygg

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

Ved nyetableringer og utvidelser av kontor-, handel- og næringsbygg med total grunnflate større enn 500 m^2 skal det redegjøres for de vurderinger som er gjort for

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

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

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

1.14.2 Vann og avløp

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

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

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

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

1.14.3 Overvann

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

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

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

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

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

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

Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Andel tette flater bør begrenses.

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

1.14.4 Avfallsløsninger for boliger

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

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

Renovasjonsanlegget skal være universelt utformet.

1.15 Miljø og sikkerhet

1.15.1 Skredsikkerhet

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

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

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

1.15.2 Støy

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

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

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

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 6 og 8

1.15.3 Luftkvalitet

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

1.15.4 Elektromagnetisk felt

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

Lovhenvisning: pbl § 11-9 nr. 6

1.15.5 Forurenset grunn

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

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

1.15.6 Fremmede arter

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

1.15.7 Lysforurensning

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

2 Bestemmelser og retningslinjer knyttet til formål

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

2.1 Hovedformål: Bebyggelse og anlegg

2.1.1 Boligbebyggelse, nåværende

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

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

Boligtype	***Minimum tomtestørrelse***
Enebolig	*500 m²*
Enebolig med sekundærleilighet	*600 m²*
Tomannsbolig	*800 m²*

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

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

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

2.1.1.1 Sekundærleilighet

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

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

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

2.1.1.2 Hybler

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

Lovhenvisning: pbl § 31-6 første ledd bokstav c

Informasjon/ retningslinjer:
Hybel omfatter:

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

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

2.1.1.3 Terrasser og balkonger

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

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

2.1.2 Boligbebyggelse, framtidig

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

2.1.3 Fritidsbebyggelse, nåværende

2.1.3.1 Fradeling

Ved fradeling tillates tomter på maksimalt 700 m².

2.1.3.2 Landskap og tilpasning

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

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

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

2.1.3.3 Utforming

Fritidsboliger tillates med et areal på inntil 130 m² bebygd areal inklusiv overbygd terrasse/veranda. Maksimal byggehøyde er 5 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng. Ved flatt tak (inntil 6 grader helning) er maksimal byggehøyde 4 meter over gjennomsnittlig eksisterende terreng.

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

2.1.3.4 Terrasse

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

2.1.3.5 Brygger

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

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

2.1.4 Sentrumsformål, nåværende

Retningslinjer: Formålet er benyttet for lokalsenterområdene i kommunen. Lokalsentrenes rolle er å dekke lokale behov til daglig handel og tjenester. Dette betyr at funksjoner som dagligvareforretning, kafé, post, banktjenester, ungdomsklubb, kultur- og fritidstilbud, helsestasjon, legesenter, boliger skal søkes plassert i lokalsenteret.

Næringsvirksomhet som ikke først og fremst betjener nærområdet, som for eksempel bilforretning, engroshandel og lignende bør ikke legges innenfor senteret. På bakkeplan bør det være publikumsrettede funksjoner. Det skal være god tilgjengelighet for gående, syklende og kollektivreisende fra området sentrene betjener.

2.1.5 Forretning, nåværende

2.1.5.1 Generelt

På områder avsatt til forretning er det kun tillatt å etablere dagligvareforretninger inntil 1500 m^2 og/eller forretninger for plasskrevende varer.

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

2.1.5.2 Forretningsområder med minimumskrav til handelsenhet

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.6 Offentlig eller privat tjenesteyting, nåværende og framtidig

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

2.1.7 Fritids- og turistformål

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

2.1.8 Råstoffutvinning, nåværende og framtidig

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

2.1.9 Næringsbebyggelse, nåværende og framtidig

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

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

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

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

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

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

2.1.10 Idrettsanlegg, nåværende og framtidig

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

2.1.11 Andre typer bebyggelse og anlegg, nåværende

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

2.1.12 Grav- og urnelund, nåværende og framtidig

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

2.1.13 Kombinert bebyggelse og anlegg, nåværende og framtidig

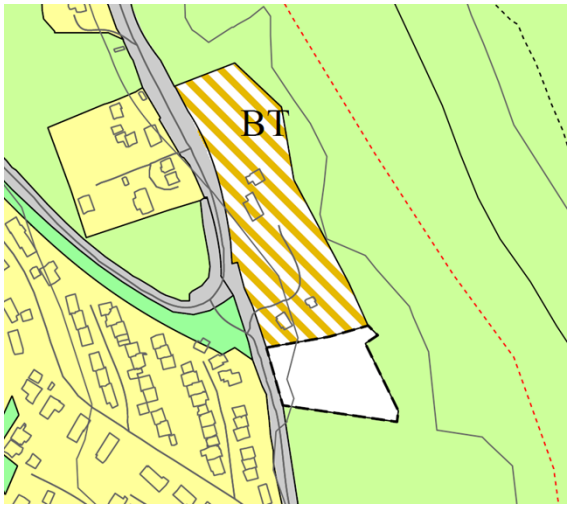
For områder med kombinerte bebyggelses- og anleggsformål gjelder bestemmelsene for aktuelle arealformål.

Informasjon BT 49_1: Protokoll fra mekling 21.06.24

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

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

Det aktuelle området er markert i hvitt i kartutsnitt under.



2.2 Hovedformål: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.2.1 Veg, nåværende og framtidig

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

2.2.2 Jernbane

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

2.2.3 Lufthavn

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

2.2.4 Havn

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

2.2.5 Farled

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

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

2.2.6 Ankringsområde i sjø

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

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

2.3 Hovedformål: Grønnstruktur

2.3.1 Friområde, nåværende og framtidig

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

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

2.4.1 Landbruksbebyggelse

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

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

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

Retningslinjer: Kårboligen bør plasseres i tilknytning til gårdstunet.

2.4.2 Områder for spredt boligbebyggelse og fritidsbebyggelse

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

Retningslinjer:

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

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

2.4.3 Bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig

Retningslinjer:

- *Dersom vilkårene for dispensasjon er oppfylt, jf. Plan- og bygningsloven § 19-2 kan det vurderes dispensasjon for bruksendring av fritidsbolig til bolig.*
- *Fritidsboliger bør ikke ligge innenfor byggeforbudssone langs sjø eller vassdrag, båndleggingssoner, område regulert eller avsatt til fritidsbebyggelse, nedslagsfelt drikkevann eller berøre nasjonalt eller regionalt viktige naturtyper.*
- *Bygningen bør ligge i naturlig tilknytning til minimum to boliger på stedet.*

- *Bygningen må kunne få godkjent vann – og avløpsløsning. Redegjørelse vedlegges dispensasjonssøknaden.*
- *Tomta må kunne få godkjent avkjørselstillatelse. Redegjørelse vedlegges dispensasjonssøknaden.*
- *Tomta må tilfredsstille krav til nødvendig parkering og uteoppholdsareal.*
- *Bygningen må tilfredsstille tekniske krav som gjelder for bolig.*
- *Bruksendringen må ikke føre til negative konsekvenser for naturtyper, naturverdier, landskapsverdier, kulturlandskap, kulturminner, friluftsinteresser, landbruksinteresser, eller geologisk og biologisk mangfold.*

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

2.4.4 Salg av jordbrukseiendommer som tilleggsjord

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

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

2.4.5 Friluftsliv

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

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

2.5.1 Generelt

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

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

2.5.2 Havneområde i sjø

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

2.5.3 Småbåthavn

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

2.5.4 Drikkevann

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

2.5.5 Friluftsområde

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

2.5.6 Naturområde

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

3 Bestemmelser og retningslinjer knyttet til hensynssoner

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

3.1 Sikringssoner

3.1.1 Nedslagsfelt drikkevann (SOSI-kode H110)

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

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

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

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

3.1.2 Andre sikringssoner (SOSI-kode H190)

3.1.2.1 Råvann

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

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

3.1.2.2 Jernbanetunnel

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

3.2 Støysoner

3.2.1 Rød støysone (SOSI-kode H210)

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

3.2.2 Gul støysone (SOSI-kode H220)

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

3.3 Faresoner

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

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

Informasjon: Kravene i TEK17 må være dokumentert oppfylt.

3.3.2 Skredfare – kvikkleire (SOSI-Kode H310_2)

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

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

3.3.3 Flomfare (SOSI-kode H320)

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

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

3.3.4 Flomfare – skybruddsplan (SOSI-kode H320)

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

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

3.3.5 Skytebaner (SOSI-kode H360)

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

3.3.6 Høyspentanlegg (SOSI-kode H370)

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

3.4 Hensynssoner med særlig angitte hensyn

3.4.1 Hensyn kulturlandskap (SOSI-kode H550)

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

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

3.4.2 Bevaring naturmiljø (SOSI-kode H560)

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

3.4.3 Bevaring kulturmiljø (SOSI-kode H570)

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

3.5 Båndleggingssoner

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

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

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

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

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

3.5.3 Båndlegging etter vannressursloven (SOSi-kode H740)

Informasjon: Båndleggingssonen tilsvarer vernesonen for Herrevassdraget.

3.5.4 Båndlegging etter energiloven (SOSI-kode H740)

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

4 Bestemmelser knyttet til bestemmelsesområder

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

4.1 Bestemmelsesområde bybåndet

Informasjon: Bestemmelsesområdet viser avgrensningen av bybåndet.

4.2 Bestemmelsesområde LNF-B

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

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

- Tilbygg og påbygg av eksisterende godkjent boligbebyggelse, med inntil 50 m^2 nytt bruksareal eller bebygd areal.
- Frittliggende bod, garasje, og lignende mindre tiltak inntil 50 m^2 bruksareal eller bebygd areal, som ikke skal benyttes til beboelse, samt riving av slike bygninger.

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

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

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

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

4.3 Bestemmelsesområde LNF-F

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

- Tilbygg og påbygg av eksisterende godkjent fritidsbebyggelse.
- Frittliggende bod og lignende mindre tiltak inntil 15 m^2 bruksareal eller bebygd areal, samt riving av slike bygninger.

Maksimalt bebygd areal skal ikke overstige 130 m^2 bebygd areal, inkludert overbygd terrasse/veranda. Det kan kun tillates én frittliggende bod eller lignende mindre tiltak per tomt. For øvrig gjelder bestemmelsene for formålet fritidsbebyggelse, punkt 2.1.3.

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

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

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

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

Egenerklæring

Klostervegen 8 A, 3733 SKIEN

27 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Klostervegen 8 A	Klostervegen 8 A	

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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.

Har bodd der siden 2010

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Hansen, Haakon Godtfred

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**

2009

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Membrann Bjørn Åge Hauen Fliser av et firma fra Litauen husker ikke navnet på de.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Malermester Bjørn Åge Hauen

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**

2009

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

De bygget om hele huset det gamle ble rivd ned til kun bjelker igjen, så de la nytt tak, lagde ny ark, satte opp nye bærebjelker og isolerte huset ny kledning, nytt tak, nye vinduer, utvidet huset i bredden 3x10 meter

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Larvik bygg AS

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

litt saltutslag nederst på vegg

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2009

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Drenering rundt huset

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Per ekholdt

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2010

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Helt nytt elektrisk anlegg nye rør nytt skap

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vidar Thofsland

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2010

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Helt nye rør, nytt vannrør inn i huset, ny kloakk ut til veien.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tron Dahlsrud

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert varmepumpe rør opplegg til den.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rørlegger Thomas westgaard og Bakke sorensen AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

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

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2012

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Innredet kjeller

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

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 76989989

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Haakon Godtfred Hansen	**2026-08-27**

Identification

Haakon Godtfred Hansen

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

KOPI

Skien kommune
Plan og forvaltning

Byggesak og eiendomsskatt

Kontoradresse : **Henrik Ibsens gate 2**
Postadresse : **Pb. 158,**
3701 SKIEN
Telefon : **35 58 10 00**
Telefaks : **35 58 11 08**
Bankkonto : **2680.07.01049**
Org nr : **938 759 839**

Odin Construction as
Holtersveg 34

3950 BREVIK

Arkivkode	Deres ref.	Vår ref.	Dato
GNR 220/379		12/3553- 3/BEKSOND	22.08.2012

TILLATELSE TIL TILTAK
etter plan- og bygningsloven § 20-1

Saken er behandlet 22.08.2012 i sak 686/12.

Gårds- og bruksnummer:	220/379
Byggested (adresse):	Klostervegen 8
Tiltakets art:	Nybygg
Byggets art:	Garasje
Bruksareal (BRA):	70,5 m^2

Saksopplysninger:

Ansvarlig søker:	Odin Construction as		
Tiltakshaver:	Håkon Hansen		
Søknad mottatt dato:	16.07.12	Kommentarer til nabomerknader mottatt:	16.08.12
Situasjonskart:	16.07.12		
Byggetegninger:	16.07.12		

Ansvarsrett:
Lokal godkjenning for ansvarsrett etter plan- og bygningsloven § 22-3 er gitt til følgende foretak:

Ansvarlig foretak	Tiltaks-klasse	Sentral /Lokal godkj.	Funksjon (SØK/PRO/UTF)	Fagområde
Odin Construction AS	1	Sentral	SØK / PRO / UTF	Garasje

Beskrivelse av søknaden og tiltaket:
Det søkes om oppføring av garasje i henhold til mottatte tegninger og beskrivelser.

Det er innkommet merknader fra varslede naboer. Merknadene behandles i dispensasjonssak 685/12 av 22.08.12.

Planstatus:
Området omfattes av reguleringsplan 349, for Gråtenmoen vest, vedtatt 12.11.75. Eiendommen er her regulert til bolig.

Vurderinger:
Den omsøkte garasjen overskrider byggegrense i gjeldene reguleringsplan, dette er det imidlertid gitt dispensasjon for i sak 685/12. Tiltaket er for øvrig i samsvar med reguleringsplanens formål og bestemmelser.

Etter delegert fullmakt gitt av bystyret i vedtak av 20.01.00 er det fattet følgende

VEDTAK:

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-1, gis det tillatelse til omsøkte tiltak.

Tillatelsen er gitt på følgende vilkår:

1 Dokumentasjon for utførte statiske beregninger må foreligge i saken, og kan kreves fremvist eller innsendt ved tilsyn

2 Dokumentasjon for utførte energiberegninger må foreligge i saken, og kan kreves fremvist eller innsendt ved tilsyn

3 De godkjente tegninger, beskrivelser og situasjonsplan må ikke fravikes uten skriftlig samtykke fra kommunen

Krav før tiltaket tillates satt i gang:

- Tilknytningsavgift for vann og kloakk skal betales ved nybygg eller utvidelse av eksisterende bygg. Avgiften må være betalt før byggearbeidet igangsettes, jf. forskriftene for vann og kloakk i Skien kommune punkt 7.1 og 7.3
- Før graving påbegynnes må gravetillatelse innhentes av ansvarlig entreprenør. Før gravetillatelse blir gitt skal følgende enheter varsles: Skagerak, Telenor, Telenor Avidi, Politiet, og eventuelt Statkraft, NSB og Riksantikvaren. Disse etaters kommentarer/betingelser skal vedlegges søknaden om gravetillatelse. Vedlagt følger skjema for søknad om gravetillatelse.
  Dersom bygningen skal tilknyttes kommunal vann- og /eller avløpsledning, vil gravetillatelse ikke bli gitt før melding om tilknytning er behandlet av kommunens VA-enhet (Bydrift).
  For bygninger som ikke skal tilknyttes kommunale VA-ledninger, vil gravetillatelse ikke bli gitt før skisse/kart for de private VA-anleggene er lagt frem.

Krav før tiltaket tillates tatt i bruk:

- Tiltaket skal avsluttes med ferdigattest, som utstedes av kommunen etter mottatt søknad. Søknad om ferdigattest må innsendes av ansvarlig søker sammen med sluttdokumentasjon som skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og plan- og bygningslovgivningen, jf. pbl § 21-10
- Dersom det er foretatt justeringer i forhold til tillatelsen, som ikke krever endringssøknad, skal søker senest ved søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse sende oppdatert situasjonsplan, "som bygget"-tegninger og dokumentasjon på tiltakets plassering slik det er utført. Dokumentasjon på tiltakets plassering skal skje enten ved innmålte koordinatverdier eller ved inntegning på tidligere godkjent situasjonsplan, jf. SAK10 § 8-1
- Brukstillatelse for tiltaket kan ikke utstedes før skjema "ferdigmelding/innmelding av stikkledninger" er levert til VA-seksjonen av godkjent rørleggerfirma

Med hilsen

Åse B. Otterdahl Møller Sondre Bekken

Med hilsen

Åse B. Otterdahl Møller
enhetsleder

Sondre Bekken
byggesaksbehandler

Vedlegg: Situasjonskart

Kopi til:
Håkon Hansen, Klostergvegen 8, 3733 SKIEN
Liv Karlsen, Klostervegen 6, 3733 Skien, med melding om rett til å klage
Inga og Helge Haave, Klostervegen 9, 3733 Skien, med melding om rett til å klage
Torgunn Hansen, Klostervegen 7, 3733 Skien, med melding om rett til å klage

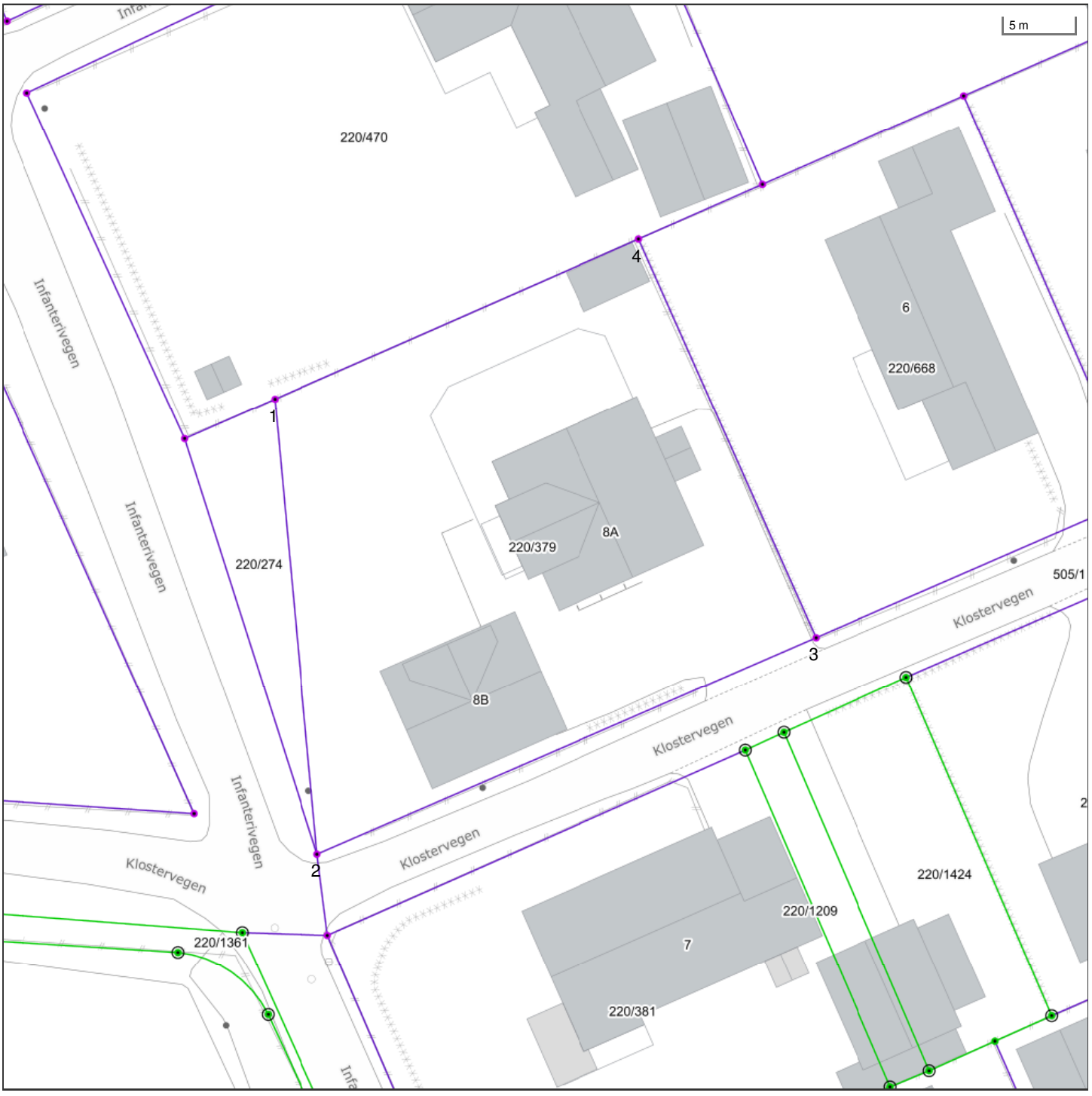
Vedtaket kan påklages i medhold av plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må innsendes skriftlig senest innen 3 uker etter at vedtak er mottatt.

Generelle vilkår:

- Det forutsettes at ansvarlig søker har oppfylt den lovbestemte plikten til å påse at søknad med vedlegg er fullstendig, og at tiltaket er planlagt slik at alle krav i eller i medhold av plan- og bygningsloven er oppfylt
- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9
- Alt avfall fra bygging, rehabilitering og riving skal sorteres og bringes til lovlig avfallsanlegg. Med lovlig avfallsanlegg menes anlegg med tillatelse etter forurensningsloven § 29

Utskriftsdato: 26.08.2026

Eiendomskart for eiendom 4003 - 220/379//



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
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 014,70 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6561025,48	**Øst**	535000,1	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6561037,13	534987,82	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	27,97	
2	6561005,12	534991,1	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,18	
3	6561020,69	535026,09	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	38,30	
4	6561048,6	535013,33	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	30,69	

Energiattest



Adresse **Klostervegen 8A, 3733 SKIEN**	
Dato for energimerking **09.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-347740**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **164558010**
Gårdsnummer **220**	Bruksnummer **379**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1953**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **200,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **180,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **153,32**

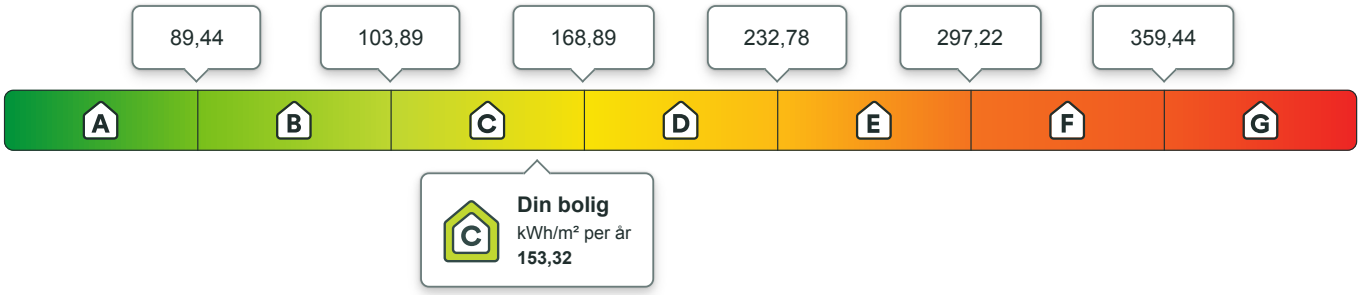
Klostervegen 8A, 3733 SKIEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
29 310,94	**162,84**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Klostervegen 8A, 3733 SKIEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Klostervegen 8A, 3733 SKIEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 15: 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 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: 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 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 25: 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.

Utskriftsdato: 26.08.2026

Skien kommune

Adresse: Postboks 158, 3701 Skien
Telefon: 35581161

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4003	**Gårdsnr.**	220	**Bruksnr.**	379	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Klostervegen 8A, 3733 SKIEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
24.014892	72	15.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	71

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

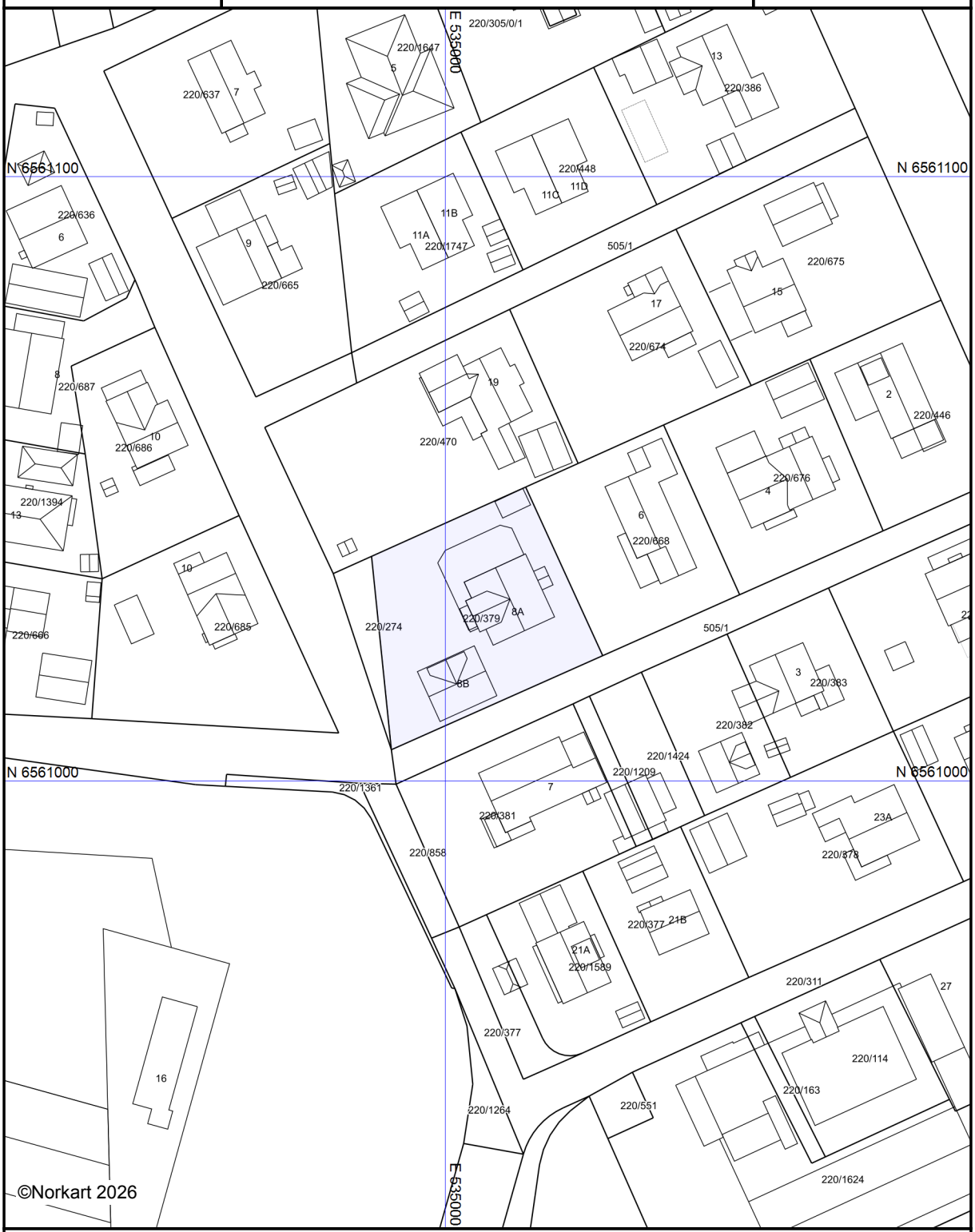
Skien kommune

ReguleringUnderBakken

Eiendom: 220/379
Adresse: Klostervegen 8A
Utskriftsdato: 26.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

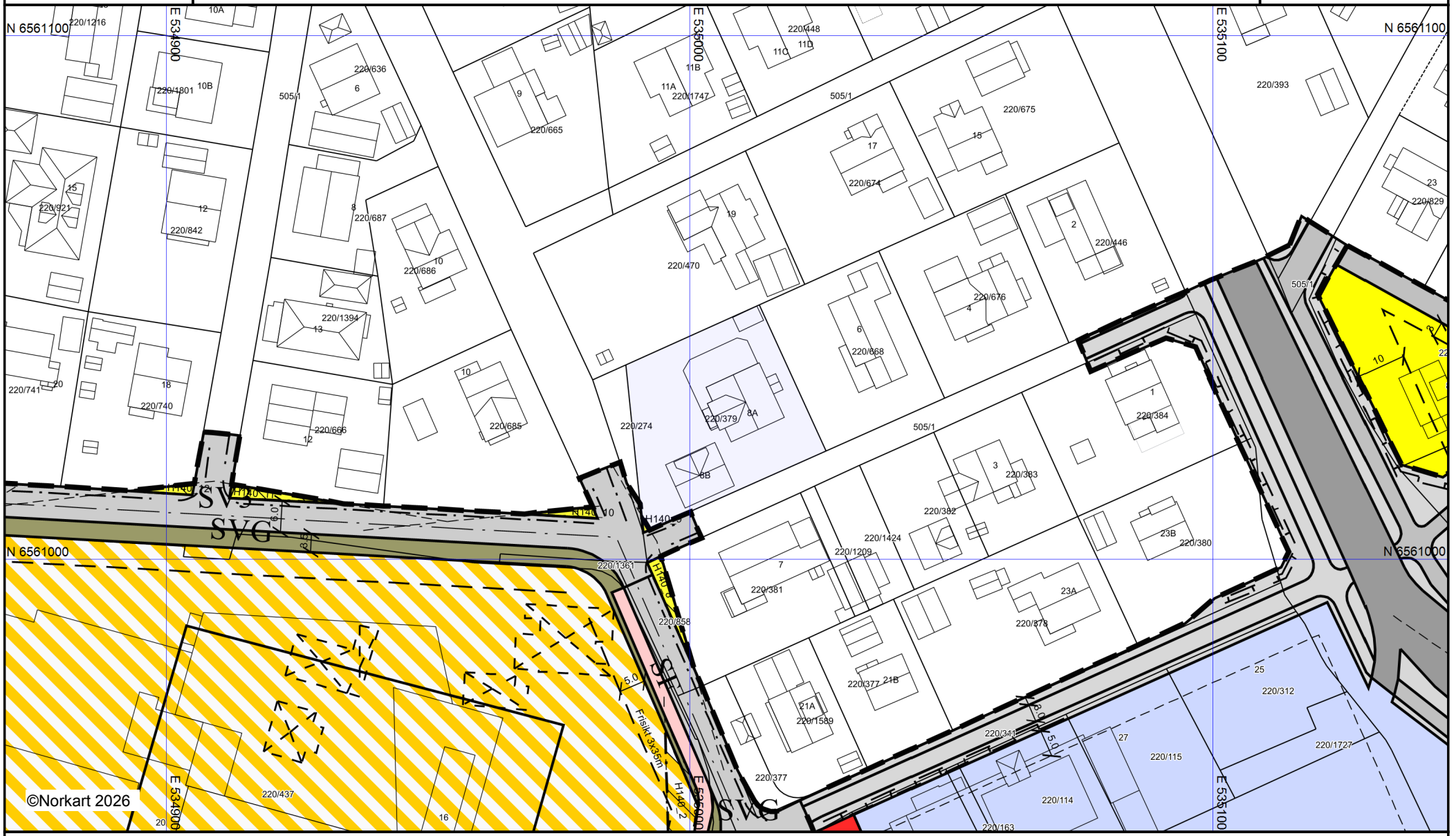
Tegnforklaring

Skien kommune

Reguleringsplan

Eiendom: 220/379
Adresse: Klostervegen 8A
Utskriftsdato: 26.08.2026
Målestokk: 1:1000

N
UTM-32



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/Bebyggelsesplan PBL

- Område for boliger med tilhørende ar
- Område for forretning
- Område for offentlige bygninger (sta
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse
- Bebyggelse og anlegg kombinert i sa
- Veg
- Fortau
- Annen veggrunn, grøntarea
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 o

- Regulerings- og bebyggelsesplanområ
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Skien kommune

ReguleringUnderBakken

Eiendom: 220/379 Utskriftsdato: 26.08.2026

Adresse: Klostervegen 8A Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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.

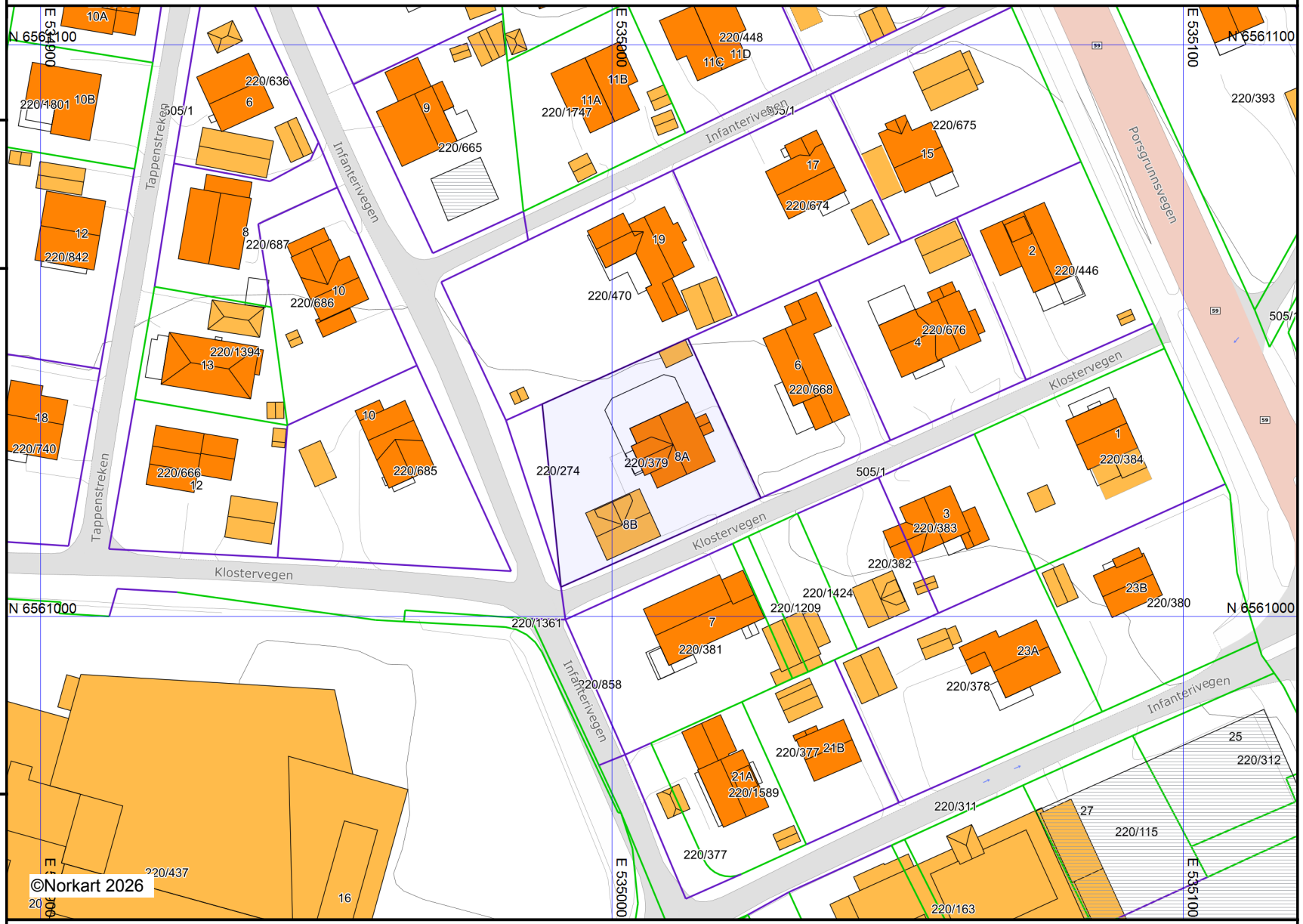
Tegnforklaring

Situasjonskart

Skien kommune

Eiendom:	220/379
Adresse:	Klostervegen 8A
Utskriftsdato:	26.08.2026
Målestokk:	1:1000

- 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. uviss nøyaktighet
- Eiendomsgr. omtvistet
- Hjelpelinje veikant
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Hjelpelinje fiktiv



N

UTM-32

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

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

Utskriftsdato: 26.08.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4003	**Gårdsnr.**	220	**Bruksnr.**	379	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Klostervegen 8A, 3733 SKIEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	7 596,44 kr
Eiendomsskatt	8 187,96 kr
Renovasjon	3 528,72 kr
Vann	5 552,46 kr
Sum	**24 865,58 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann Målt	25%	28.31 m^3	26.96	1/1	0 %	763,31 kr	763,24 kr
Avløp Målt	25%	28.31 m^3	36.89	1/1	0 %	1 044,29 kr	1 044,19 kr
Eiendomsskatt	0%	2099600 0/00	3.90	1/1	0 %	8 188,00 kr	5 458,64 kr
Renovasjon lite	25%	1 stk	3441.25	1/1	0 %	3 441,25 kr	1 062,25 kr
Renovasjon delt	25%	2 stk	2570.00	1/1	0 %	5 140,00 kr	1 834,21 kr
Sum akonto vann	25%	-33.22 m^3	26.96	1/1	0 %	-895,70 kr	-895,81 kr
Sum akonto avløp	25%	-33.22 m^3	36.89	1/1	0 %	-1 225,40 kr	-1 225,59 kr
Vann Målt	15%	42.69 m^3	24.81	1/1	0 %	1 058,94 kr	1 059,01 kr
Avløp Målt	15%	42.69 m^3	33.94	1/1	0 %	1 448,75 kr	1 448,84 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Bruksareal	0%	268 M2	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Fast Vann 60 M3	15%	1 Stk	1489.02	1/1	0 %	1 489,02 kr	992,68 kr
Fast Avløp 60 M3	15%	1 Stk	2036.19	1/1	0 %	2 036,19 kr	1 357,46 kr
Forskudd Vann	15%	89 m^3	24.82	1/1	0 %	2 208,71 kr	1 461,37 kr
Forskudd Avløp	15%	89 m^3	33.94	1/1	0 %	3 020,35 kr	1 998,42 kr
Sum akonto vann	15%	-50.11 m^3	24.81	1/1	0 %	-1 243,00 kr	-1 242,98 kr
Sum akonto avløp	15%	-50.11 m^3	33.94	1/1	0 %	-1 700,56 kr	-1 700,54 kr
					Sum	**24 774,15 kr**	**13 415,39 kr**

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

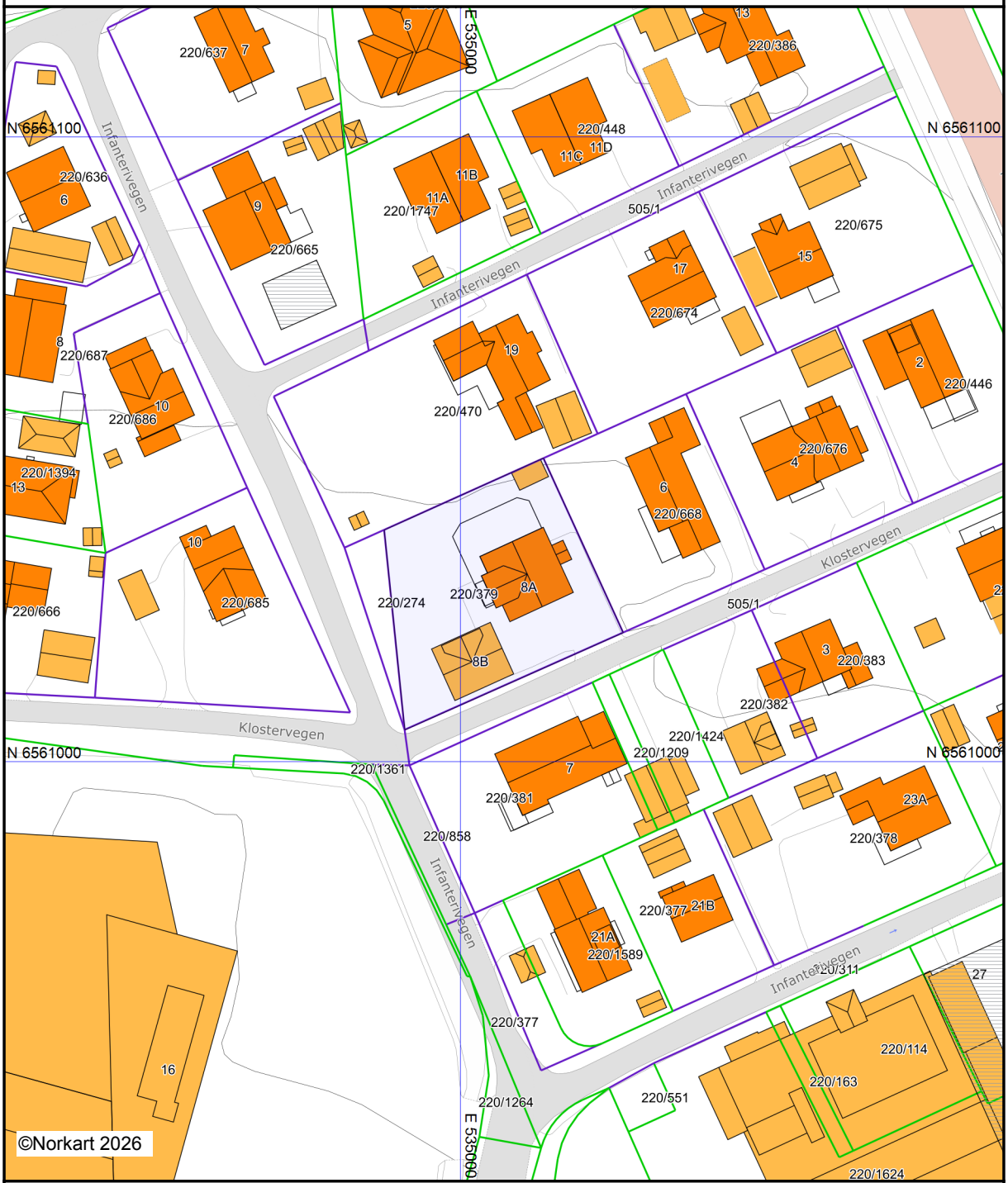
Grunnkart

Eiendom: 220/379
Adresse: Klostervegen 8A
Dato: 26.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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.

Tilstandsrapport

Enebolig

Klostervegen 8 A, 3733 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 220, bnr. 379

Sum areal alle bygg: BRA: 351 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 07.07.2026 **Rapportdato:** 05.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22300-1055 **Eiendomsverdi ref nr:** JU1701

Foretak: Bolig Design AS

Norsk takst

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

BoligDesign AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Stor enebolig over 3 etasjer og tilhørende garasjebygg med godkjent utleiedel i 2 etasje.
Boligen er opprinnelig fra 1953 men ble omfattende tilbygget og renovert 2010, garasjebygg fra 2022.
2 etasje inneholder følgende: stue, bad og 3 soverom.
Takhøyden i boligens 2 etasje er 234 - 43 cm.
1 etasje inneholder følgende: stue/ kjøkken, entre, bad, teknisk rom og soverom. Takhøyden i boligens 1 etasje 240 cm.
Kjelleren inneholder følgende: stue/ kjøkken, bad og soverom. Det er også et teknisk rom med egen inngang. Takhøyden i kjelleren er 200 cm.
Garasjen inneholder i 1 etasje følgende: dobbel garasje, teknisk rom og bod.
Garasjen inneholder følgende i 2 etasjen: Stue/ kjøkken, bad og 2 soverom. Takhøyden i garasjens 2 etasje er 237 - 99 cm.
Alle opplysninger om oppgraderinger og alder er gitt av eier.

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taktekking fra 2010 i bra stand med noe slitasje og misfarging.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort. Da det var opphold på befaringsdagen er ikke takrenner og nedløp funksjonstestet. Renner og beslag fra 2010 med noe slitasje.
Taket er et saltak med A-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft. Loftet er luftet med ventiler i endevegger og spalter i gesimser. Da det ikke er gangbart gulv på loftet er loftet kun besiktiget fra toppen av loftstrapp, da loft er å anse som en risikokonstruksjon anbefaler vi en kontroll av hele loftet, også områder uten gangbart gulv da under riktige sikkerhetsforhold. Loftet fremstår godt luftet og det ble ikke målt fukt i konstruksjonen på befaringsdagen. Det er også et isolert kneloft, her mangler det noe isolasjon.
Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Boligen ble etterisolert og påsatt ny kledning 2010, det er lufting og musetetting bak kledningen. Kledningen er i bra stand med noe slitasje og vedlikeholdsbehov.
Boligen har vinduer fra 2007 med 2 lags glass, vinduer fremstår i bra stand med noe slitasje, vedlikeholdsbehov og bruksmerker. Enkelte vinduer ble funksjonstestet på befaringsdagen, de fungerte tilfredsstillende. Kjellervinduer med 2 lags glass fra 2009. Vinduer er besiktiget fra bakkenivå.
Boligen har en heltre inngangsdør, 3 stk balkongdører fra 2007 og malt kjellerdør. Det er så en dør til teknisk rom. Dører med slitasje og bruksmerker.
Det er balkong i boligens 2 etasje og en stor terrasse i 1 etasje, det er gulv av impregnerte terrassebord og rekkverk og levegger i malt tre. Det er et svømmebasseng under terrassegulv i følge opplysninger fra eier. Det er slitasje og vedlikeholdsarbeid på overflater. Rekkverk med en høyde på 90 cm. Det er også en platting ved inngangspartiet.
Det er en utvendig trapp til inngangspartiet, en trapp fra terrasse til hage og en murtrapp til kjelleren. Det mangler rekkverk og fallsikring på kjellertrapp, og rekkverk på trapp til hage.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har innvendige overflater av laminat på gulv og malte plater i tak og vegger i 2 etasje, 1 etasje har parkett på gulv, flis på gulv i entre og teknisk rom. Malte flater i tak og vegger. Kjellerrom har flis på gulv og malt puss på vegger, slette malte tak. Det er noe svelleskader på laminatgulv i 2 etasje. Det er knust flis på gulv entre og teknisk rom, det er også enkelte løse flis/ bom.
Boligen har støpt betonggulv i underetasjen og trebjelkelag mellom etasjene, det ble målt avvik på gulv i alle etasjer. Stue 2 etasje med 25 mm avvik, soverom 2 etasje med 16 mm avvik, stue 1 etasje med 18 mm avvik og entregulv med 17 mm avvik. Da kontroll av etasjeskille er begrenset av møbler og lignende på befaringsdagen anbefaler vi en nærmere kontroll av etasjeskille når boligen er tom. Avviket er målt i nevnte rom, større avvik i andre rom kan ikke utelukkes.
Boligen er ikke bygget med radonsperre og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger.
Det er mursteinspipe og montert vedovn i 1 etasje, pipen er forblendet så den er kun synlig på loft. Da det ikke er fremlagt dokumentasjon på kontroll av pipen anbefaler vi å utføre en kontroll før pipen tas i bruk. Eldre mursteinspipe fra byggeår, helbeslått over tak. Peisen i 1. etasje har vannkappe og skal ikke brukes i nåværende tilstand. Den må kobles til et vannbårent system/buffertank før den kan tas i bruk. Peisen må derfor ikke fyres i før korrekt vanntilkobling og kontroll er utført.
Alle vegger under terreng er isolert med harde plater slammet på innsiden, det er noe saltutslag i nedre del av vegger. Det ble ved overflatesøk med fuktmåler funnet indikasjoner på høye fuktverdier i nedre del av vegger og gulv. Kjelleren ble drenert 2010 og takvann er ledet bort fra bygningen. Det er ikke treverk i innforede vegger. Det er også synlig saltutslag og fuktinntrenging i murvegger i krypkjeller.
Det er krypkjeller under tilbygget del av boligen, tilkomst fra teknisk rom i kjeller. Krypkjelleren er isolert i taket mot overliggende boligrom. Det mangler noe isolasjon og stubloftsplater, dette bør utbedres og krypkjeller bør ryddes og plast/ dampsperre bør etableres mot grunnen. Det ble ikke målt fukt i etasjeskille på befaringsdagen. Krypkjeller er luftet med ventiler i vegger, det anbefales og stenge ventiler på sommeren for å hindre tilkomst av varmluft som kan føre til kondens.
Det er malt tretrapp mellom etasjene, heltre i trinn. Det mangler håndløper og rekkverk i nedre del av trapp.
Innvendige dører er malte fyllingsdører. Dører med normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1 Etasje › Bad
Bad 1 etasje med fliser på gulv og vegger, hvitmalt slett tak. Det er vannbåren varme i gulvet og spotter i taket. Det er avtrekk til

Beskrivelse av eiendommen

elektrisk ventilasjon og luftespalte i dør. Det er ikke forskriftsmessig fall fra gulv ved dør til sluk. Sluk er plassert under dusjkabinett så det er ikke besiktiget. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjkabinett og vask. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av badet. Det mangler spalte under toalettcisterne for å synliggjøre lekkasjevann. Det er knust en flis på vegg under toalett og det er mye slitasje på servantskap.
Det er avtrekk via elektrisk vifte og rommet får tilluft fra spalte under døren.
Rommet er godt ventilert.
Det er mur, yttervegger og teknisk rom mot alle vegger i våtsoner så hulltaking er ikke utført.

Våtrom › 2 Etasje › Bad
Bad i 2 etasje med flis på gulv og vegger, slett hvitmalt tak. Det er vannbåren varme i gulv og lys i tak. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjkabinett og vask. Det er ikke forskriftsmessig fall fra gulv ved dør til sluk. Det mangler spalte under toalettcisterne for å synliggjøre lekkasjevann. Servantskap med noe slitasje. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over utførelse av bad. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i knekott, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

Våtrom › Kjeller › Bad
Bad i kjeller med flis på gulv og vegger, slett malt tak. Det er vannbåren varme i gulv og lys i tak. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjnisje og vask. Det er også opplegg til vaskemaskin. Det er ikke forskriftsmessig fall fra gulv ved dør til sluk. Det mangler spalte under toalettcisterne for å synliggjøre lekkasjevann. Det er slitasje, misfarging og sprekker i silikon og flisfuger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over utførelse av bad. Hulltaking er ikke utført da det er yttervegger og kjøkkeninnredning på alle vegger mot våtsoner i bad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1 Etasje › Stue/kjøkken
Kjøkken 1 etasje med profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er nedfelt sort kompositttvask. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/ fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og microovn. Det er flis på vegger over benkeplate. Det er ikke montert automatisk vannstopper og komfyrvakt. Kjøkken med normal bruksslitasje.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Kjeller › Stue/kjøkken
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Det er flis på vegger over benkeplate. Det er ikke montert automatisk vannstopper og komfyrvakt. Kjøkken med mye slitasje og enkelte skader.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap. Det er flere rørskap i boligen, rør er ikke merket og det mangler avrenning til rørskap i kjelleren.
Det er innvendig avløpsrør av plast. Kun synlig deler av avløpsrør er besiktiget og vurdert.
Det er ventiler i vinduer og elektrisk avtrekk fra kjøkken, teknisk rom og bad.
Det er vannbåren gulvvarme i kjeller, 1 etasje og bad 2 etasje. Det er et system med gjenvinning av spillvann, solfangere og luft til vann varmepumpe. Anlegget er utenfor takstmannens kompetanseområdet så det er kun besiktiget, ikke tilstandsvurdert.
Eiers beskrivelse av anlegget: Boligen har en Fujitsu Waterstage WGYA100DG6, 6 kW luft-til-vann-varmepumpe med DHW-tank. Varmepumpen benyttes både til oppvarming av boligen og produksjon av varmt tappevann. Anlegget kjører automatisk legionellaprogram én gang per uke. Varmepumpen har vært i bruk i ca. 2 år og har ifølge eier et samlet elektrisk energiforbruk på ca. 7 500 kWh i denne perioden. Solfangeranlegget er frakoblet og er ikke i bruk. Før eventuell fremtidig bruk må anlegget kontrolleres og installeres/tilkobles av kvalifisert rørlegger.
Elektrisk anlegg fra 2010 og utført elkontroll med retting av feil 02,07,2026
Det er røykvarsler og brannslukker i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er utvendig fuktsikring av grunnmuren med knotteplast, boligen ble drenert 2010. Det er enkelte saltutslag på innvendige slammede vegger under terreng, og det ble ved overflatesøk funnet indikasjoner på fukt i nedre del av vegger og gulv.
Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker, med stripefundamenter av betong under grunnmuren. Grunnmur til opprinnelig bygg er ikke mulig å inspisere da den er utvendig forblendet og innvendig isolert og slammet. Grunnmur i tilbygget del av leca fra 2010. Det er ingen synlige feil eller mangler ved grunnmuren.
Forstøtningsmur ven nedgang til kjeller, det er enkelte mindre sprekker i muren og muren mangler fallsikring/ rekkverk.
Flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen og steinlagt gårdsplass samt platting på mark. Det er kun deler av terrenget som er mulig å kontrollere.
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2010 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2010 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

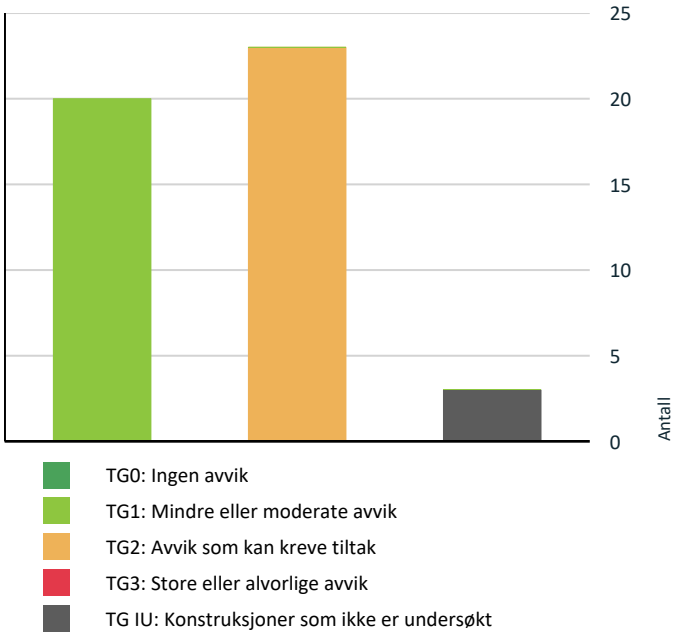
Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger så bruken og lovligheten av rommene er ikke vurdert. Det er ikke kjent om innredning av kjeller er omsøkt og godkjent.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar
Boligen er tilbygget og renovert 2010

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har bra standard.

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

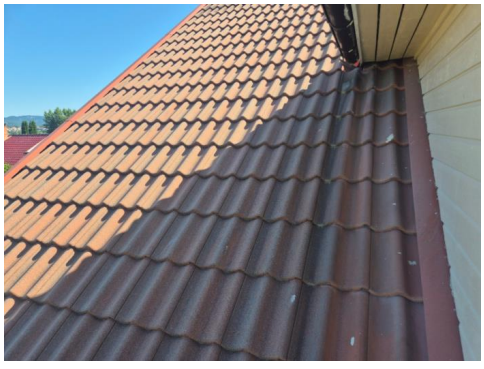
TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

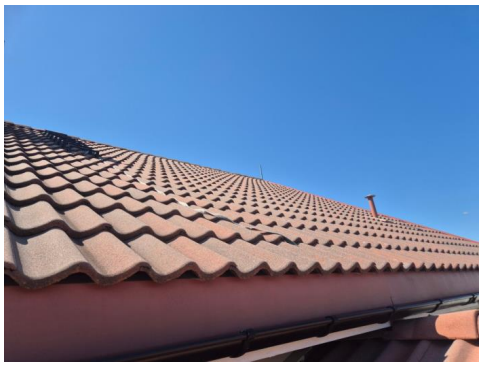
Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, med undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taktekking fra 2010 i bra stand med noe slitasje og misfarging.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier







TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort. Da det var opphold på befaringsdagen er ikke takrenner og nedløp funksjonstestet. Renner og beslag fra 2010 med noe slitasje.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

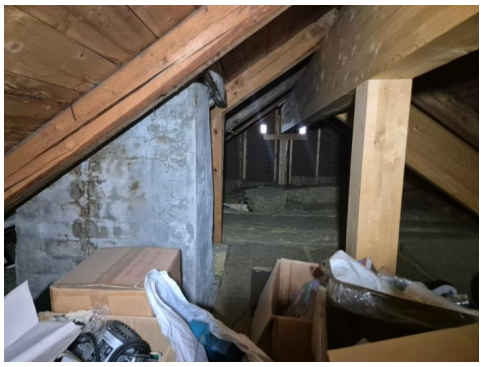
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med A-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft. Loftet er luftet med ventiler i endevegger og spalter i gesimser. Da det ikke er gangbart gulv på loftet er loftet kun besiktiget fra toppen av loftstrapp, da loft er å anse som en risikokonstruksjon anbefaler vi en kontroll av hele loftet, også områder uten gangbart gulv da under riktige sikkerhetsforhold. Loftet fremstår godt luftet og det ble ikke målt fukt i konstruksjonen på befaringsdagen. Det er også et isolert kneloft, her mangler det noe isolasjon.

Tilstandsrapport









TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Boligen ble etterisolert og påsatt ny kledning 2010, det er lufting og musetetting bak kledningen. Kledningen er i bra stand med noe slitasje og vedlikeholdsbehov.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer fra 2007 med 2 lags glass, vinduer fremstår i bra stand med noe slitasje, vedlikeholdsbehov og bruksmerker. Enkelte vinduer ble funksjonstestet på befaringsdagen, de fungerte tilfredsstillende. Kjellervinduer med 2 lags glass fra 2009. Vinduer er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har en heltre inngangsdør, 3 stk balkongdører fra 2007 og malt kjellerdør. Det er så en dør til teknisk rom. Dører med slitasje og bruksmerker.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong i boligens 2 etasje og en stor terrasse i 1 etasje, det er gulv av impregnerte terrassebord og rekkverk og levegger i malt tre. Det er et svømmebasseng under terrassegulv i følge opplysninger fra eier. Det er slitasje og vedlikeholdsarbeid på overflater. Rekkverk med en høyde på 90 cm. Det er også en platting ved inngangspartiet.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Tilstandsrapport











INNVENDIG

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har innvendige overflater av laminat på gulv og malte plater i tak og vegger i 2 etasje, 1 etasje har parkett på gulv, flis på gulv i entre og teknisk rom. Malte flater i tak og vegger. Kjellerrom har flis på gulv og malt puss på vegger, slette malte tak. Det er noe svelleskader på laminatgulv i 2 etasje. Det er knust flis på gulv entre og teknisk rom, det er også enkelte løse flis/ bom.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har støpt betonggulv i underetasjen og trebjelkelag mellom etasjene, det ble målt avvik på gulv i alle etasjer. Stue 2 etasje med 25 mm avvik, soverom 2 etasje med 16 mm avvik, stue 1 etasje med 18 mm avvik og entregulv med 17 mm avvik. Da kontroll av etasjeskille er begrenset av møbler og lignende på befaringsdagen anbefaler vi en nærmere kontroll av etasjeskille når boligen er tom. Avviket er målt i nevnte rom, større avvik i andre rom kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er en utvendig trapp til inngangspartiet, en trapp fra terrasse til hage og en murtrapp til kjelleren. Det mangler rekkverk og fallsikring på kjellertrapp, og rekkverk på trapp til hage.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Radon

Beskrivelse

Boligen er ikke bygget med radonsperre og det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger.

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

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

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og montert vedovn i 1 etasje, pipen er forblendet så den er kun synlig på loft. Da det ikke er fremlagt dokumentasjon på kontroll av pipen anbefaler vi å utføre en kontroll før pipen tas i bruk. Eldre mursteinspipe fra byggeår, helbeslått over tak. Peisen i 1. etasje har vannkappe og skal ikke brukes i nåværende tilstand. Den må kobles til et vannbårent system/buffertank før den kan tas i bruk. Peisen må derfor ikke fyres i før korrekt vanntilkobling og kontroll er utført.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført kontroll av pipe og ildsted.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Feil ved pipe og ildsted kan føre til brann.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Alle vegger under terreng er isolert med harde plater slammet på innsiden, det er noe saltutslag i nedre del av vegger. Det ble ved overflatesøk med fuktmåler funnet indikasjoner på høye fuktverdier i nedre del av vegger og gulv. Kjelleren ble drenert 2010 og takvann er ledet bort fra bygningen. Det er ikke treverk i innforede vegger. Det er også synlig saltutslag og fuktinntrenging i murvegger i krypkjeller.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.







TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under tilbygget del av boligen, tilkomst fra teknisk rom i kjeller. Krypkjelleren er isolert i taket mot overliggende boligrom. Det mangler noe isolasjon og stubloftsplater, dette bør utbedres og krypkjeller bør ryddes og plast/ dampsperre bør etableres mot grunnen. Det ble ikke målt fukt i etasjeskille på befaringsdagen. Krypkjeller er luftet med ventiler i vegger, det anbefales og stenge ventiler på sommeren for å hindre tilkomst av varmluft som kan føre til kondens.

Tilstandsrapport





Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp mellom etasjene, heltre i trinn. Det mangler håndløper og rekkverk i nedre del av trapp.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører. Dører med normal bruksslitasje.

VÅTROM

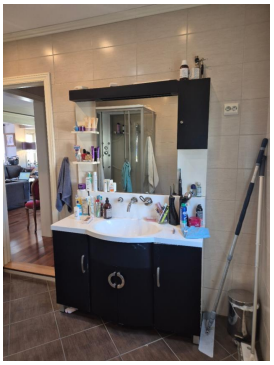
1 ETASJE > BAD

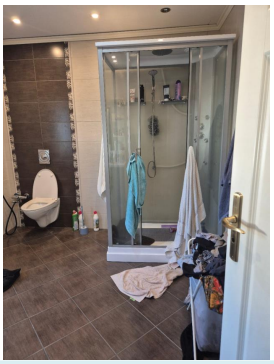
Generell

Beskrivelse

Bad 1 etasje med fliser på gulv og vegger, hvitmalt slett tak. Det er vannbåren varme i gulvet og spotter i taket. Det er avtrekk til elektrisk ventilasjon og luftespalte i dør. Det er ikke forskriftsmessig fall fra gulv ved dør til sluk. Sluk er plassert under dusjkabinett så det er ikke besiktiget. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjkabinett og vask. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av badet. Det mangler spalte under toalettcisterne for å synliggjøre lekkasjevann. Det er knust en flis på vegg under toalett og det er mye slitasje på servantskap.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring





1 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon over alder eller utførelse av bad.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og slett malt tak. Det er knust en veggflis og det er noe slitasje på silikon og flisfuger.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Riss/sprekker i fliser kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

• Fuger bør skiftes ut.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har vannbåren varme . Fall mot sluk er 8 mm.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.

• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Fuger bør skiftes ut.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet. Sluk er plassert under dusjkabinett så det er ikke besiktiget.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Servant har skader og er svellet etter vannpåkjenning. Innbygget toalettcisterne mangler drenshull i bunn av kassen.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via elektrisk vifte og rommet får tilluft fra spalte under døren.
Rommet er godt ventilert.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er mur, yttervegger og teknisk rom mot alle vegger i våtsoner så hulltaking er ikke utført.

2 ETASJE > BAD

Generell

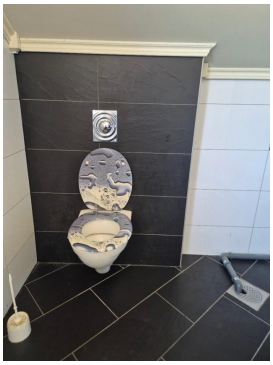
Beskrivelse

Bad i 2 etasje med flis på gulv og vegger, slett hvitmalt tak. Det er vannbåren varme i gulv og lys i tak. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjkabinett og vask. Det er ikke forskriftsmessig fall fra gulv ved dør til sluk. Det mangler spalte under toalettcisterne for å synliggjøre lekkasjevann. Servantskap med noe slitasje. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over utførelse av bad.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport







2 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon over utførelse av bad.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på veggene og malt innvendig tak. Det er slitasje og sprekker i silikon og flisfuger.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk på 8 mm.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Innebygget sisterne har ikke drenshull som skal vise lekkasjer.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk til elektrisk vifte og luftespalte i døren.

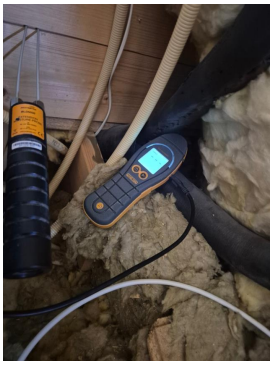
Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i knekott, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.



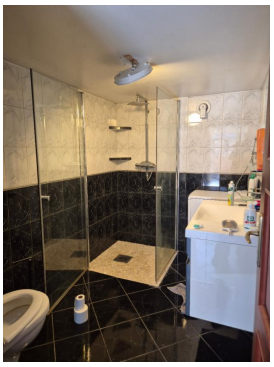
KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller med flis på gulv og vegger, slett malt tak. Det er vannbåren varme i gulv og lys i tak. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjnisje og vask. Det er også opplegg til vaskemaskin. Det er ikke forskriftsmessig fall fra gulv ved dør til sluk. Det mangler spalte under toalettcisterne for å synliggjøre lekkasjevann. Det er slitasje, misfarging og sprekker i silikon og flisfuger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over utførelse av bad.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring





KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon over utførelse av bad.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.
• Fuger bør skiftes ut.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk på 18 mm.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
• Fuger bør skiftes ut.

KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er avtrekk til elektrisk vifte og luftespalte i døren.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke utført da det er yttervegger og kjøkkeninnredning på alle vegger mot våtsoner i bad.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

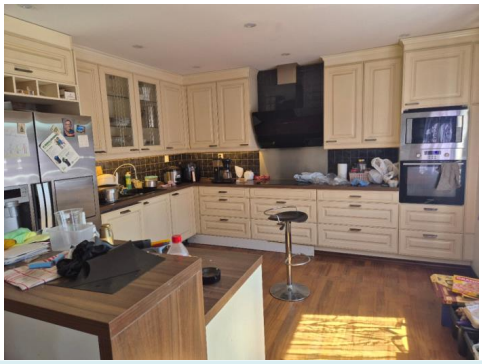
TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkken 1 etasje med profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er nedfelt sort kompositttvask. Det er integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og microovn. Det er flis på vegger over benkeplate. Det er ikke montert automatisk vannstopper og komfyrvakt. Kjøkken med normal bruksslitasje.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Det er flis på vegger over benkeplate. Det er ikke montert automatisk vannstopper og komfyrvakt. Kjøkken med mye slitasje og enkelte skader.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er mye slitasje og skader på kjøkkenet alder tatt i betraktning.

Konsekvens/tiltak

• Påkostninger må påregnes.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap. Det er flere rørskap i boligen, rør er ikke merket og det mangler avrenning til rørskap i kjelleren.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• I fordelerskap er det påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere løsning for bortledning av lekkasjevann til sluk og installere automatisk lekkasjestopper for å redusere skadeomfang ved eventuell lekkasje.





Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendig avløpsrør av plast. Kun synlig deler av avløpsrør er besiktiget og vurdert.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventiler i vinduer og elektrisk avtrekk fra kjøkken, teknisk rom og bad.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

TG IU Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er vannbåren gulvvarme i kjeller, 1 etasje og bad 2 etasje. Det er et system med gjenvinning av spillvann, solfangere og luft til vann varmepumpe. Anlegget er utenfor takstmannens kompetanseområdet så det er kun besiktiget, ikke tilstandsvurdert. Eiers beskrivelse av anlegget: Boligen har en Fujitsu Waterstage WGYA100DG6, 6 kW luft-til-vann-varmepumpe med DHW-tank. Varmepumpen benyttes både til oppvarming av boligen og produksjon av varmt tappevann. Anlegget kjører automatisk legionellaprogram én gang per uke. Varmepumpen har vært i bruk i ca. 2 år og har ifølge eier et samlet elektrisk energiforbruk på ca. 7 500 kWh i denne perioden. Solfangeranlegget er frakoblet og er ikke i bruk. Før eventuell fremtidig bruk må anlegget kontrolleres og installeres/tilkobles av kvalifisert rørlegger.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra 2010 og utført elkontroll med retting av feil 02,07,2026







Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er røykvarsler og brannslukker i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er utvendig fuktsikring av grunnmuren med knotteplast, boligen ble drenert 2010. Det er enkelte saltutslag på innvendige slammede vegger under terreng, og det ble ved overflatesøk funnet indikasjoner på fukt i nedre del av vegger og gulv.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.
- Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker, med stripefundamenter av betong under grunnmuren. Grunnmur til opprinnelig bygg er ikke mulig å inspisere da den er utvendig forblendet og innvendig isolert og slammet. Grunnmur i tilbygget del av leca fra 2010. Det er ingen synlige feil eller mangler ved grunnmuren.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Forstøtningsmur ved nedgang til kjeller, det er enkelte mindre sprekker i muren og muren mangler fallsikring/ rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen og steinlagt gårdsplass samt platting på mark. Det er kun deler av terrenget som er mulig å kontrollere.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2010 og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2010 og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Bolig

Byggeår **Kommentar**
2022

Standard
Garasjen har bra standard.

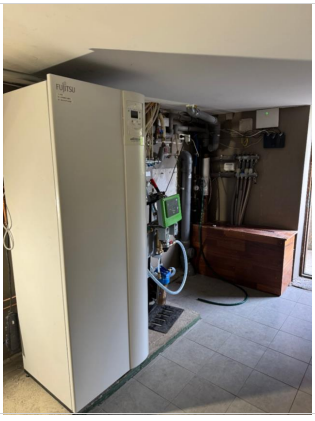
Vedlikehold
Garasjen er godt vedlikeholdt.

Bygningsstruktur
Garasjebygg over 2 etasjer med godkjent utleiedel i 2 etasje.



Utvendige forhold
Garasjen er bygget med støpt plate på mark, vegger og tak er oppført i trekonstruksjoner. Det er liggende trekledning på vegger og taket er tekket med betongtakstein. Garasjen er isolert i begge etasjer.





Innvendige forhold
Garasjen inneholder 2 biloppstillingsplasser, teknisk rom og en utvendig bod. Utleiedel i 2 etasje inneholder stue/ kjøkken, bad

og 2 soverom.



Tekniske installasjoner
Garasjen har innlagt strøm med elskap i begge etasjer, det er 2 elektriske leddporter med appstyring. Utleieleilighet har eget ventilasjonsanlegg.



Spesialrom
Teknisk rom i garasje.

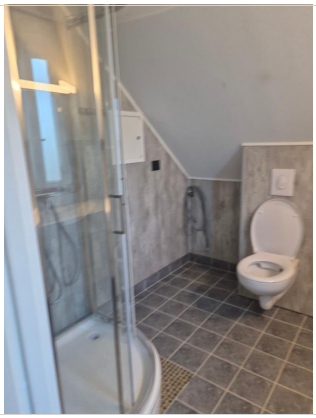
Kjøkken
Det er kjøkken med slette fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Frittstående kjøleskap. Det er nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet har bruksslitasje og mindre skader. Komfyrvakt er montert, automatisk vannstopper er ikke montert men er et krav i kjøkken montert etter 2010.





Våtrom
Bad med flis på gulv og baderomsplater vegger, slett malt tak. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjkabinett og

vask. Det er også opplegg til vaskemaskin. Det er ikke fall på gulv mot sluk og det mangler/ er slitt silikon i overgang gulv/ plater flere plasser. Det er en noe ufagmessig montering av veggplater og oppbyggingen av bad generelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over utførelsen.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

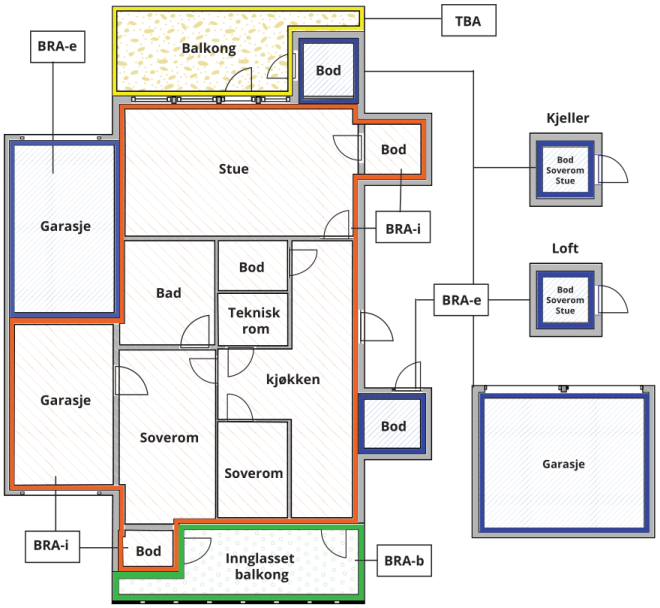
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1 Etasje	103			103	98		103
2 Etasje	78			78	8	20	98
Kjeller		63		63			63
SUM	**181**	**63**			**106**	**20**	**264**
SUM BRA	**244**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Entré, teknisk rom, bad, stue/kjøkken, soverom		
2 Etasje	Stue, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller		Stue/kjøkken, bad, soverom, teknisk rom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger så bruken og lovligheten av rommene er ikke vurdert. Det er ikke kjent om innredning av kjeller er omsøkt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se nærmere omtale i rapporten

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1 Etasje		67		67	6		67
2 Etasje		40		40		15	55
SUM		**107**			**6**	**15**	**122**
SUM BRA	**107**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Garasje, bod, teknisk rom	
2 Etasje		Stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2	

Kommentar

Alle rom i garasjen er medtatt som BRA-e i rapporten. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nybygg 2022

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2026	Magne Jonassen	Takstingeniør
	Haakon Godtfred Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	220	379		0	1014.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Klostervegen 8 A

Hjemmelshaver
Hansen Haakon Godtfred

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til på Gråtamoen med kort vei til kjøpesenter, vinmonopol og flere andre butikker.

Adkomstvei

Fra Telemarksveien ta av til Saga Matsenter, følg deretter Klostervegen ca 50 meter så kommer boligen på høyre side.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.07.2026	
2	05.09.2026	
3	05.09.2026	
4	05.09.2026	
5	05.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

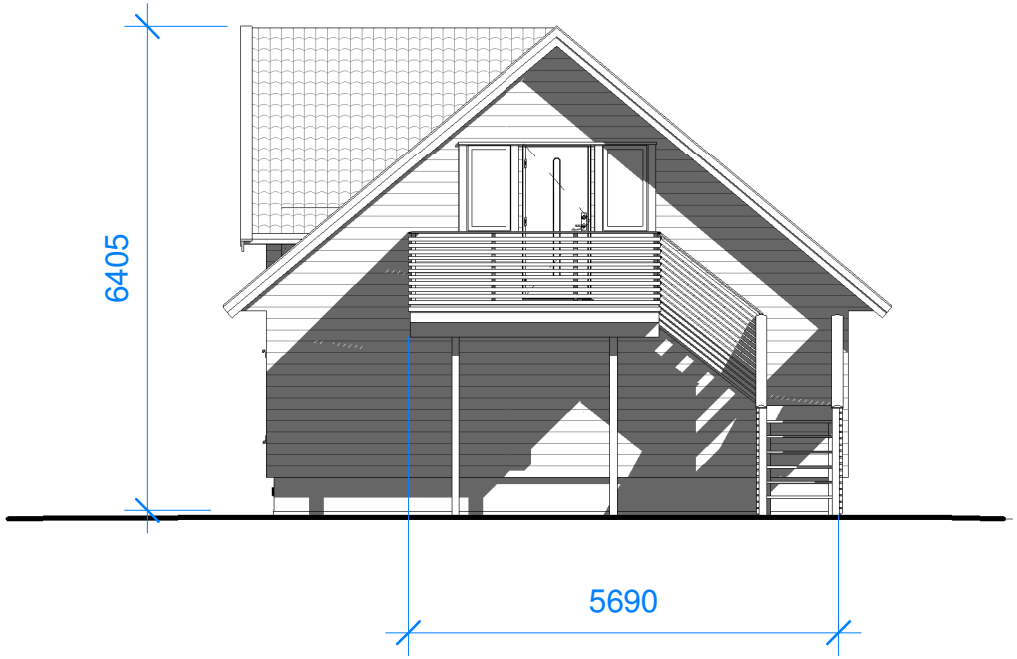
Tilstandsanalysen er utført i samsvar med forskrift til

Forutsetninger

avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten dekker forskriftens minstekrav til hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og hvordan undersøkelsene skal gjennomføres. Rapporten er derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av alle deler av eiendommen eller en generell kontroll av om bygningen oppfyller alle offentligrettslige krav. Som ledd i den bygningssakkyndiges profesjonsansvar og krav til faglig forsvarlig oppdragsutførelse kan enkelte supplerende forhold likevel være omtalt. Dette gjelder utvalgte forhold som var synlige ved den ordinære befaringen, og som etter en faglig vurdering kan ha vesentlig betydning for kjøper, blant annet med hensyn til skadeutvikling, funksjon, sikkerhet, helse eller miljø. At slike forhold er omtalt, innebærer ikke at undersøkelsesomfanget er utvidet til en fullstendig tilstandsvurdering av alle tilsvarende forhold eller bygningsdeler. Tilstandsanalysen omfatter kun de bygningene, bygningsdelene og rommene som fremgår av rapporten. Bygninger eller bygningsdeler som ikke er omtalt, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg, som garasje, bod og lignende, kan være enkelt beskrevet i forbindelse med arealmåling uten at dette innebærer at det er utført en tilstandsvurdering. Oppdraget er utført av en ekstern og uavhengig takstingeniør tilknyttet Norsk Takst, uten bindinger som kan påvirke den faglige vurderingen. Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget og bør leses nøye. Selger skal kontrollere at opplysningene i rapporten er korrekte og melde fra om feil, mangler, misvisende opplysninger eller andre kjente forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper, før rapporten benyttes i salgsprosessen. Gulv, vegger og himlinger undersøkes i det omfanget forskrift til avhendingslova krever. I rom og på overflater uten obligatoriske undersøkelsespunkter registreres hovedsakelig synlige avvik som var tilgjengelige ved befaringen. Undersøkelsen er hovedsakelig visuell. Tepper, lette møbler og inventar kan flyttes når det er nødvendig og praktisk mulig, mens tunge eller fastmonterte møbler og innredninger normalt ikke flyttes eller demonteres. Det foretas ikke systematisk oppmåling av alle gulv for å kartlegge skjevheter eller ujevnheter. Påkrevde eller utførte kontrollmålinger fremgår under aktuell bygningsdel. Kjøper anbefales å undersøke gulv og øvrige overflater etter at boligen er tømt. Materialopplysninger bygger på visuell vurdering og informasjon fra eier. Destruktive undersøkelser og materialanalyser utføres bare når det fremgår av rapporten. Materialer regnes som antatte når de ikke kan fastslås visuelt.

1 Fasade Vest

1 : 100



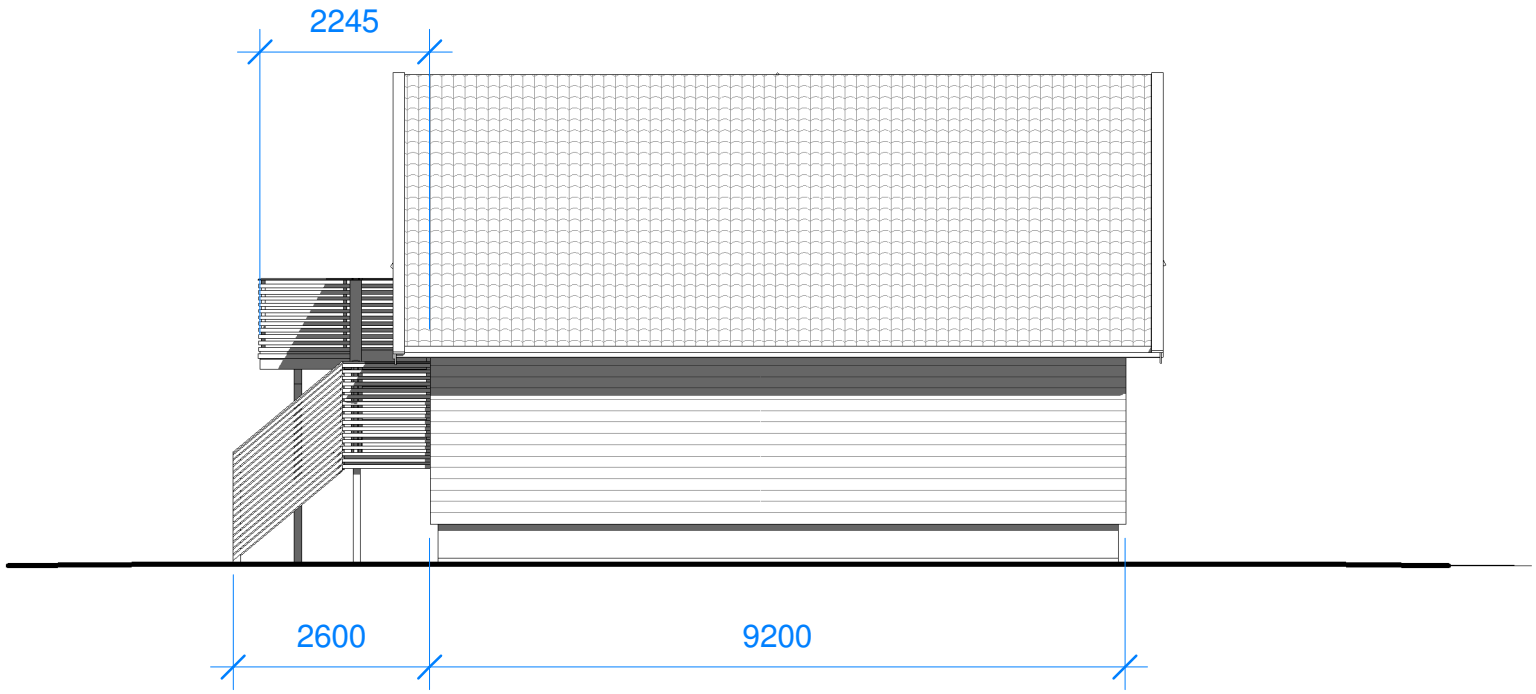
Garasje med hybel	BRA:	109	M²
Klostervegen 8	BYA:	82	M²
Fasade Vest	%BYA:		%
Målestokk: 1:100/A4 Tegnnr: A105	Tomt:		M²
Mål og avstander må kontrollmåles på stedet	Gnr/Bnr:	220/379	
	Dato:	30.08.22	

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

Drawn by: KWT Checked by: FT

1 Fasade Syd

1 : 100



Garasje med hybel	BRA:	109	M²
Klostervegen 8	BYA:	82	M²
Fasade Syd	%BYA:		%
Målestokk: 1:100/A4 Tegnnr: A106	Tomt:		M²
Mål og avstander må kontrollmåles på stedet	Gnr/Bnr:	220/379	
	Dato:	30.08.22	

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

Drawn by: KWT Checked by: FT

1 Fasade Øst

1 : 100



Garasje med hybel	BRA:	109	M²
Klostervegen 8	BYA:	82	M²
Fasade Øst	%BYA:		%
Målestokk: 1:100/A4 Tegnnr: A107	Tomt:		M²
Mål og avstander må kontrollmåles på stedet	Gnr/Bnr:	220/379	
	Dato:	30.08.22	

Byggesakskonsulenten AS

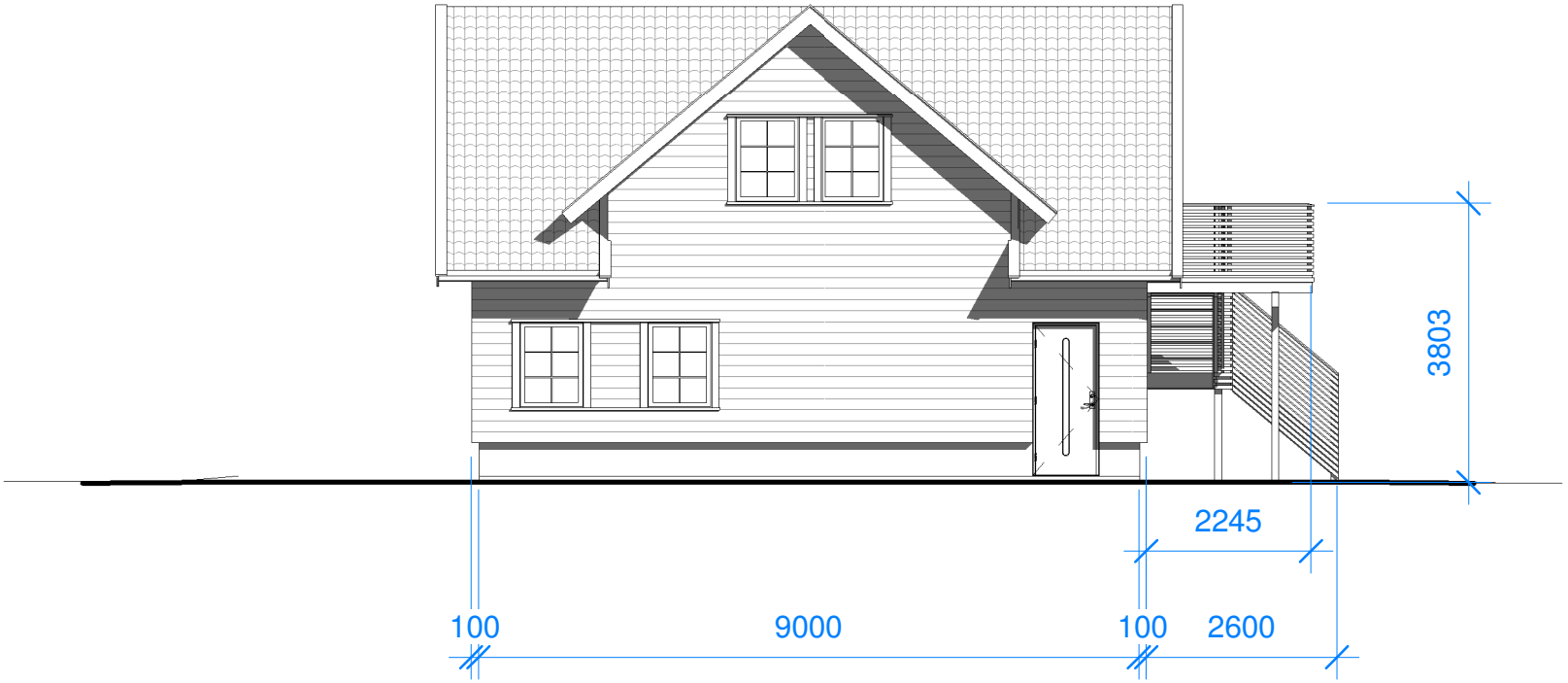
Oscarsgate 2B 3725 Skien - Post@byggesakskonsulenten.no

Drawn by: KWT

Checked by: FT

1 Fasade Nord

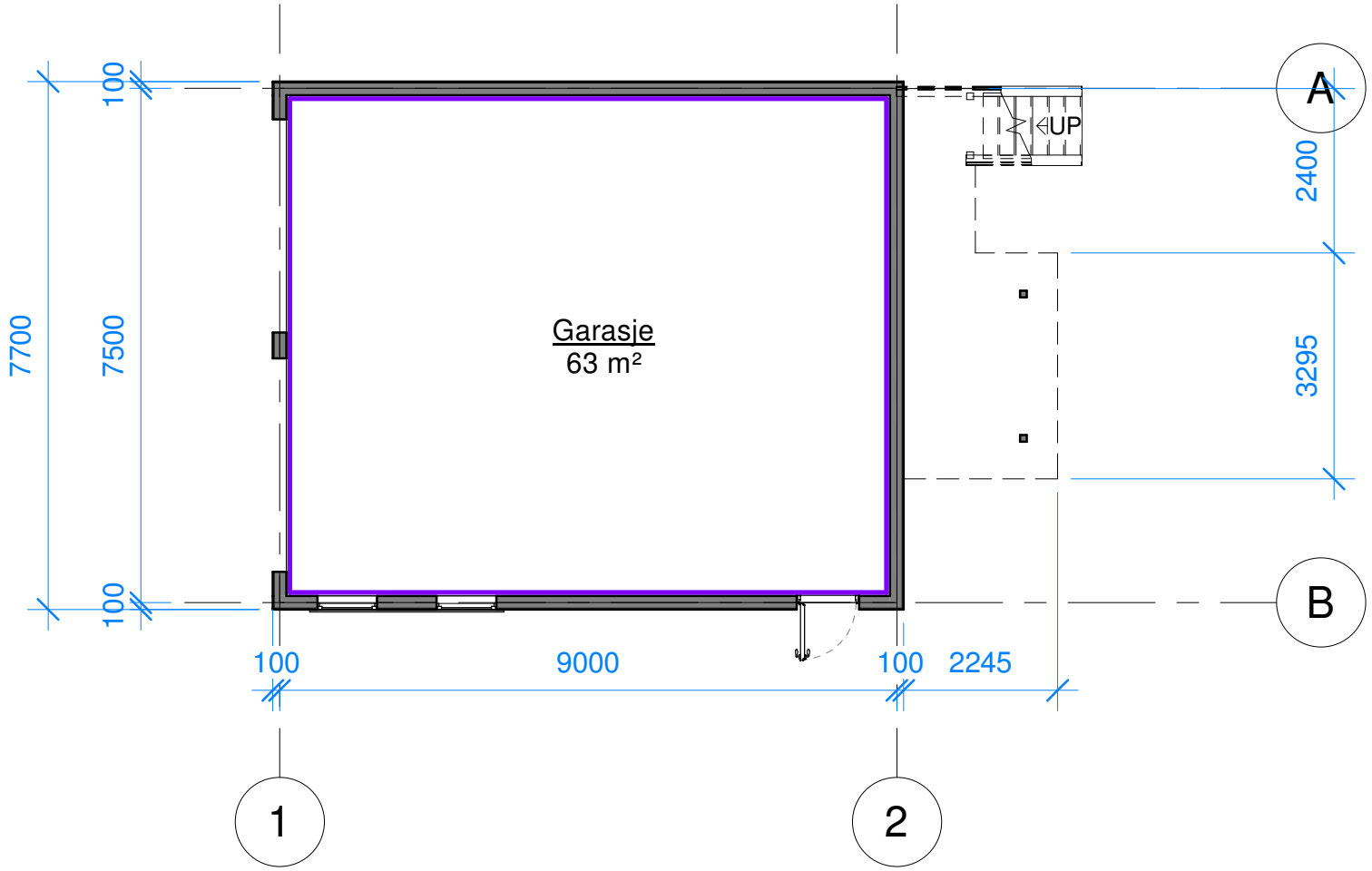
1 : 100



Garasje med hybel	BRA:	109	M²
Klostervegen 8	BYA:	82	M²
Fasade Nord	%BYA:		%
Målestokk: 1:100/A4 Tegnnr: A109	Tomt:		M²
Mål og avstander må kontrollmåles på stedet	Gnr/Bnr:	220/379	
	Dato:	30.08.22	

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

Drawn by: KWT Checked by: FT



Garasje med hybel	BRA:	109	M²
Klostervegen 8	BYA:	82	M²
Plantegning 1.etg	%BYA:		%
Målestokk: 1:100/A4 Tegnnr: A110	Tomt:		M²
Mål og avstander må kontrollmåles på stedet	Gnr/Bnr:	220/379	
	Dato:	30.08.22	

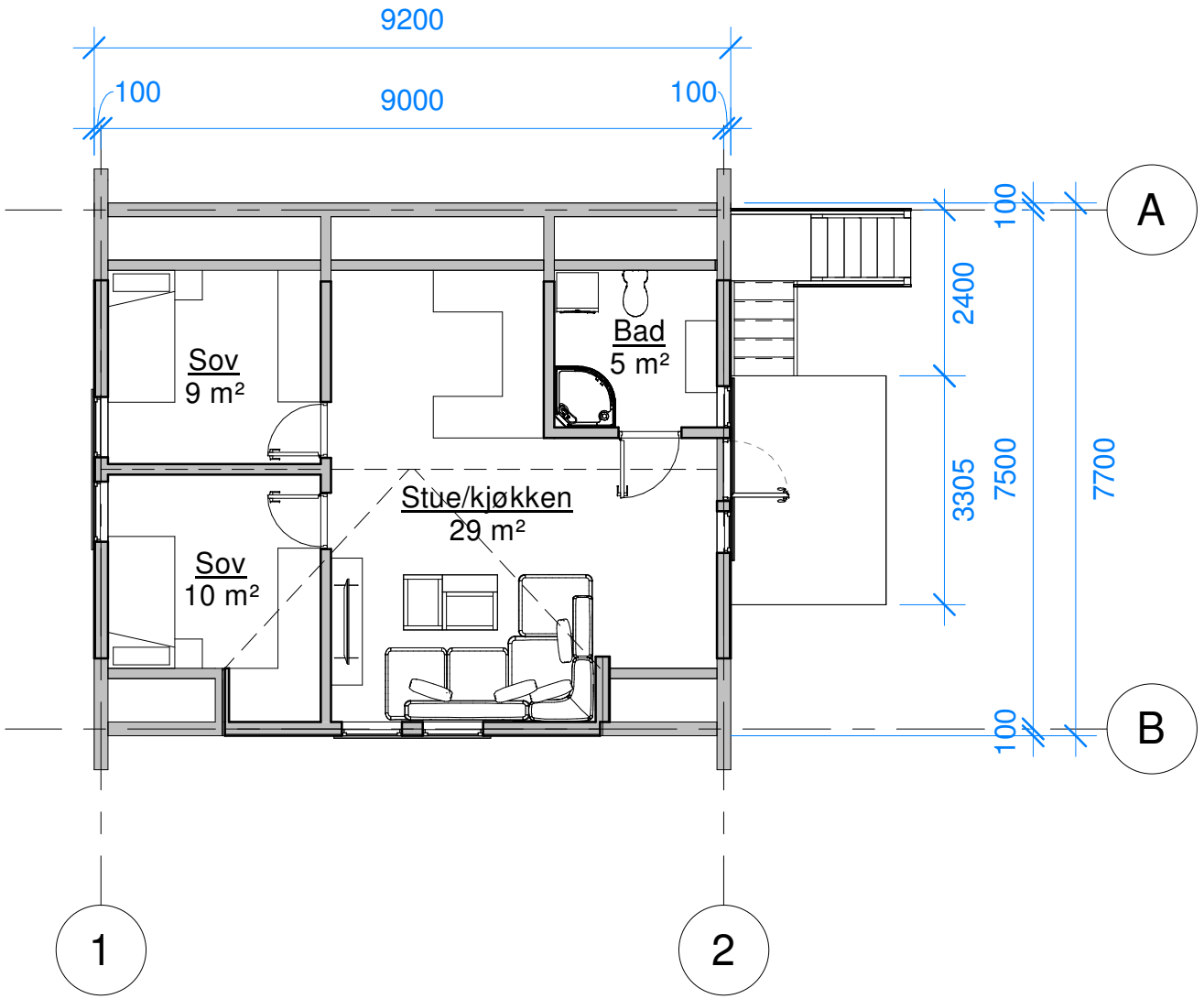
Byggesakskonsulenten AS
Oscarsgate 2B 3725 Skien - Post@byggesakskonsulenten.no

Drawn by: KWT Checked by: FT

1

Level 2

1 : 100



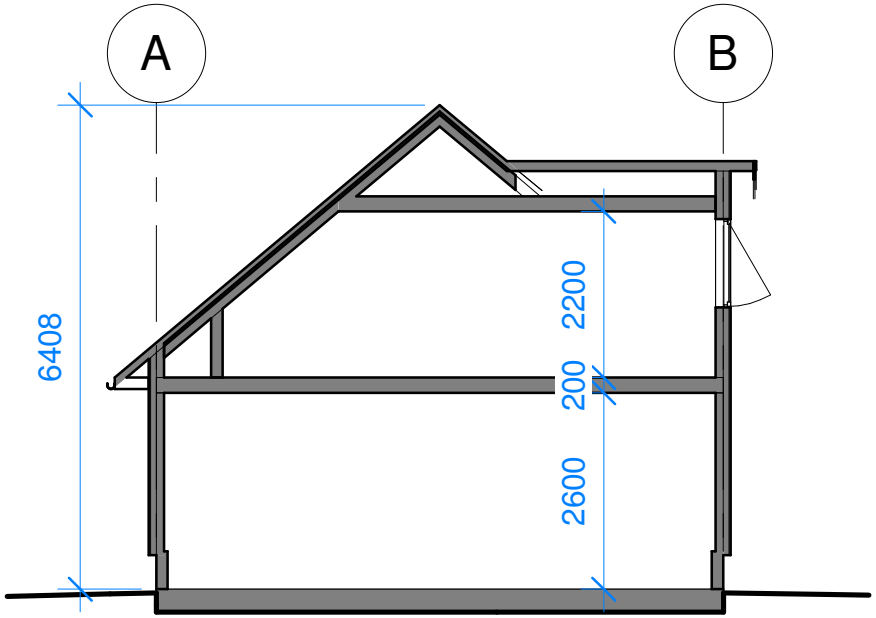
Garasje med hybel		BRA: 109	M²
Klostervegen 8		BYA: 82	M²
Plantegning 2.etg		%BYA:	%
Målestokk: 1:100/A4	Tegnnr: A111	Tomt:	M²
Mål og avstander må kontrollmåles på stedet		Gnr/Bnr: 220/379	
		Dato: 30.08.22	

Byggesakskonsulenten AS

Oscarsgate 2B 3725 Skien - Post@byggesakskonsulenten.no

Drawn by: KWT

Checked by: FT



1 Section 1

1 : 100

Garasje med hybel	BRA:	109	M²
Klostervegen 8	BYA:	82	M²
Snitt	%BYA:		%
Målestokk: 1:100/A4 Tegnnr: A112	Tomt:		M²
Mål og avstander må kontrollmåles på stedet	Gnr/Bnr:	220/379	
	Dato:	30.08.22	

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

Drawn by: KWT Checked by: FT

Skien kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 220/379 Utskriftsdato: 26.08.2026

Adresse: Klostervegen 8A Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Skien kommune

KommunedelplanForslag

Eiendom: 220/379 Utskriftsdato: 26.08.2026

Adresse: Klostervegen 8A Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Klostervegen 8A

Nabolaget Gråtenmoen/Klosterskogen - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Tuftebygget Linje M2, M2N	3 min 0.2 km
Skien stasjon Linje RE11, RX11, R55	10 min 4.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	48 min

Skoler

Kjørbekkhøgda skole (1-7 kl.) 318 elever, 18 klasser	14 min 1.2 km
Moflata skole (1-7 kl.) 447 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Gimsøy skole (8-10 kl.) 367 elever, 19 klasser	11 min 1 km
Hjalmar Johansen vgs. 75 elever	12 min 1 km
Skien videregående skole 1100 elever, 40 klasser	22 min 1.9 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Gråtenmoen	1 min
Recharge Skien Fritidspark	12 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

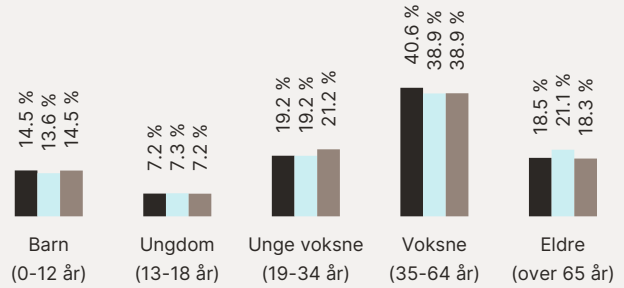
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Gråtenmoen barnehage (1-5 år) 55 barn	9 min 0.8 km
Gimsøy barnehage (1-5 år) 62 barn	12 min 1 km
Klosterskogen barnehage (1-5 år) 46 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Gråtenmoen Søndagsåpent	2 min 0.2 km
Meny Saga	3 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

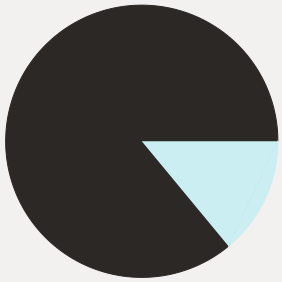
Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 88/100

Sport

Gjemsøsletta Ballspill, fotball	10 min 0.9 km
Gimsøy skole - gymsal Aktivitetshall	11 min 0.9 km
HEIA Treningssenter	14 min
SATS Klosterøya	19 min

Boligmasse

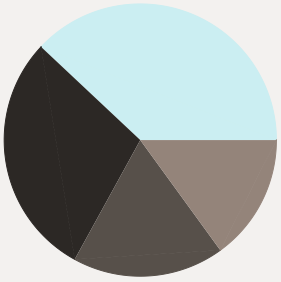


- 86% enebolig
- 14% annet

Varer/Tjenester

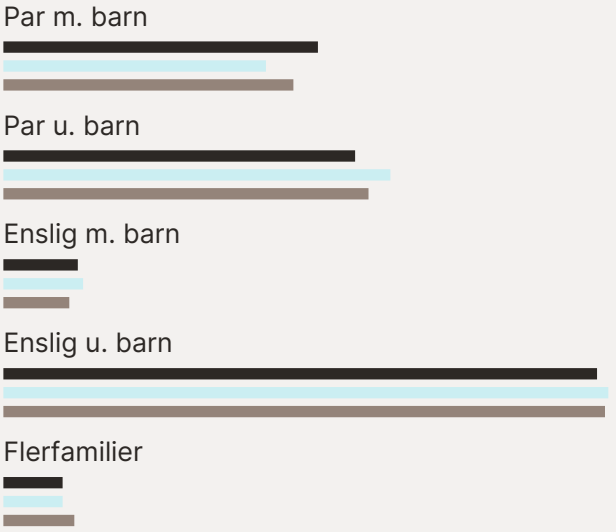
Herkules	21 min
Apotek 1 Gråtenmoen	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 29% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 18% 16-18 år

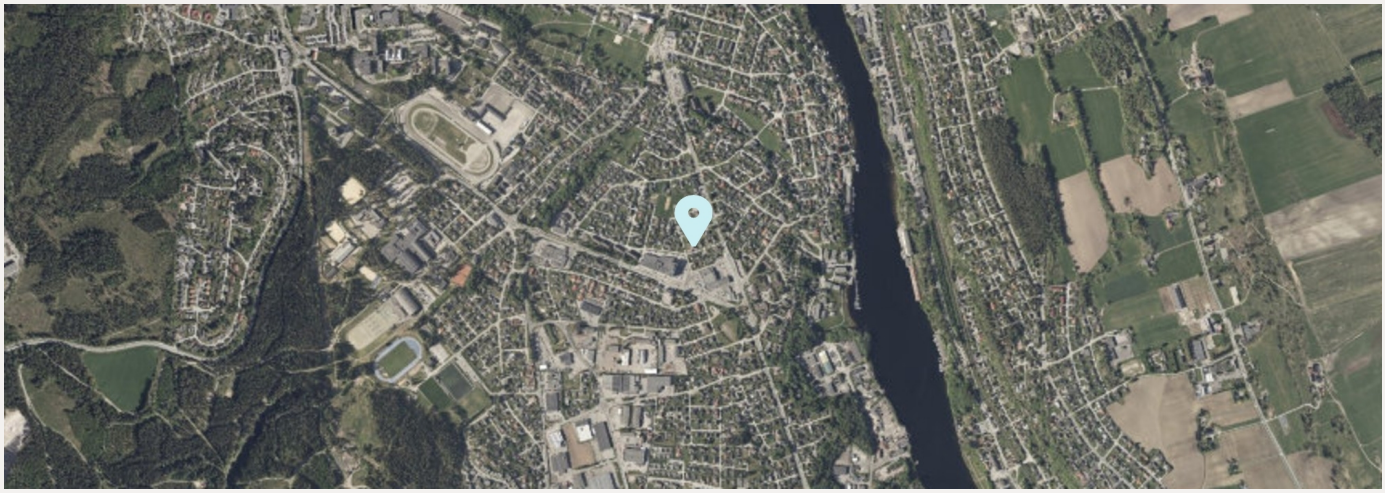
Familiesammensetning

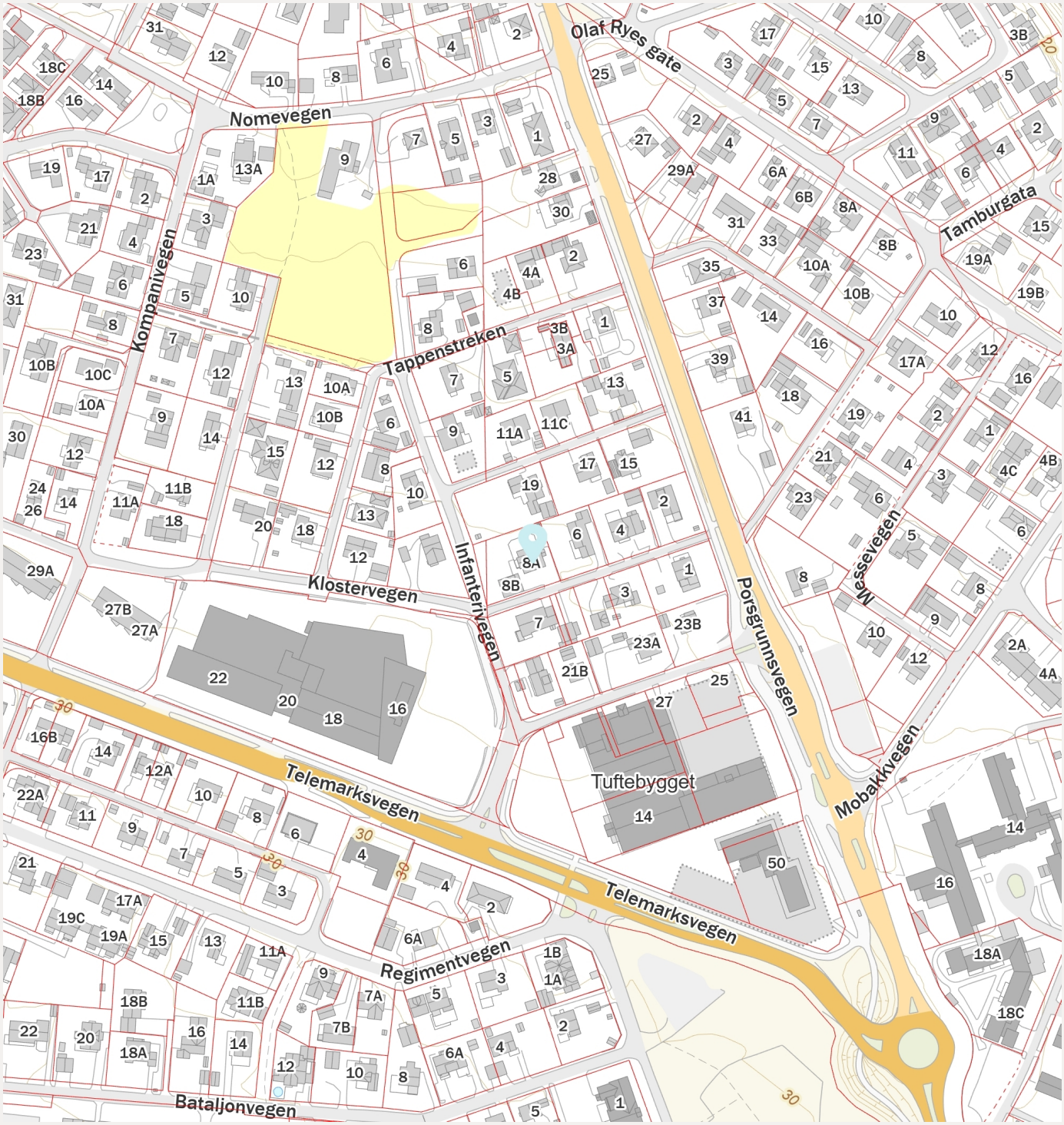


Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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

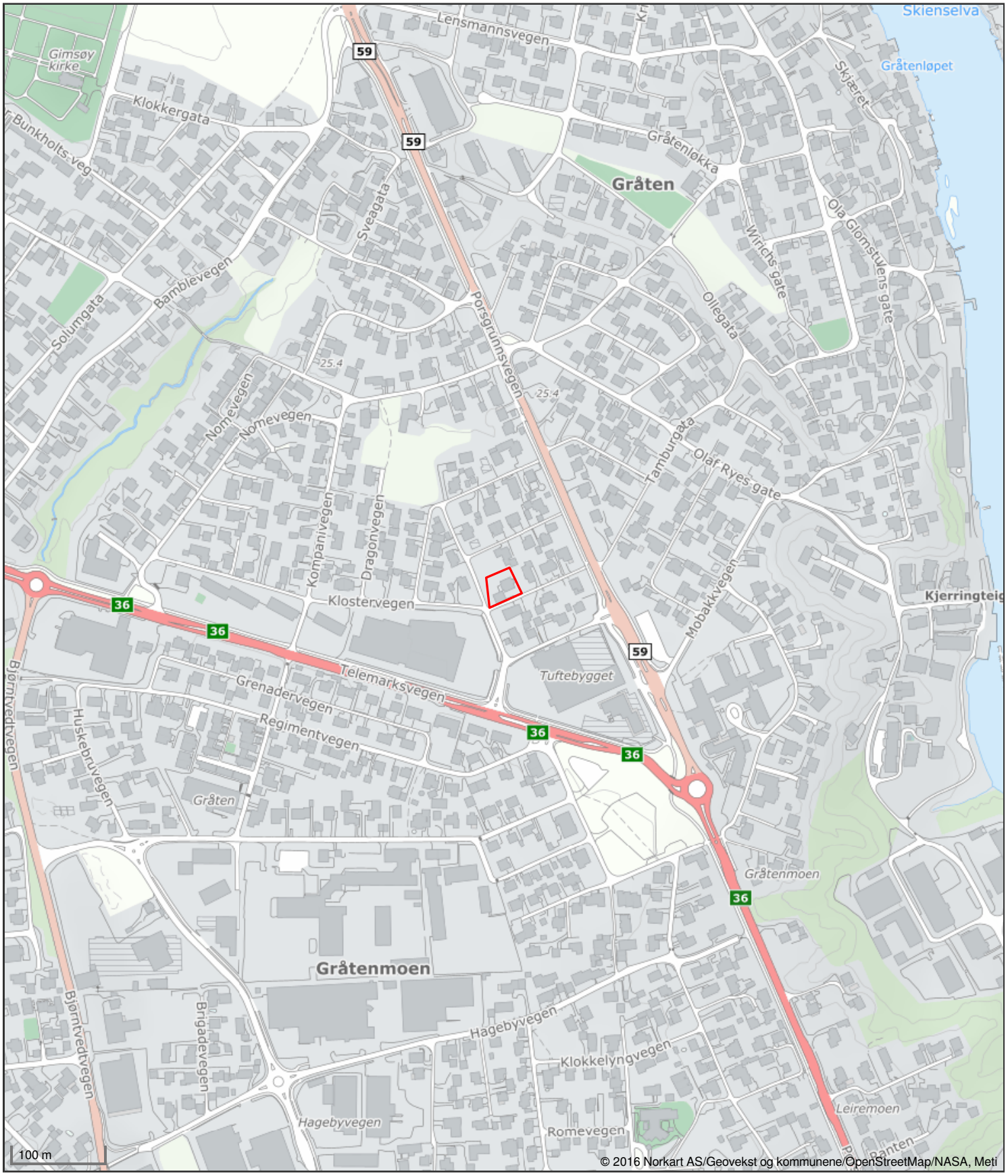




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Utskriftsdato: 26.08.2026

Oversiktskart for eiendom 4003 - 220/379//



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
Adresse: Postboks 158, 3701 Skien
Telefon: 35581161

Utskriftsdato: 26.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4003	**Gårdsnr.**	220	**Bruksnr.**	379	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Klostervegen 8A, 3733 SKIEN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- 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** 1 015 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 015 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Bybåndet **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 18 m^2 **KPHensynsonenavn** H320 **KPFare** Flomfare

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2013002
Navn	Detaljregulering for deler av Gråtenmoen lokalsenter
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.09.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4003/dokumenter/150/2013002_Planbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 m^2 **RPHensynsonenavn** H140 **RPSikring** Frisikt
	Delareal 2 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B

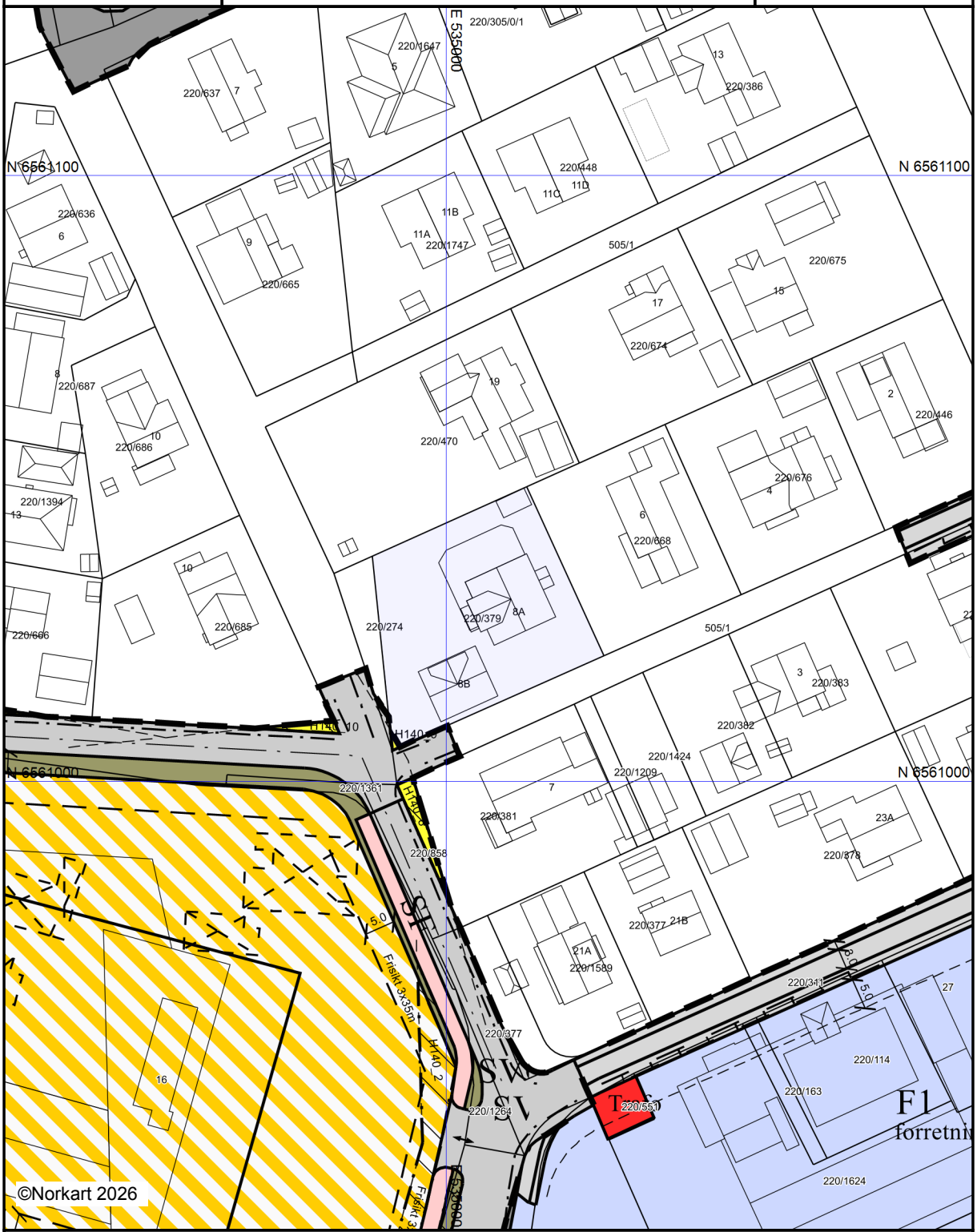
Skien kommune

Reguleringskart

Eiendom: 220/379
Adresse: Klostervegen 8A
Utskriftsdato: 26.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for forretning
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar r
- Veg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	EINMO	Beregnet areal	1014.7
Etablert dato	07.06.1946	Historisk oppgitt areal	1023
Oppdatert dato	23.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	70.61	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	220/379
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	220/379
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	14.01.2009 14.01.2009			220/305, 220/379, 220/470, 220/668, 220/674, 220/676
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	14.01.2009 14.01.2009			220/274, 220/305, 220/379, 220/470, 220/668
Forretning over eksist. matrikkelenhet Annen forretningstype	14.01.2009 14.01.2009			220/274, 220/305, 220/379, 220/470, 220/674
Skylddeling Skylddeling	07.06.1946	I-258		220/305 (-1023), 220/379 (1023)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6561025.48	535000.1	0	Ja	1014.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HANSEN HAAKON GODTFRED F200365*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Lensmannsvegen 22B 3732 SKIEN	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Klostervegen 8 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3733 SKIEN	Kirkesogn	05100202 Gimsøy og Nensett
Grunnkrets	505 Gråtenmoen 1	Tettsted	3005 Porsgrunn/Skien
Valgkrets	3 Gimsøy		

Vegadresse: Klostervegen 8 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	3733 SKIEN	Kirkesogn	05100202 Gimsøy og Nensett

Grunnkrets	505 Gråtenmoen 1	Tettsted	3005 Porsgrunn/Skien
Valgkrets	3 Gimsøy		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	164558010		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	164558010	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	17.04.2026
3	300318032		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	14.12.2022
4	300318032	1	Ombygging	Ferdigattest (FA)	14.02.2022

1: Bygning 164558010: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	276
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	276
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		26.02.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	220/379	-	-	-	-	-
Bolig	Klostervegen 8A	H0101	220/379	230	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	78	0	78	0	0	0
H01	1	136	0	136	0	0	0
K01	0	62	0	62	0	0	0

2: Bygningsendring 164558010-1: Tilbygg, Ferdigattest 17.04.2026

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	46
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	46
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	

Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	12.12.2006	15.12.2006	
Igangsettingstillatelse	12.12.2006	17.04.2026	06/5427
Ferdigattest	17.04.2026	17.04.2026	26/7166-9

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	220/379	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	13	0	13	0	0	0
H01	0	33	0	33	0	0	0

3: Bygning 300318032: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 14.12.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	101
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	101
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	45
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	22.08.2012	11.09.2012	
Igangsettingstillatelse	22.08.2012	18.07.2014	
Ferdigattest	14.12.2022	19.12.2022	14/10583-22

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Klostervegen 8B	H0201	220/379	38	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	0	38	38	0	0	0
H01	0	0	63	63	0	0	0

4: Bygningsendring 300318032-1: Ombygging, Ferdigattest 14.02.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	08.07.2014	18.07.2014	
Igangsettingstillatelse	08.07.2014	18.07.2014	
Ferdigattest	14.02.2022	19.12.2022	14/10583-22

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Klostervegen 8B	H0201	220/379	38	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	0	0	0	0	0	0

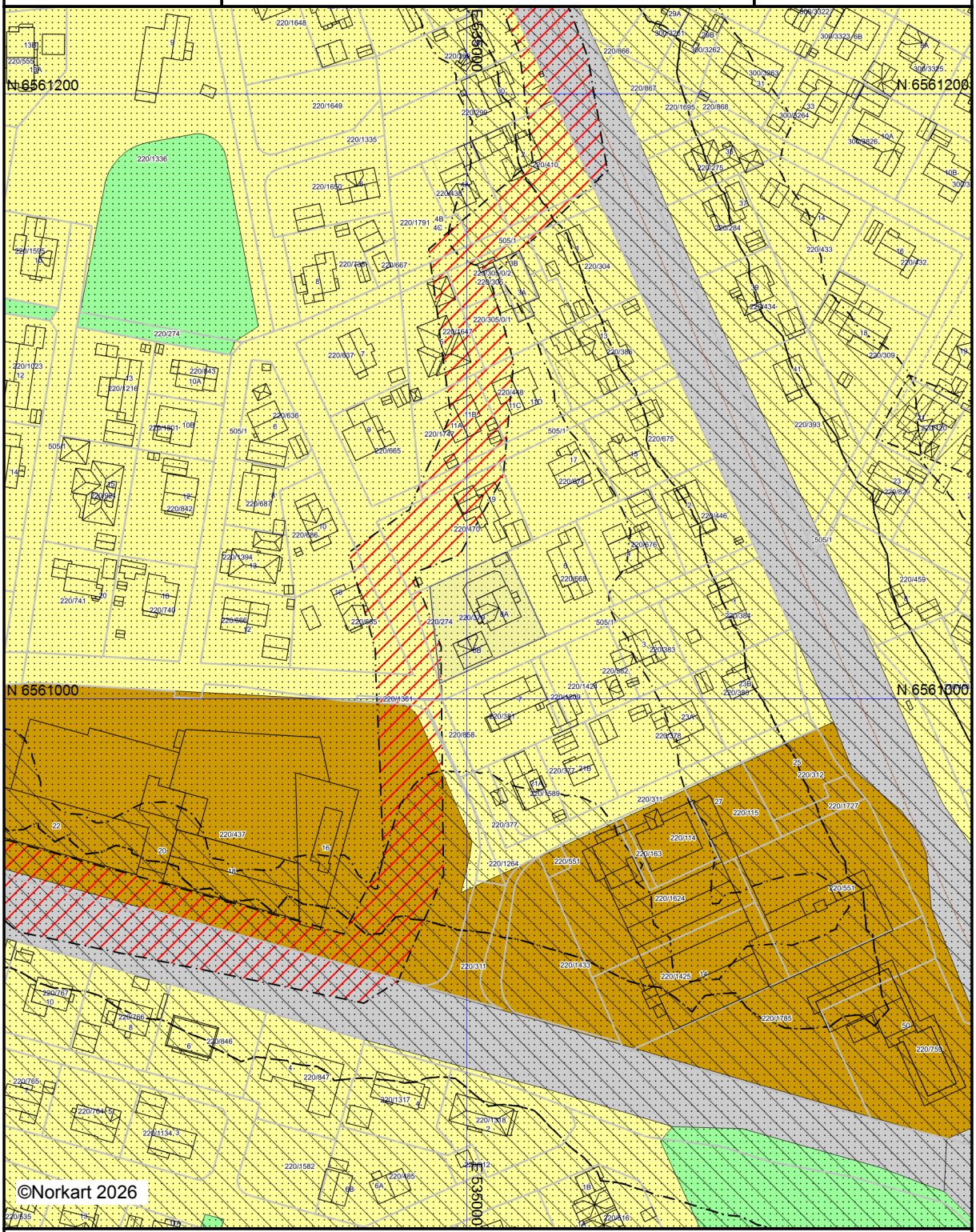
Skien kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 220/379
Adresse: Klostervegen 8A
Utskriftsdato: 26.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Faresone grense
Faresone - Flomfare
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Bestemmelseområde
Boligbebyggelse - eksisterende
Sentrumsformål - eksisterende
Veg - eksisterende
Friområde - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Sykkelveg - eksisterende
Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -

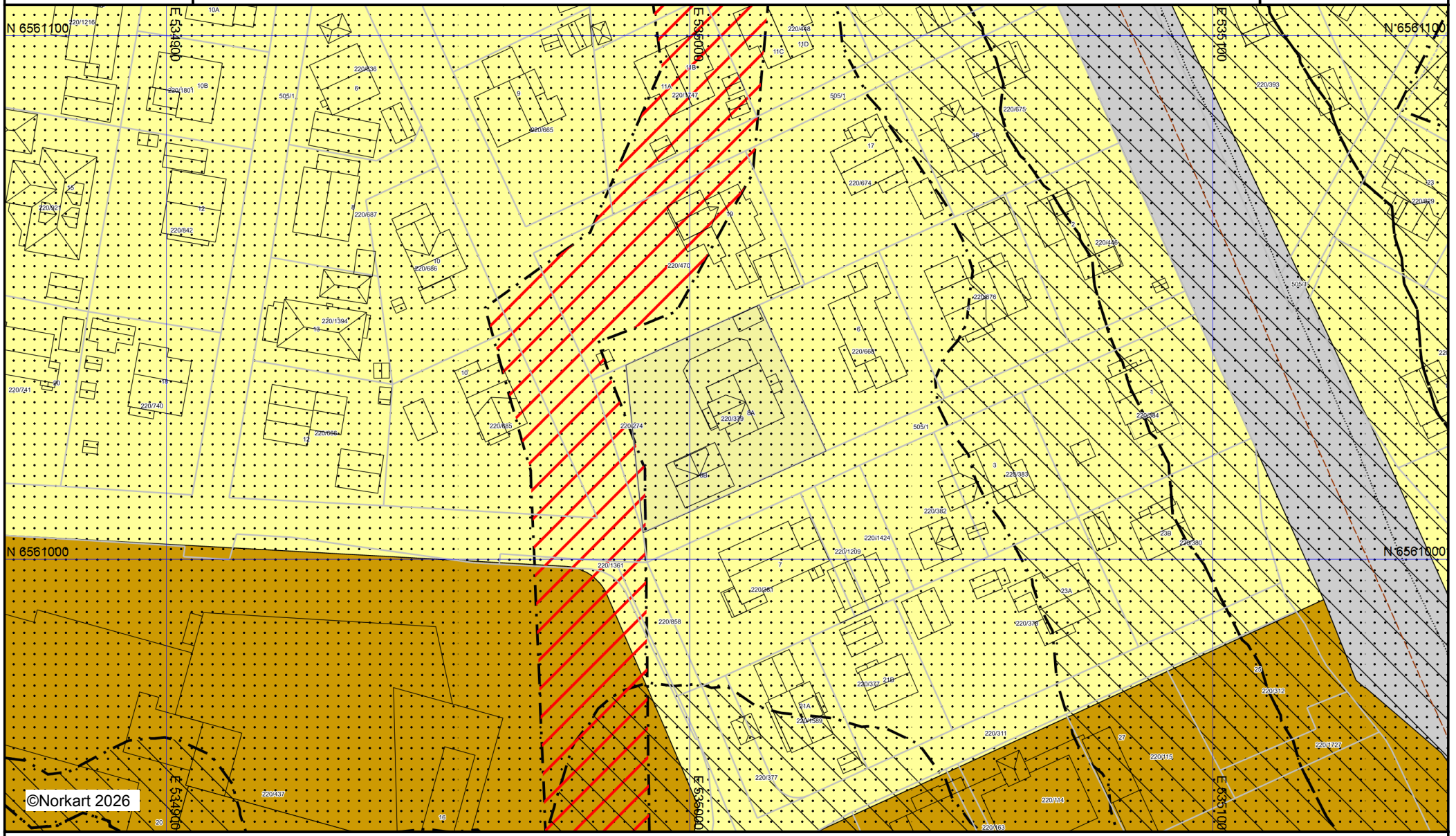
Skien kommune

Kommuneplan

Eiendom:	220/379	Utskriftsdato:	26.08.2026
Adresse:	Klostervegen 8A	Målestokk:	1:1000

N

UTM-32



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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL



Felles for kommuneplan PBL 1985 og

