Stallmannsvingen 32, 3716 SKIEN



PROPR.NO

Selger
Mahmoud Shaar
96756211

Prisantydning
2 190 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 4003 Gnr. 300 Bnr. 5002 Snr. 8

Lys og trivelig 3-roms selveierleilighet | Vestvendt, solrik balkong | 2. etg. | Kun kr 600,- i felleskostnader

PRISANTYDNING
kr 2 190 000 kr

TOTAL FELLESFORMUE
kr 72 500 kr

FELLESKOST/MND
kr 600 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 14 063 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
70kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
5kvm

TERRASSE- OG BALKONGAREAL (TBA)
7kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
2

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
3 116kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1992

ENERGIKARAKTER
E

ENERGIFARGE
Oransje



Trivelig stue med store vindusflater og rikelig med naturlig lys.



Lys og romslig stue med spiseplass og utgang til balkong.





Velkommen til Stallmannsvingen 32!



Lys og hyggelig entré som ønsker deg velkommen inn.



Praktisk entré med flere dører videre til boligens rom.



Fra entréen åpner boligen seg mot en lys og trivelig stue med gode lysforhold.



Fra entréen åpner boligen seg mot en lys og trivelig stue med gode lysforhold.



Stuen byr på god plass til både sofagruppe og spisebord.



Enkel adkomst til boligens øvrige rom.



Romslig spiseplass i tilknytning til stuen.



Praktisk kjøkken med godt skap- og benkeplass.



Kjøkkenet har vindu som gir godt med naturlig lys og en luftig romfølelse.



Romslig bad med dusjkabinett, servant og vindu som gir godt med naturlig lys.



Badet har god plass og store vindusflater som skaper en lys og luftig atmosfære.



Badet er praktisk innredet med dusjkabinett og toalett, samt god gulvplass.



Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og nattbord.



Soverommet har vindu som sørger for godt med naturlig lys.



God gulvplass gir fine muligheter for garderobeløsning.



Soverom 2 – lyst rom med vindu og gode muligheter for ønsket møblering.



Hyggelig balkong med plass til sittegruppe og fin utsikt over nærområdet.



Fra balkongen er det åpent utsyn over det grønne og rolige boligområdet.



Eiendommen ligger i et etablert og grønt bomiljø.





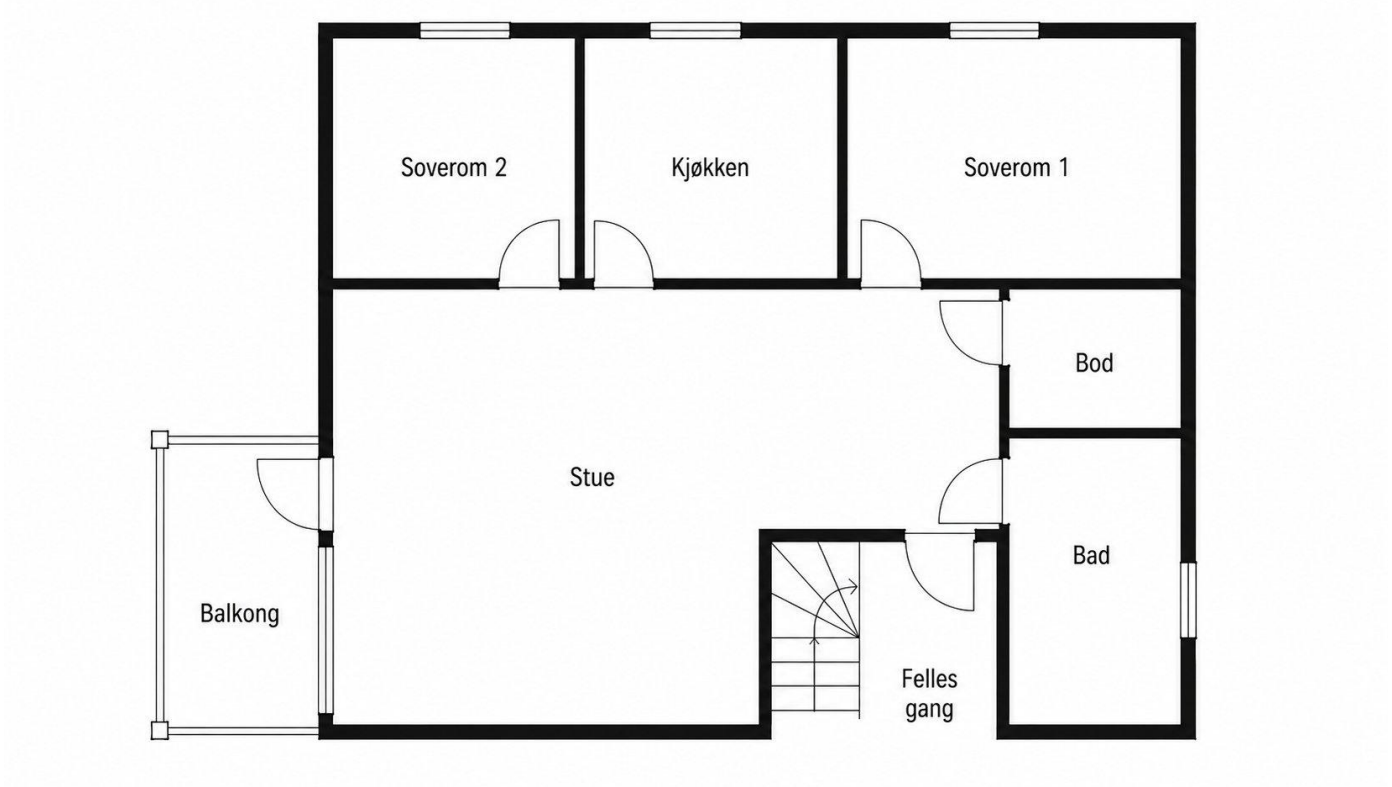
Boligens fasade og inngangsparti.



Leiligheten ligger i 2. etasje i et hyggelig boligområde.



Utvendig bod med praktisk oppbevaringsplass. Egen parkeringsplass rett foran boden.



Plantegning som viser boligens rominndeling.

Om boligen

Velkommen til en lys og trivelig selveierleilighet i 4-mannsbolig med 2 soverom, solrik veranda og flott utsikt. Boligen ligger sentralt, men samtidig tilbaketrukket i et område som har blitt betydelig roligere etter at Mælagata ble stengt for gjennomgangstrafikk mot Fossum. Leiligheten er nylig malt og har spotbelysning. Her får du også svært lave felleskostnader på kr 600 per måned, parkering og ekstern bod.

Med jernbanestasjonen ca. 8 minutters gange unna, dagligvarebutikker i gangavstand og gode bussforbindelser mot Skien og Porsgrunn, ligger det meste godt til rette for en enkel hverdag. Herkules, Arkaden og Alti er også lett tilgjengelig.

Beliggenhet

Fra boligen er det ca. 8 minutters gange til Skien jernbanestasjon, ca. 12 minutter til Kiwi Risingveien og ca. 11 minutter til søndagsåpne Joker Duestien. Det er rundt 2 minutter til bussholdeplassen Statens Hus for P7 og ca. 6 minutter til Gamlegrensa, med M2-forbindelse mot Porsgrunn. Herkules, Arkaden og Alti er også lett tilgjengelig.

For barnefamilier er det flere tilbud i nærområdet. Falkum barnehage ligger ca. 0,5 km unna, Lundedalen barnehage ca. 0,7 km og Duestien barnehage ca. 1,1 km. Mæla ungdomsskole ligger ca. 0,7 km fra boligen, mens Lunde barneskole og Gjerpen barneskole ligger henholdsvis ca. 1,6 og 1,7 km unna.

Et hyggelig valg for deg som ønsker å bo sentralt og praktisk, men samtidig tilbaketrukket fra den mest trafikkerte delen av byen.

Annet

Det er ingen forkjøpsrett knyttet til boligen. Dersom oppsatt visningstidspunkt ikke passer, er det mulig å avtale privatvisning – ta gjerne kontakt, så finner vi et tidspunkt som passer.

Omkostninger

11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
54 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

67 340 kr (Omkostninger totalt)

---

2 257 340 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

0 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Stallmannsvingen 32, 3716 SKIEN

SKIEN kommune

gnr. 300, bnr. 5002, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 26.08.2026 **Rapportdato:** 31.08.2026 **Oppdragsnr.:** 16541-1507 **Eiendomsverdi ref nr:** ZZ4663

Foretak: Murmester Hansen & Henriksen AS **Takstingeniør:** Rune O. Hansen **Vår ref:** Rune O. Hansen

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.

Murmester Hansen & Henriksen as



Rapportansvarlig

Rune O. Hansen
Uavhengig Takstingeniør
rune@hansen-henriksen.no
901 91 946

BVN BYGGEBRANSJENS VÅTROMSNORM
GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

MESTER
Mesterbrev

NITO

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

Leiligheten ligger i 2. etasje i en firemannsbolig fra 1992 og har i hovedsak bygningsdeler og tekniske installasjoner fra byggeåret. Innvendige overflater har normal bruksslitasje, men det er registrert skjolder og merker i parkett samt utførelsesavvik ved laminatgulv.
Tidligere rapporterte høydeforskjeller i etasjeskilleren kunne ikke kontrolleres på grunn av møbler og inventar.

Badet er fra byggeåret og har passert forventet brukstid for flere av de fuktsikre løsningene. Det foreligger ikke dokumentasjon på rommets oppbygging eller tettesjikt. Badet har mangelfulle fallforhold, platebaserte overflater og vindu i våtsonen samt begrenset ventilasjon.
Hulltaking mot gangen viste under 6 vektprosent i treverket, men målepunktet ligger ikke bak våtsonen.

På kjøkkenet ble det registrert aktiv lekkasje under oppvaskkummen, med fuktverdier på cirka 22–23 vektprosent og skader i innredningen. Kjøkkenet har kullfilterventilator uten avtrekk til det fri.
Vann- og avløpsrørene er hovedsakelig fra byggeåret.
Stoppekran for seksjonen ble ikke påvist, og det er opplyst om tidvise klukkelyder fra kjøkkenavløpet.

Varmtvannsberederen er også fra 1992. Det elektriske anlegget ble kontrollert og delvis rehabilitert i 2023. Avvik fra kontroll er utbedret og dokumentasjon foreligger i Boligmappa.

På kaldtloftet er det registrert fuktskjolder, begrenset lufting og mangelfull tetting rundt enkelte gjennomføringer. Det ble ikke målt unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.
Brannskillet mellom boenhetene fremstår ikke som sammenhengende og dokumentert utført. Verandaens papptekking er fra byggeåret og var ikke tilgjengelig for full kontroll. Disse bygningsdelene ligger normalt under sameiets vedlikeholdsansvar.
Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger. Ifølge tidligere salgsopplysninger er et opprinnelig bodareal innredet og tatt i bruk som vaskerom, uten at bruksendringen er dokumentert godkjent.

Konklusjon:
Boligens tilstand må i hovedsak ses i sammenheng med alder og at flere bygningsdeler og tekniske installasjoner er fra byggeåret.
Kjøper må påregne rehabilitering av våtrom og fremtidig fornyelse av VVB og eldre vann- og avløpsinstallasjoner.

Den aktive lekkasjen under kjøkkenkummen bør utbedres umiddelbart. Fuktutbredelsen må kartlegges, området tørkes ut og skadde deler av innredningen repareres eller skiftes.

Forholdene ved takkonstruksjonen og brannskillet på kaldtloftet bør meldes til sameiet og undersøkes nærmere. Kjøper bør derfor gjøre seg kjent med sameiets økonomi, vedlikeholdsplaner, protokoller og eventuell planlagt oppfølging av felles bygningsdeler.

Kjøper bør samlet sett ta høyde for vesentlige oppgraderingskostnader, særlig knyttet til våtrom og de eldre tekniske installasjonene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1992

UTVENDIG Gå til side

Bygget er oppført på ringmur og gulv på grunn. Yttervegger av bindingsverk som er kledd med liggende kledning.
Taket er utført som saltak med W-takstoler i tre, undertak av sutakplater og kaldt loft. Loftet er tilgjengelig i den aktuelle leiligheten via luke med loftstrapp og benyttes delvis til oppbevaring.

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret 1992.

Det er brann- og lydklassifisert entrédør samt malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Dørene er fra byggeåret 1992.

Verandaen er oppført i trekonstruksjoner og har papptekking med løse tremmefliser av tre over tekkingen. Konstruksjonen og tekkingen vurderes å være fra byggeåret 1992.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har overflater av parkett og laminat.
Veggene har malte, glatte flater og malt strie.
Himlingene er kledd med himlingsplater av typen Tak-ess.

Etasjeskilleren er av trebjelkelag.

Boligen ligger i et område med lave/moderate forekomster av Radon jmf http://geo.ngu.no/kart/radon/

Boligen har elementpipe og peisovn.

Boligen har malte fyllingsdører av MDF.

Selger har ikke opplyst om tidligere eller eksisterende forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM Gå til side

Bad/ wc
Våtrommet er fra byggeåret 1992 og er oppført etter datidens byggeregler, før TEK97. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen, oppbyggingen av våtrommet eller eventuelle senere arbeider. Vurderingen er derfor basert på synlige og tilgjengelige forhold samt våtrommets alder.
Veggene har malte plater, og himlingen er kledd med himlingsplater av typen Tak-ess.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg mot gangen. Målepunktet ligger ikke i direkte tilknytning til våtsonen, da denne vender mot yttervegg og naboleilighet. Målingen viste

Beskrivelse av eiendommen

under 6 vektprosent i treverket, som regnes som tørt. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i det kontrollerte området.

Vaskerom / teknisk rom
Vaskerommet er fra byggeåret 1992 og er oppført etter datidens byggeregler, før TEK97. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, tettesjiktet eller eventuelle senere arbeider.
Gulvet har vinylbelegg som er ført ned i plastsluk og festet med klemring.
Veggene har vinyltapet.

Hulltaking er ikke utført fordi tilgjengelige tilstøtende vegger vender mot bad og yttervegg. Konstruksjonsforholdene gjør derfor hulltaking fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbar uten inngrep i våtromsoverflater eller utvendig konstruksjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har malte, profilerte fronter og laminatbenkeplate.
Det er frittstående kjøle-/fryseskap, avsatt plass for oppvaskmaskin og plass for komfyr.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger består av glødde kobberrør med plasthylse fra byggeåret 1992.

Innvendige avløpsrør er hovedsakelig utført med PP-plastrør fra byggeåret 1992. Rørene er i stor grad skjult i konstruksjonene og kunne derfor ikke besiktiges.

Boligen har naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift. Tilluft tilføres gjennom ventiler i vinduene, mens bad og vaskerom har naturlige avtrekksventiler. Kjøkkenventilatoren har kullfilter og resirkulerer luften uten avtrekk til det fri.

Det er en varmtvannsbereder på cirka 120 liter plassert på vaskerommet. Berederen er fra byggeåret 1992 og er tilkoblet strøm via stikkontakt.

Sikringsskapet er plassert på vaskerom/teknisk rom og har automatsikringer. Anlegget består av seks kurser samt overbelastningsvern.

Det ble gjennomført offentlig el-tilsyn 7. juni 2023. Det elektriske anlegget ble ifølge fremlagt dokumentasjon delvis rehabilitert 23. august 2023, blant annet med nye sikringer og montering av åtte spotter. Dokumentasjon på arbeidene finnes i Boligmappa.

Boligen har røykvarsler og håndslokkeapparat. Det ble ikke registrert synlige feil eller mangler ved det tilgjengelige brannsikkerhetsutstyret på befaringstidspunktet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

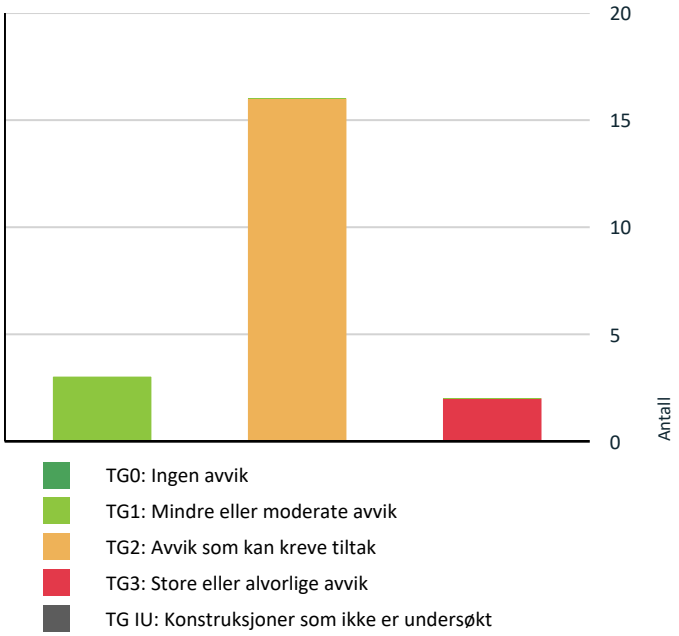
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

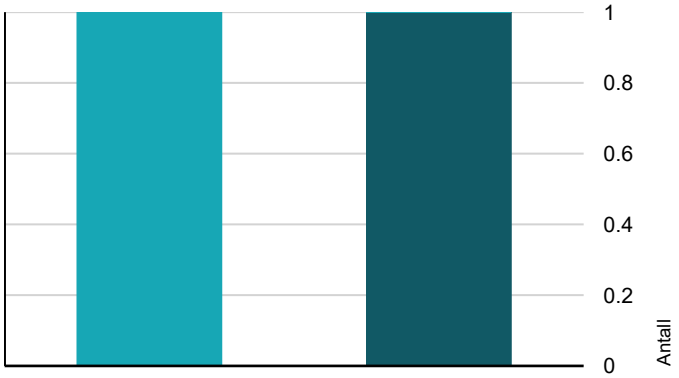
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad/ wc > Generell	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/ wc > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/ wc > Overflater gulv	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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 foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Avvik: Brannskille mellom enhetene

Boligens energimerking



Beskrivelse

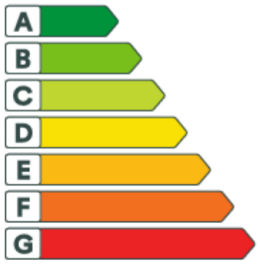
Boligen er energimerket med karakter oransje E.
Dette skyldes i hovedsak eldre bygningskonstruksjon med begrenset isolasjonsstandard, samt oppvarmingssystem uten høy andel fornybar energi.
Vinduer, yttervegger og eventuelt tak har trolig moderate til høye varmetap sammenlignet med dagens krav.

Energimerket reflekterer bygningens beregnede energibehov og påvirkes av faktorer som ventilasjon, isolasjon, oppvarmingskilde og bygningsalder. Forbedringer som etterisolering, utskifting av vinduer og overgang til fornybare energikilder som varmepumpe eller fjernvarme, kan gi lavere energibehov og forbedret energikarakter.

Energimerke



Energikarakteren
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1992

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Selveierleilighet beliggende i 2. etg.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er utført som saltak med W-takstoler i tre, undertak av sutakplater og kaldt loft. Loftet er tilgjengelig via luke med loftstrapp og benyttes delvis til oppbevaring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

Konsekvens/tiltak

Det ble registrert mangelfull tetting rundt enkelte gjennomføringer, luftehatter og pipe. Undertaksplatene har stedvis fuktskjolder som tyder på tidligere eller periodevis fuktpåvirkning. Det ble ikke målt unormale fuktverdier på befaringsdagen. Luftingen langs deler av undertaket fremstår som begrenset.

Konsekvens:
Mangelfull tetting kan føre til inntrenging av nedbør, mens begrenset lufting kan øke risikoen for kondens og fuktskader. At det ikke ble målt unormal fukt på befaringsdagen, utelukker ikke fuktpåvirkning under andre vær- og temperaturforhold.

Tiltak:
Tettingen rundt pipe, luftehatter og øvrige gjennomføringer bør kontrolleres og utbedres. Luftingen av kaldtloftet bør gjennomgås og forbedres der den er begrenset. Fuktskjoldene anbefales holdt under oppsikt for å avklare om det fortsatt forekommer fuktinntrenging eller kondens. Siden takkonstruksjonen normalt er en del av sameiets felles bygningsmasse, bør forholdene meldes til sameiet.







TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret 1992. Det ble registrert normal bruks- og værslitasje sett i forhold til alderen. Vinduene fungerte som forutsatt ved enkel funksjonsprøving.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter nærmer seg 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Alder og værslitasje medfører behov for jevnlig vedlikehold. Manglende overflatebehandling kan over tid føre til oppsprekking av maling og fuktskader i treverket.

Tiltak:
Ordinært vedlikehold med kontroll og nødvendig overflatebehandling av treverk, beslag og tetningslister anbefales. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for utskifting nå.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør samt malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Dørene er fra byggeåret 1992 og har normal bruks- og værslitasje sett i forhold til alderen. Dørene fungerte som forutsatt ved enkel funksjonsprøving.

Vurdering av avvik:

• Verandadør har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter nærmer seg 35 år.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Alder og slitasje medfører behov for jevnlig vedlikehold. Manglende vedlikehold kan over tid redusere dørenes tetthet og funksjon samt føre til fuktskader i verandadørens treverk.

Tiltak:
Ordinært vedlikehold anbefales, herunder kontroll av overflatebehandling, beslag og tetningslister. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for utskifting nå.





TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Verandaen er oppført i trekonstruksjoner og har papptekking med løse tremmefliser av tre over tekkingen. Konstruksjonen og tekkingen vurderes å være fra byggeåret 1992.

Vurdering av avvik:

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

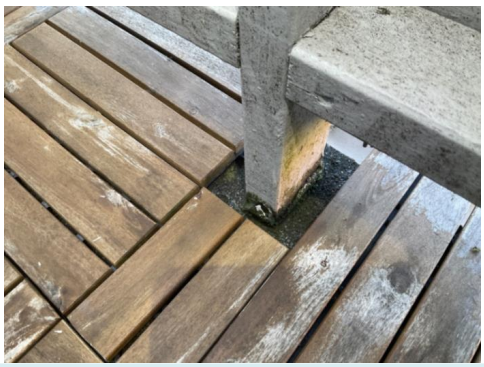
Konsekvens/tiltak

Papptekkingen var ikke tilgjengelig for kontroll på grunn av tremmeflisene og lagrede gjenstader og kunne derfor ikke besiktiges fullt ut. Rekkverket fremstår som stabilt er noe lavere enn dagens krav og har behov for overflatebehandling.

Konsekvens:
På grunn av tekkingens alder og manglende kontrollmulighet er tilstanden og gjenværende brukstid usikker. Eventuelle utettheter kan føre til fuktpåvirkning og skader i underliggende trekonstruksjoner.

Tiltak:
Tremmeflisene bør løftes slik at papptekkingen, avslutninger og tilslutninger kan kontrolleres. Det må påregnes vedlikehold og mulig fornyelse av tekkingen ut fra alder. Rekkverket og øvrig utvendig treverk bør overflatebehandles.





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene har overflater av parkett og laminat.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist misfarging, bruksmerker, mindre sprekker, svelling i skjøter

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Det ble registrert skjolder og bruksmerker i parketten. Laminatgulvet har synlige utførelsesavvik og fremstår ikke som fagmessig montert.

Konsekvens:
Forholdene har hovedsakelig estetisk betydning. Mangelfull montering av laminat kan også føre til bevegelser, åpne skjøter og økt slitasje over tid.

Tiltak:
Det må påregnes lokal utbedring eller utskifting av skadede gulvoverflater. Laminatgulvet bør kontrolleres nærmere og omlegges dersom utførelsesavvikene påvirker gulvets funksjon.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

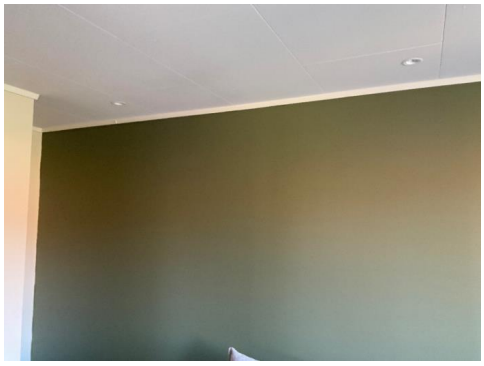
Beskrivelse

Veggene har malte, glatte flater og malt strie. Himlingene er kledd med himlingsplater av typen Tak-ess.

Selger holdt på med overflatebehandling og maling av veggene på befaringstidspunktet. Tilgjengelige overflater fremsto i hovedsak som hele og i normal stand sett i forhold til alder.

Pågående arbeider, inventar og lagrede gjenstander begrenset kontrollen av enkelte områder. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller avvik på de tilgjengelige overflatene.

Konsekvens og tiltak: Det er ikke registrert forhold som krever særskilte tiltak utover ferdigstillelse av pågående overflatearbeider og normalt vedlikehold.



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

På grunn av møbler, inventar og lagrede gjenstander var det ikke mulig å finne egnede målestrekninger for kontroll av planhetsavvik på befaringsdagen.

I tidligere tilstandsrapport er det opplyst om målte høydeforskjeller på mellom 10 og 20 mm over en lengde på 2 meter. Opplysningen er ikke kontrollert eller verifisert ved denne befaringen. TG 2 settes på bakgrunn av det tidligere dokumenterte måleavviket og den begrensede kontrollmuligheten.

Konsekvens:
Høydeforskjellen kan gi merkbare skjevheter i gulvet, men gir alene ikke grunnlag for å konkludere med konstruksjonssvikt.

Tiltak:
Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak. Dersom kjøper ønsker avklart dagens planhetsforhold og om avviket har utviklet seg, bør det gjennomføres ny nivellering etter at rommene er ryddet.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger i et område med lave/moderate forekomster av Radon jmf http://geo.ngu.no/kart/radon/

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



TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og peisovn. Sot-/feieluken i pipen er overmalt og bør frigjøres slik at den kan åpnes og benyttes ved kontroll, feiing og rengjøring.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Det mangler ubrennbar plate på gulvet under sot-/feieluken. Forholdet registreres som et HMS-avvik.

Konsekvens:
Glør eller varmt sot som faller ut ved åpning og rengjøring, kan skade eller antenne brennbart gulvmateriale. Den overmalte luken begrenser tilgangen til nødvendig kontroll og rengjøring av skorsteinen.

Tiltak:
Det bør monteres en ubrennbar plate med forskriftsmessig utstrekning under luken. Overmaling må fjernes, og luken må gjøres tilgjengelig og funksjonsdyktig.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte fyllingsdører av MDF. Dørene har generelt normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Dørblad på bad har slitasje utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Nederst på dørbladet til badet ble det registrert svelling, som tyder på tidligere eller gjentatt fuktpåvirkning.

Konsekvens:
Fuktsvellet MDF vil normalt ikke gå tilbake til opprinnelig form og kan føre til ytterligere oppsprekking, avskalling og redusert funksjon dersom fuktpåvirkningen fortsetter.

Tiltak:
Årsaken til fuktpåvirkningen bør avklares og begrenses. Dørbladet bør utbedres eller skiftes dersom skaden påvirker funksjonen eller det estetiske uttrykket.





Påvist svelling ved dørblad på bad.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Selger har ikke opplyst om tidligere eller eksisterende forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til aktivitet eller skader som kan knyttes til slike forhold. Kontrollen er begrenset til tilgjengelige og synlige områder og gir ingen garanti for at skjulte forekomster ikke finnes.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Bodrom/ teknisk rom:
Rommet er registrert og benyttes som bod/teknisk rom. Det har tidligere vært montert utslagsvask, men denne er fjernet.

Rommet har vinylbelegg på gulvet, sluk og vinyltapet på veggene. Varmtvannsberederen er plassert i rommet. Det ble ikke registrert fuktindikasjoner av negativ karakter ved overflatesøk. Fallforholdene kunne ikke kontrolleres på grunn av inventar og lagrede gjenstander.

Vurdering av avvik:
• Overflateslitasje og elde

Konsekvens/tiltak

Det ble påvist huller i veggplater og tapet. Belegg på gulv har passert halvpart av forventet levetid.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/ WC

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeåret 1992 og er oppført etter datidens byggeregler, før TEK97. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen, oppbyggingen av våtrommet eller eventuelle senere arbeider. Vurderingen er derfor basert på synlige og tilgjengelige forhold samt våtrommets alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet har passert forventet brukstid for flere av de fuktsikre løsningene, og det foreligger ikke dokumentasjon på membran, sluktilkobling eller øvrig oppbygging. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert synlige lekkasjer, er gjenværende funksjon og tetthet usikker. Våtrommet må derfor påregnes oppgradert for å tåle normal bruk og vannbelastning. Ved rehabilitering må rommet bygges opp etter regelverket som gjelder på tiltakstidspunktet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD/ WC

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater, og himlingen er kledd med himlingsplater av typen Tak-ess. Veggflatene i våtsonen fremstår ikke som utført med fuktbestandige materialer eller en dokumentert vanntett løsning. Det er også plassert et vindu i våtsonen, uten synlig fuktsikker utførelse rundt vinduet.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

Det er montert dusjkabinett, slik at veggene og vinduet normalt ikke utsettes for direkte vannsprut. Dusjkabinettet reduserer dermed fuktbelastningen, men overflatene kan fortsatt påvirkes av høy luftfuktighet, kondens og eventuelle lekkasjer eller vannsøl.

Det ble registrert skjolder i himlingsplatene over dusjkabinettet. Badet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens:
Begrenset ventilasjon kan gi mangelfull uttørking og økt kondensbelastning. Over tid kan dette føre til misfarging, svelling og nedbrytning av platebaserte materialer.

Tiltak:
Dusjkabinettet bør beholdes så lenge våtrommet har dagens overflater, og tilkoblinger og avløp må holdes tette. Ventilasjonen bør forbedres med mekanisk avtrekk og tilstrekkelig tilluft. Årsaken til skjoldene bør undersøkes, og skadede himlingsplater skiftes ved behov. Fuktbestandige og dokumenterte løsninger bør etableres ved rehabilitering av våtrommet.





Skader på takplater

2. ETASJE > BAD/ WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble målt cirka 12 mm høydeforskjell fra gulvet ved døren til sluket. Høydeforskjellen viser imidlertid ikke at gulvet har sammenhengende fall mot sluket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Ved befaringen ble det registrert vannansamling på gulvet mellom toalettet og dusjkabinettet som ikke ble ledet til sluket. Fallprøving med kule flere steder viste begrenset eller manglende fallretning mot sluket.

Konsekvens:
Vannsøl eller lekkasjevann kan bli liggende på gulvet i stedet for å renne til sluket. Dette gir redusert funksjon, økt fuktbelastning og behov for manuell opptørking. Risikoen begrenses ved normal bruk av tett dusjkabinett, men gulvet har ikke tilfredsstillende avrenning ved vannsøl eller lekkasje.

Tiltak:
Vann på gulvet må tørkes opp manuelt. Dusjkabinettets tilkoblinger og avløp bør holdes under oppsikt. Tilfredsstillende og sammenhengende fall mot sluk bør etableres ved rehabilitering av våtrommet. Dette vil normalt kreve at gulvets overflater og underliggende tettesjikt bygges opp på nytt.



ca 12mm fall fra gulv ved dør til sluk.

2. ETASJE > BAD/ WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltaking og fuktmåling i tilstøtende vegg mot gangen. Målepunktet ligger ikke i direkte tilknytning til våtsonen, da denne vender mot yttervegg og naboleilighet. Målingen viste under 6 vektprosent i treverket, som regnes som tørt. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade i det kontrollerte området.

Målingen dokumenterer kun forholdene ved det valgte målepunktet. Siden hulltakingen ikke kunne utføres bak våtsonen, gir resultatet begrenset informasjon om eventuelle skjulte fuktforhold i konstruksjonene rundt dusjsonen og vinduet. Skjulte skader i disse områdene kan derfor ikke utelukkes.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har malte, profilerte fronter og laminatbenkeplate. Det er frittstående kjøle-/fryseskap, avsatt plass for oppvaskmaskin og plass for komfyr. Innredningen har generell bruksslitasje med merker i overflatene og slitasje på enkelte hengsler.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert aktiv lekkasje og skade i benkeskap

Konsekvens/tiltak

Ved funksjonstest av oppvaskkummen ble det registrert aktiv lekkasje i benkeskapet. Det er sprekker i skapbunnen, og det ble målt cirka 22–23 vektprosent fuktighet i materialet på stedet. Det ble også registrert svelling nederst på sideplaten mellom oppvaskmaskinen og kjøle -/fryseskapet.

Konsekvens:
Den aktive lekkasjen har medført oppfukting og skade på innredningen. Fortsatt lekkasje kan føre til ytterligere svelling og nedbrytning av platematerialene samt fuktskader og mikrobiell vekst i gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Bruk av oppvaskkummen bør begrenses til lekkasjeårsaken er lokalisert og utbedret. Rør, koblinger og avløp må kontrolleres og repareres av rørlegger. Fuktutbredelsen bør kartlegges, og området må tørkes ut. Skadde skapdeler må påregnes skiftet. Gulvet og skjulte områder under og bak kjøkkeninnredningen bør kontrolleres når det er etablert nødvendig tilgang. Slitte hengsler og øvrige overflater kan vedlikeholdes eller skiftes etter behov.

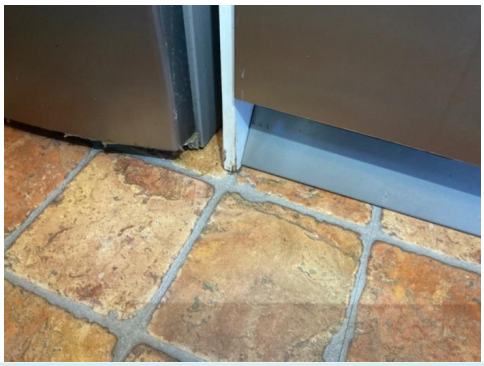
Kostnadsoverslaget gjelder lokal utbedring, herunder lokalisering og stansing av lekkasjen, nødvendig uttørking samt reparasjon eller utskifting av berørte skapdeler. Overslaget omfatter ikke utskifting av hele kjøkkeninnredningen. Dersom videre undersøkelser avdekker større skadeomfang enn det som var synlig ved befaringen, kan kostnadene øke.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport





2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:
Kullfilteret kan redusere lukt og fettpartikler, men fjerner ikke fuktighet og varme fra boligen. Matlaging kan derfor gi økt fuktbelastning og mindre tilfredsstillende inneklima, med risiko for kondens og overflateskader over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen til det fri, dersom bygnings- og ventilasjonsforholdene tillater dette. Eventuelle tiltak i fasade eller felles ventilasjonsanlegg må avklares med sameiet og utføres slik at brann- og ventilasjonstekniske forhold ivaretas. Kullfilteret må inntil videre rengjøres eller skiftes regelmessig.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger består av glødde kobberrør med plasthylse fra byggeåret 1992.

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Stoppekran for seksjonen ble ikke påvist ved befaringen.

Konsekvens:
Rørenes alder medfører økt risiko for lekkasje over tid. Når stoppekranens plassering eller funksjon ikke er kjent, kan vanntilførselen ikke nødvendigvis stenges raskt ved en lekkasje, noe som kan øke skadeomfanget.

Tiltak:
Det bør avklares med eier eller sameiet hvor stoppekranen er plassert, og funksjonen bør kontrolleres. Dersom seksjonen ikke har egen tilgjengelig stoppekran, anbefales dette etablert av rørlegger. Vannledningene bør følges opp med jevnlig kontroll, og utskifting må påregnes på sikt ut fra alder og tilstand.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er hovedsakelig utført med PP-plastrør fra byggeåret 1992. Rørene er i stor grad skjult i konstruksjonene og kunne derfor ikke besiktiges.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

• Manglende stakemulighet kan gjøre det vanskelig å rense og vedlikeholde avløpsanlegget, med økt risiko for tilstopping og driftsproblemer.

Tilstandsrapport

På kaldtloftet ble det registrert et isolert rør som kommer opp i deleveggen mellom bad og vaskerom og er ført gjennom taket via en luftehatt. Rørets funksjon og tilstand kunne ikke kontrolleres nærmere. Det opplyses at det fra tid til annen forekommer klukkelyder fra kjøkkenavløpet. Dette kan skyldes begrenset lufting, begynnende tilstopping eller redusert kapasitet i avløpssystemet.

Ved funksjonstest ble det også registrert lekkasje fra avløpsinstallasjonen under kjøkkenkummen. Lekkasjen er nærmere vurdert og gitt tilstandsgrad under kjøkkeninnredning.

Konsekvens:
Begrenset lufting eller tilstopping kan føre til treg avrenning, luktproblemer og tilbakeslag. Lekkasje fra synlige avløpsdeler kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredningen og omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Kjøkkenavløpet bør kontrolleres og eventuelt renses av rørlegger. Samtidig bør luftingen av avløpssystemet og røret som er ført over tak, kontrolleres. Lekkasjen under kjøkkenkummen må utbedres. Skjulte avløpsrør bør følges opp ved tegn til lekkasje, lukt eller redusert avrenning.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift. Tilluft tilføres gjennom ventiler i vinduene, mens bad og vaskerom har naturlige avtrekksventiler. Kjøkkenventilatoren har kullfilter og resirkulerer luften uten avtrekk til det fri.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

Naturlig ventilasjon påvirkes av temperatur- og vindforhold og gir varierende luftutskifting. Løsningen gir begrenset uttørking av våtrommene og fjerner ikke fukt og varme fra matlaging.

Konsekvens:
Utilstrekkelig luftutskifting kan føre til høy luftfuktighet, kondens, lukt og økt risiko for fuktrelaterte overflateskader.

Tiltak:
Ventiler bør holdes åpne og rengjøres regelmessig. Det bør sikres tilstrekkelig luftespalte eller annen overstrømningsmulighet ved dørene til bad og vaskerom. Mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken bør vurderes, dersom bygningsmessige forhold og sameiets løsninger tillater dette. Tiltak som berører fasade eller felles ventilasjon må avklares med sameiet.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en varmtvannsbereder på cirka 120 liter plassert på vaskerommet. Berederen er fra byggeåret 1992 og er tilkoblet strøm via stikkontakt. Tilgangen var begrenset av inventar og lagrede gjenstander, og berederen kunne derfor ikke kontrolleres i sin helhet. Den var i funksjon på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

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

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannsberederen er fra 1992 og var i funksjon på befaringstidspunktet. Selger opplyser at det ikke har vært driftsproblemer med berederen.

Tiltak:
På grunn av høy alder er gjenværende brukstid usikker, og utskifting må forventes på sikt. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbar utskifting.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

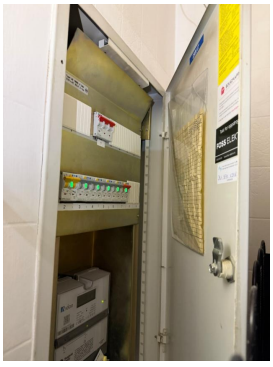
Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert på vaskerom/teknisk rom og har automatsikringer. Anlegget består av seks kurser samt overbelastningsvern.

Det ble gjennomført offentlig el-tilsyn 7. juni 2023. Det elektriske anlegget ble ifølge fremlagt dokumentasjon helt eller delvis rehabilitert 23. august 2023, blant annet med nye sikringer og montering av åtte spotter. Dokumentasjon på arbeidene finnes i Boligmappa.

Avvikene etter LEDEs tilsyn er utbedret og det ble fremvist dokumentasjon på dette i boligmappa.

Vurderingen er basert på en forenklet visuell kontroll og fremlagte opplysninger. Det er ikke utført elektrotekniske målinger eller fullstendig kontroll av anlegget. Kjøper anbefales å gjøre seg kjent med tilsynsrapporten, eventuell avslutning av tilsynssaken samt samsvarserklæringer for arbeidene som ble utført i 2023.



⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og håndslokkeapparat. Det ble ikke registrert synlige feil eller mangler ved det tilgjengelige brannsikkerhetsutstyret på befaringstidspunktet.
Utstyret er kun visuelt kontrollert og ikke funksjonstestet. Eier bør jevnlig kontrollere røykvarsler og slokkeutstyr i samsvar med produsentens anbefalinger.

Vurdering av avvik:

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

• Avvik: Brannskille mellom enhetene

Konsekvens/tiltak

På kaldtloftet er det etablert skille mellom boenhetene med gipsplater ført opp mot undertaket. Det ble registrert åpninger og manglende branntetting ved avslutningen mot undertaket. Det er heller ikke isolert i takstolfaget inntil skillet.

Utførelsen fremstår ikke som et sammenhengende brannskille etter dagens anbefalte løsninger. Det er ikke fremlagt brannteknisk dokumentasjon som viser hvilken brannmotstand skillet er prosjektert og utført med.

Konsekvens:
Utette tilslutninger og åpninger kan redusere brannskillets funksjon og bidra til raskere spredning av røyk og brann mellom boenhetene via kaldtloftet. Forholdet kan ha betydning for liv og helse.

Tiltak:
Forholdet bør meldes til sameiet. Brannskillet bør undersøkes av et foretak med brannteknisk kompetanse, og nødvendige tiltak må utføres etter en dokumentert brannteknisk løsning. Dette kan omfatte komplettering av isolasjon og godkjent branntetting ved tilslutningen mot undertaket.







Brannskille på kaldt loft ser ikke ut til å være iht dagens anbefalinger.

Tilstandsrapport

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

• Avvik: Brannskille mellom enhetene

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

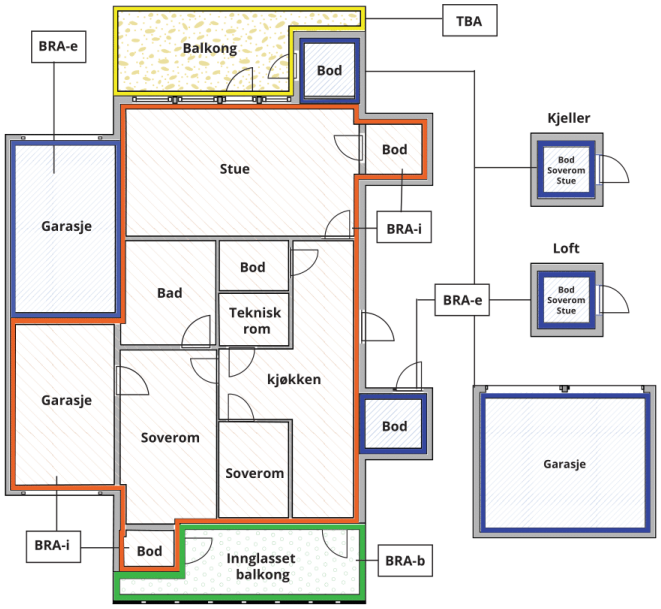
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2. Etasje	70	5		75	7	3	78
SUM	**70**	**5**			**7**	**3**	**78**
SUM BRA	**75**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré/ gang, bad/ wc, 2 soverom, kjøkken, stue, bod/ teknisk rom	Bod (utv i felles bodbygg)	

Kommentar

BRA-e = Bruksareal for eksterne deler
Dette er arealet av rom som ikke er en del av hovedenheten, men som likevel tilhører eiendommen. (utvendig bod i felles bodbygg)
TBA: Arealet av utvendige verandaer, terrasser og/ eller plattinger.

ALH: 0,60–1,89 m < 0,60 m = ikke måleverdig (arealer ved skråtak)

Arealene er oppmålt med lasermåler på befaringsdagen og er beregnet ut fra Norsk Standard NS 3940: 2023 og Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger.
Det kan avvike fra BRA oppgitt på tegning og faktisk målt BRA pga innvendige vegger som inngår i BRA etter våre retningslinjer

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Selger holder på med overflatebehandling av vegger etc..

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Ingen visuelle åpenbare ulovligheter utover det som evt måtte være beskrevet i rapporten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2026	Rune O. Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4003 SKIEN	300	5002		8	0 m²	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stallmannsvingen 32

Hjemmelshaver
Shaar Mahmoud

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Nordre Nylende / Mæla i Skien kommune

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Det er ikke innhentet opplysninger om reguleringsforhold.

Om tomten

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	25.08.2026	Sendt via IVIT	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	31.08.2026	Egenerklæring er ettersendt og gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Energirapport	05.12.2022	Tidligere utarbeidet energirapport av annen aktør er innhentet og implementert i rapporten.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.08.2026	Ferdig rapport generert etter at utkast er sendt oppdragsgiver for gjennomlesning og godkjenning.

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.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600 og bygger på

Forutsetninger

visuell befaring av tilgjengelige bygningsdeler, fremlagt dokumentasjon og opplysninger mottatt på befaringsdagen. Undersøkelsen er utført uten destruktive inngrep. Skjulte konstruksjoner, tildekkede flater og bygningsdeler uten tilfredsstillende adkomst er ikke undersøkt. Eventuelle fuktmålinger og hulltakinger er punktvise og gjelder kun de undersøkte områdene. Tekniske installasjoner er kun vurdert ved visuell kontroll og enkle funksjonskontroller, med mindre annet fremgår av rapporten. Kostnadsoverslag er veiledende, basert på synlige registrerte avvik og omfatter normalt lokale utbedringer. Skjulte skader, følgekostnader og forhold som først avdekkes ved åpning av konstruksjoner er ikke inkludert. Vurderingene er basert på tilgjengelige observasjoner ved befaringstidspunktet. Begrensninger i undersøkelsen kan medføre at skjulte avvik ikke er avdekket.

Bygningen inngår i et eierseksjonssameie med fire boligseksjoner. Taktekking, takkonstruksjon, yttervegger, fasader og øvrige felles bygningsdeler omfattes som hovedregel av sameiets vedlikeholdsansvar og er ikke nærmere tilstandsvurdert i denne rapporten. Det er kun foretatt en overordnet visuell observasjon av synlige og normalt tilgjengelige forhold. For opplysninger om utførte og planlagte vedlikeholdsarbeider henvises det til sameiets vedtekter, protokoller, regnskap og eventuell vedlikeholdsplan.

ENERGIATTEST

Adresse	Stallmannsvingen 32
Postnr	3716
Sted	SKIEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	300
Bnr.	5002
Seksjonsnr.	8
Festenr.	0
Bygn. nr.	8490848
Bolignr.	H0202
Merkenr.	5400df0a-479a-4d09-8505-42a53f385b68
Dato.	05.12.2022



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

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

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

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

Målt energibruk 6,791 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6,791 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå el.apparater helt av
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering tetningslister

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår:	1992
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon:	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stallmannsvingen 32
Postnr/Sted: 3716 SKIEN
Bolignr: H0202
Dato: 05.12.2022 12:07:38
Energimerkenr: 5400df0a-479a-4d09-8505-42a53f385b68

Gårdsnr: 300
Bruksnr: 5002
Seksjonsnr: 8
Festenr: 0
Bygningsnr: 8490848

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: 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.

ENERGIATTEST

Adresse	Stallmannsvingen 32
Postnr	3716
Sted	SKIEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	300
Bnr.	5002
Seksjonsnr.	8
Festenr.	0
Bygn. nr.	8490848
Bolignr.	H0202
Merkenr.	5400df0a-479a-4d09-8505-42a53f385b68
Dato.	05.12.2022



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

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

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

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

Målt energibruk 6,791 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6,791 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå el.apparater helt av
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering tetningslister

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår:	1992
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon:	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stallmannsvingen 32
Postnr/Sted: 3716 SKIEN
Bolignr: H0202
Dato: 05.12.2022 12:07:38
Energimerkenr: 5400df0a-479a-4d09-8505-42a53f385b68

Gårdsnr: 300
Bruksnr: 5002
Seksjonsnr: 8
Festenr: 0
Bygningsnr: 8490848

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: 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.

Egenerklæring

Stallmannsvingen 32, 3716 SKIEN

31 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Stallmannsvingen 32	Stallmannsvingen 32	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

April, 2023

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.

Jeg overtok boligen i forbindelse med kjøpet og har bodd i boligen selv siden overtakelsen. Boligen har ikke vært leid ut eller stått tom.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Shaar, Mahmoud

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

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

Beskriv feilen og omfanget

Ja. Jeg oppdaget vann i skapet under vasken på kjøkkenet. Det ble senere også registrert skade i skapet. Det vises til tilstandsrapporten for nærmere informasjon.

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det er utført elektrisk arbeid i boligen. Det er blant annet utført arbeid på sikringsskapet, montert 8 spotter i stuen med Plejd-styring og byttet Plejd-pille på loftet.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

FOSS ELEKTRO

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

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**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det var montert en varmepumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

INSELO

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2026

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Varmepumpen var fjernet grunnet feil i varmepumpen.

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 leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Jeg er usikker om det foreligger ferdigattest for bygget.

Bod er benyttet som teknsikrom/bod. Om man skal bruke den som vaskerom må det søkes om bruksendirng fra kommunen.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Varmepumpen ble fjernet fordi den var defekt. Hullet i veggen ble fylt med fugeskum, deretter sparklet og malt over.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Mahmoud Shaar	**2026-08-31**

Identification

Mahmoud Shaar

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

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 300, Bruksnummer 5002, Seksjonsnummer 8 i 4003 SKIEN kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	31.08.2026 kl. 13.19
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	31.08.2026 kl. 13.17

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/355815-1/200 04.04.2023 11:21 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 1 915 000
Omsetningstype: Fritt salg
SHAAR MAHMOUD
FØDT: 09.02.1996
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1992/7335-2/101 09.06.1992 **PANTSETTELSESERKLÆRING**
Beløp: NOK 5 000
Panthaver: SAMEIET
LØPENR: 966281
Prioritet etter 1.gangs kjøpesum.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/355816-1/200 04.04.2023 11:21 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 1 915 000
Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2253548-1/200 18.11.2024 11:17 ** MASSETRANSPORT

FRA: DANSKE BANK A/S NUF
ORG.NR: 977 074 010
TIL: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1992/7335-1/101 09.06.1992 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 105/1384

2020/986343-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 0806 GNR: 300 BNR: 5002 FNR: 0 SNR: 8

2024/592396-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 3807 GNR: 300 BNR: 5002 FNR: 0 SNR: 8

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

BEBYGGELSESPLAN
godkjent av
Skien bygningsråd 22 1 1992
Byplankontoret
Ellen S. de Vibe

BEBYGGELSESPLAN FOR MÆLATUN.

OMRADE B INNAFOR REGULERINGSPLANEN FOR MÆLAGATA 41 M.M.

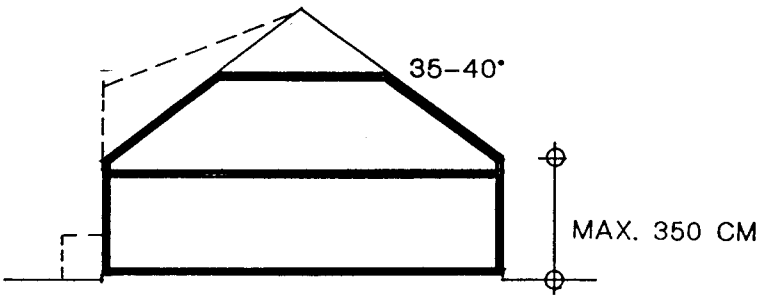
BESTEMMELSER.

1. Plassering og dimensjon for bygningene skal i prinsippet være som vist på planen, men mindre justeringer kan tillates der det er ønskelig.

   Bolighus kan plasseres i avstand 5 m fra formålsgrense mot Mælagata, 4 m fra formålsgrense mot offentlig veg i sør og vest, og 3 m fra formålsgrense mot felles avkjørsel i nordvest. Garasjer kan plasseres inntil 2 m fra formålsgrense mot veg dersom garasjen ikke har innkjøring vinkelrett på vegen. Dette gjelder også der garasje ligger inntil bolighus.

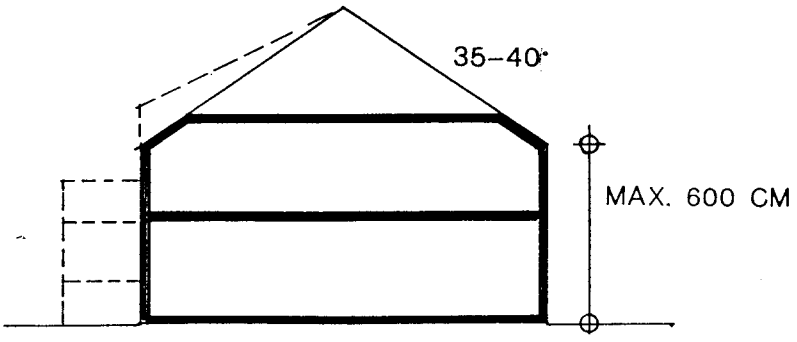
2. Alle bolighus og frittliggende garasjer skal ha saltak. Garasjer som bygges inntil bolighus skal ha pulttak. Boligene kan ha arker.

3. Bolighusene B1, B2, B4 og B5 kan bygges i 2 etasjer med gesimshøyde maks. 3.5 m og takvinkel 35-40°.



PRINSIPPSNITT B1, B2, B4 OG B5.

4. Bolighus B3 kan bygges i 2 etasjer med gesimshøyde maks. 6 m og takvinkel 35-40°.



PRINSIPPSNITT B3

KOMMUNALDIREKTØR TEKNISK SEKTOR
SKIEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN

F E R D I G A T T E S T

HENRIK IBSENSGT. 2,
POSTBOKS 767, 3703 SKI
SENTRALBORD 03 58 10 0

Byggeplass (adresse):	Gnr:	Bnr:	Gab nr.:
Stallmannsvingen 32	300	5002	8490848

Arbeidets art:	Byggets art: Del av	Søknadens dato:	Bygningsrådets eller byggesakssjefen vedtak, dato:
Nybygg	4-mannsbolig	30.08.91	Saknr.2034/92-04.02.92

Byggherrens navn: (Mary Sundbakk) A/S Hus & Hyttebygg	Adresse: Myren 28 , 3718 Skien	Telefon: 03/528010
Anmelders navn: Siv. Ark. Atle Halsøy	Adresse: Chr. H. Blomsgt. 22 , 3717 Skien	Telefon: 03/5258340
Ansvarshavendes navn: Kjell Åge Ripegutu c/o A/S Hus & Hyttebygg	Adresse: Myren 28 , 3718 Skien	Telefon: 03/528010

Midlertidig brukstillatelse gitt;dato:	Avgiftspliktig areal (red.br.areal):	Stk.piper
13.07.1992	78 m² Gjelder vann og kloakk	1

Arbeidet er besiktiget i samsvar med plan- og bygningslovens § 99. Det er ikke funnet forhol som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Byggesaksavdelingen, Skien den 17.12.1992

Skule Wærstad

Skule Wærstad

Sendes:

byggherren anmelderen ansvarshavende brannsjefen

KOMMUNALDIREKTØR TEKNISK SEKTOR
SKIEN KOMMUNE
BYGGESAKSAVDELINGEN

HENRIK IBSENSGT. 2,
POSTBOKS 767, 3703 SKIE
SENTRALBORD (03) 581000

M I D L E R T I D I G B R U K S T I L L A T E L S E

for arbeid etter § 93 i plan- og bygningsloven. Jfr. § 99.

Byggeplass (adresse):	Sone:	Gnr:	Bnr:	Gab nr.:
Stallmannsvingen 32		300	5002	8490848

Arbeidets art:	Byggets art:	Søknadens dato:	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak, dato:
Nybygg	4-Mannsbolig	30.08.91	Saknr.2034/92-04.02.92

Byggherrens navn:	Adresse:	Telefon:
(Mary Sundbakk) A/S Hus & Hyttebygg	Myren 28 , 3718 Skien	03528010

Anmelders navn:	Adresse:	Telefon:
Siv. Arkitekt Atle Halsøy	Chr.H.Blomsgt. 22 , 3717 Skien	03528340

Ansvarshavendes navn:	Adresse:	Telefon:
Kjell Åge Ripegutu c/o A/S Hus & Hyttebygg	Myren 28 , 3718 Skien	03528010

	Avgiftspliktig areal (red.br.areal):	Stk.piper
	78 m². Gjelder vann og kloakk	1

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig bruks-tillatelse for nevnte bygg.

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført:

1. Det må oppføres utvendig sportsbod.
2. Luftespalten i skråtaket må utbedres slik at isolasjonen ikke klemmer pappen opp og dermed stenger for lufttilførselen til kaldtloftet i møne.
3. Gjenstående arbeider må fullføres.
4. Husnummerskilt må monteres.

Dette arbeid må være fullført innen: 10.10.92

Byggesaksavdelingen, Skien den 13.07.1992

Skule Wærstad

Sendes:

byggherren anmelderen ansvarshavende brannsjefen bykassa

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

Utskriftsdato: 31.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4003	**Gårdsnr.**	300	**Bruksnr.**	5002	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	8
Adresse	Stallmannsvingen 32, 3716 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** 3 116 m^2 **KPHensynsonenavn** H320 **KPFare** Flomfare
	Delareal 3 116 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** Bybåndet **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 3 116 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	849 m^2
KPHensynsonenavn	H220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

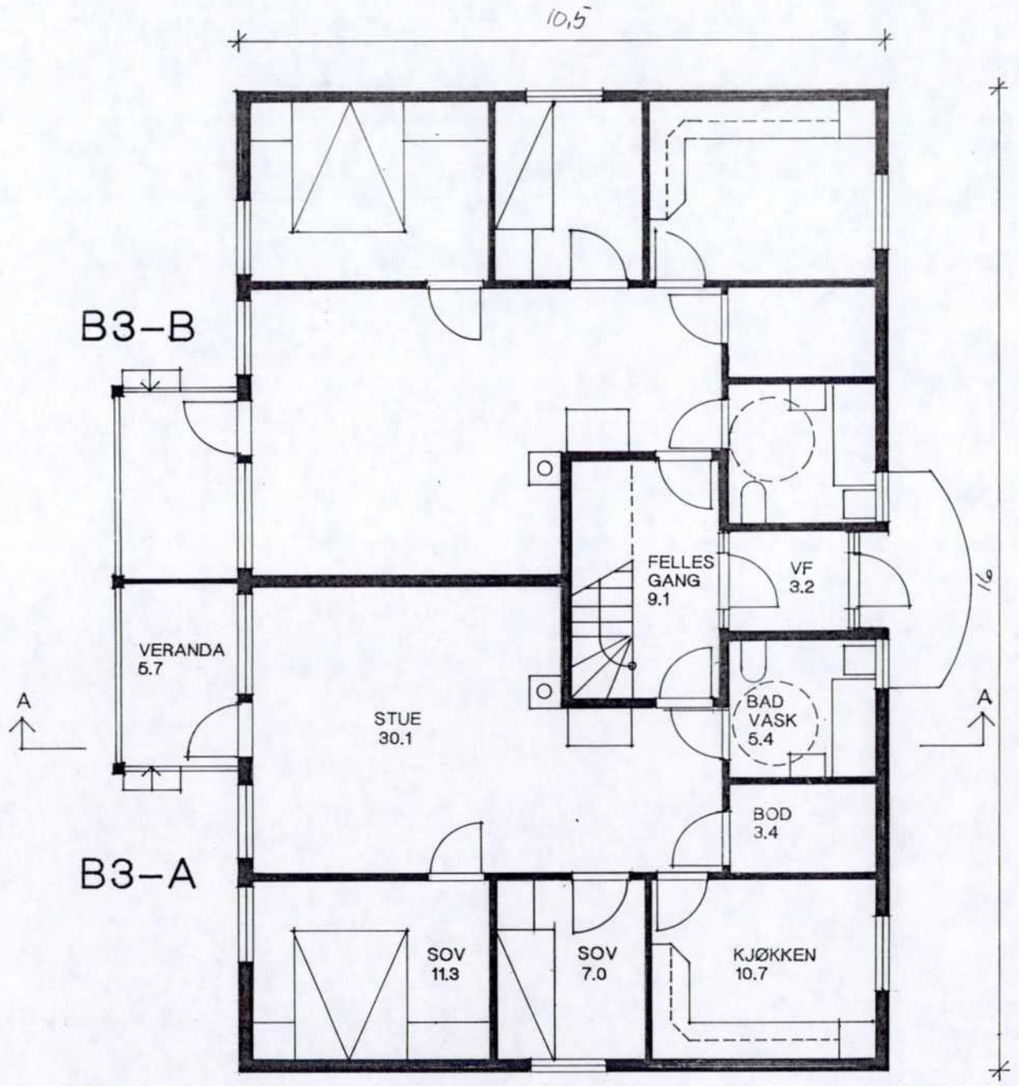
Delareal	233 m^2
KPHensynsonenavn	H210
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

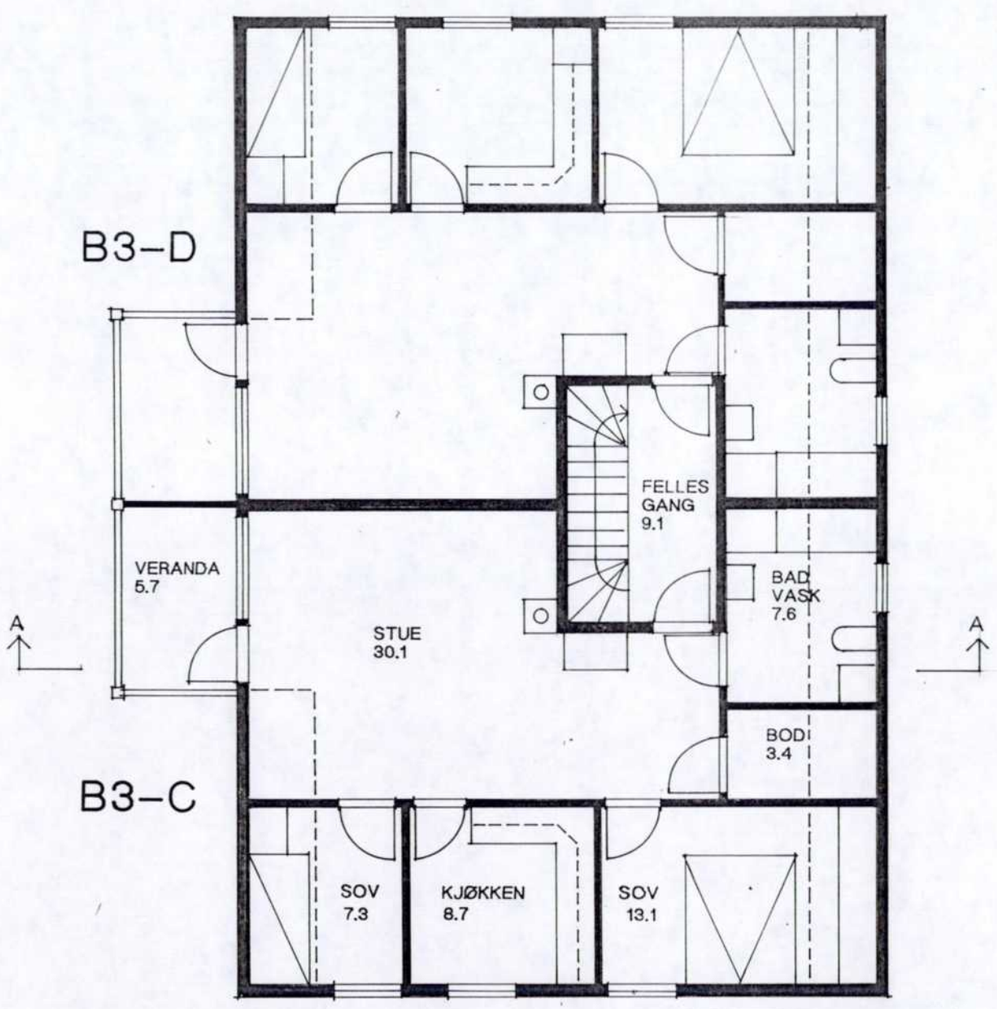
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	615-B2
Navn	Bebyggelsesplan for Mælatun område B innafor reguleringsplanen for Mælagata 41 m.m.
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.01.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4003/dokumenter/1525/615-B2.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 116 m^2 **Formål** Boliger

B3



1. ETASJE



2. ETASJE

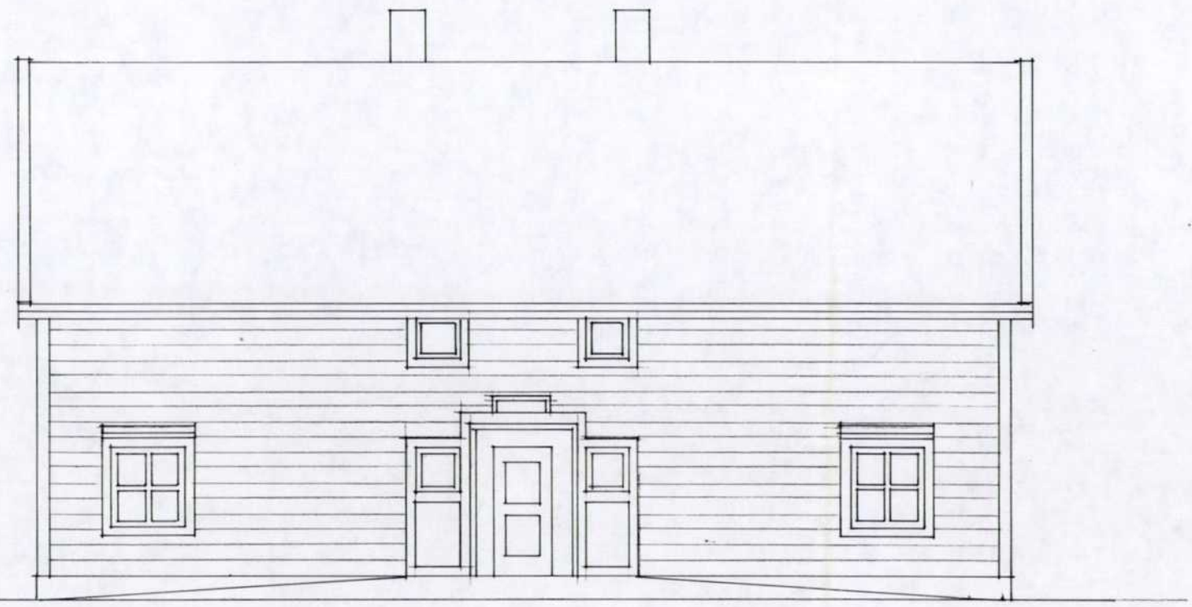
SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
MOTTATT:
10 09 91
SAKSNR.

A BYGGEMELDING	02. 09. 91
AS HUS OG HYTTEBYGG	
MÆLATUN HUS B–3	18.08.91
PLANER	1 : 100
ATLE HALSØY SIVILARKITEKT MNAL NEDRE HJELLEGATE 18 3700 SKIEN TLF. 03–532760	17 A.

B3



SØRVEST

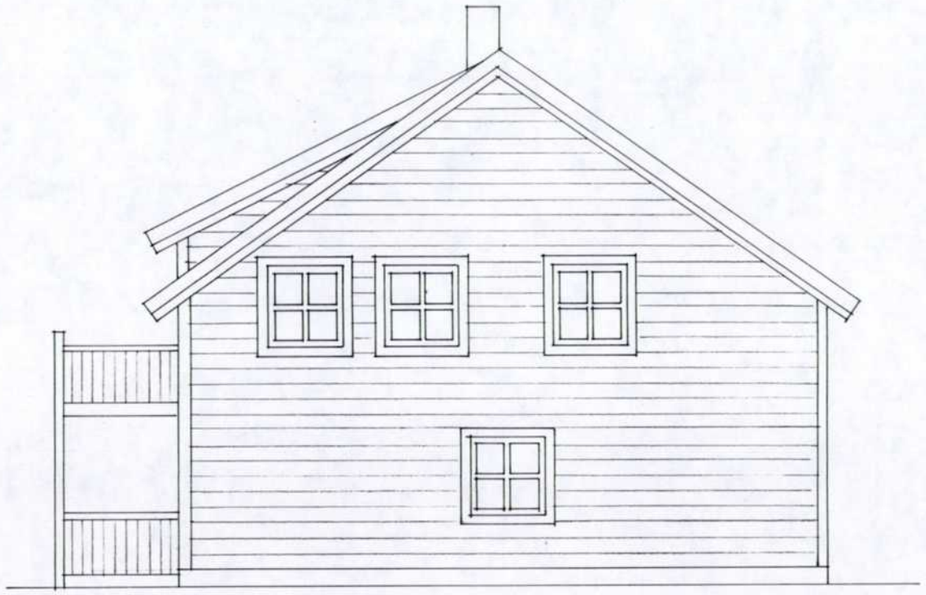


NORDØST

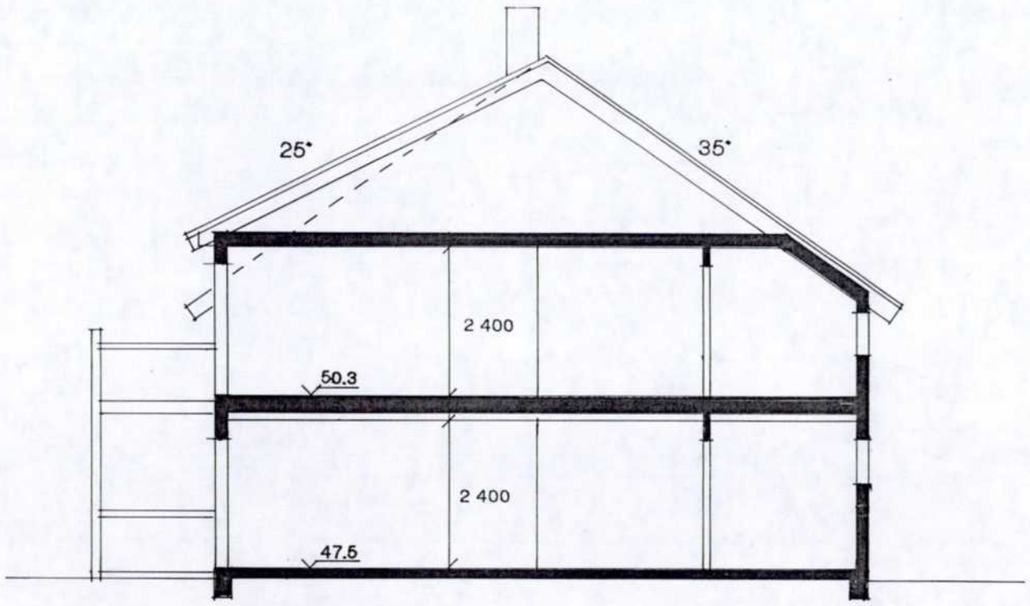
SKIEN KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
MOTTATT:
10 09 91
SAKSNR.

A BYGGEMELDING	02. 09. 91
AS HUS OG HYTTEBYGG	
MÆLATUN HUS B–3	18.08.91
FASADER	1 : 100
ATLE HALSØY SIVILARKITEKT MNAL NEDRE HJELLEGATE 18 3700 SKIEN TLF. 03–532760	18 A

B3



SØRØST



SNITT A–A



NORDVEST

KOMMUNE
MOTTATT:
10 09 91
SAKSNR.

A BYGGEMELDING	02. 09. 91
AS HUS OG HYTTEBYGG	
MÆLATUN HUS B–3	18.08.91
FASADER, SNITT	1 : 100
ATLE HALSØY SIVILARKITEKT MNAL NEDRE HJELLEGATE 18 3700 SKIEN TLF. 03–532760	19 A

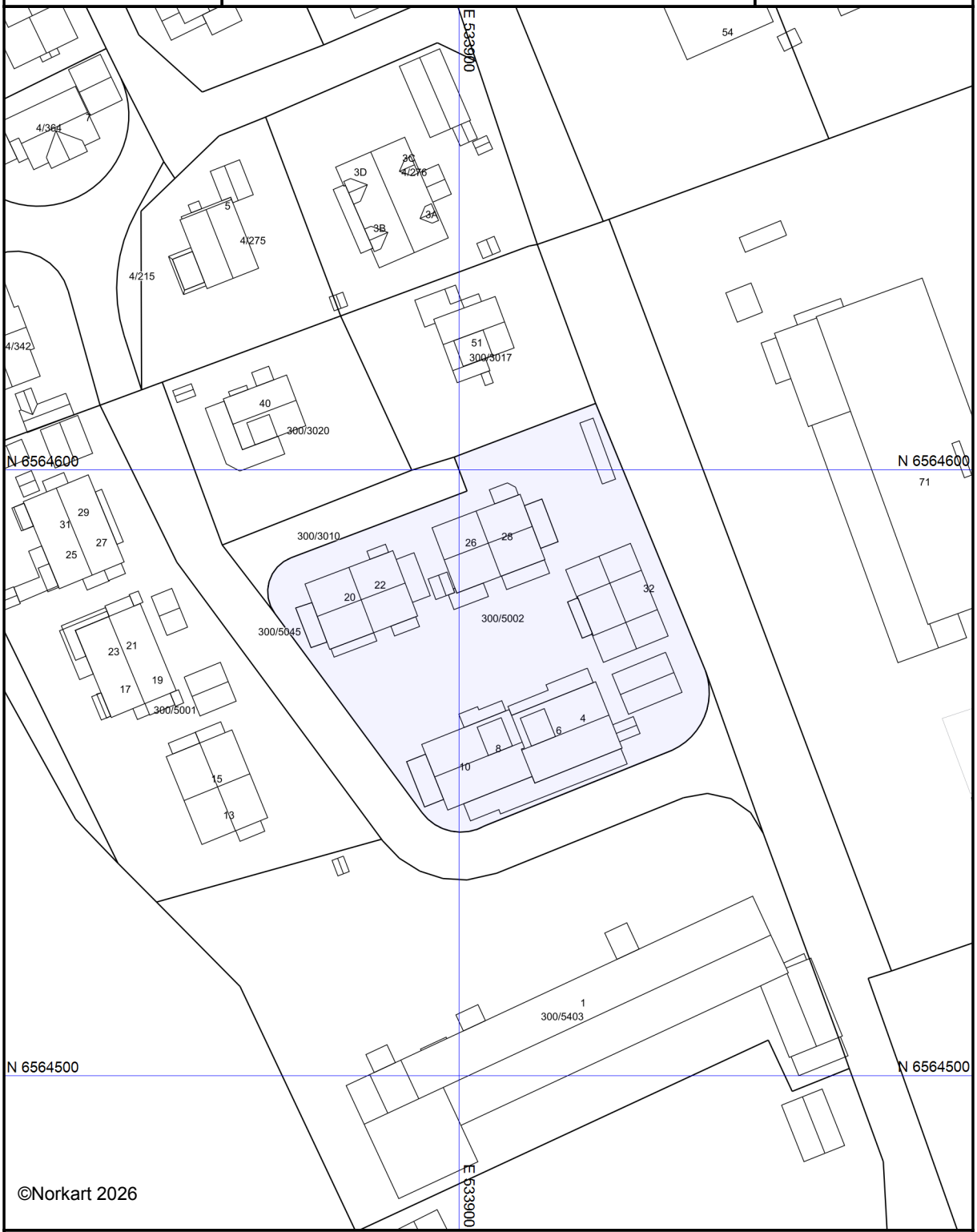
Skien kommune

Reguleringsforslag

Eiendom: 300/5002/0/8
Adresse: Stallmannsvingen 32
Utskriftsdato: 31.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

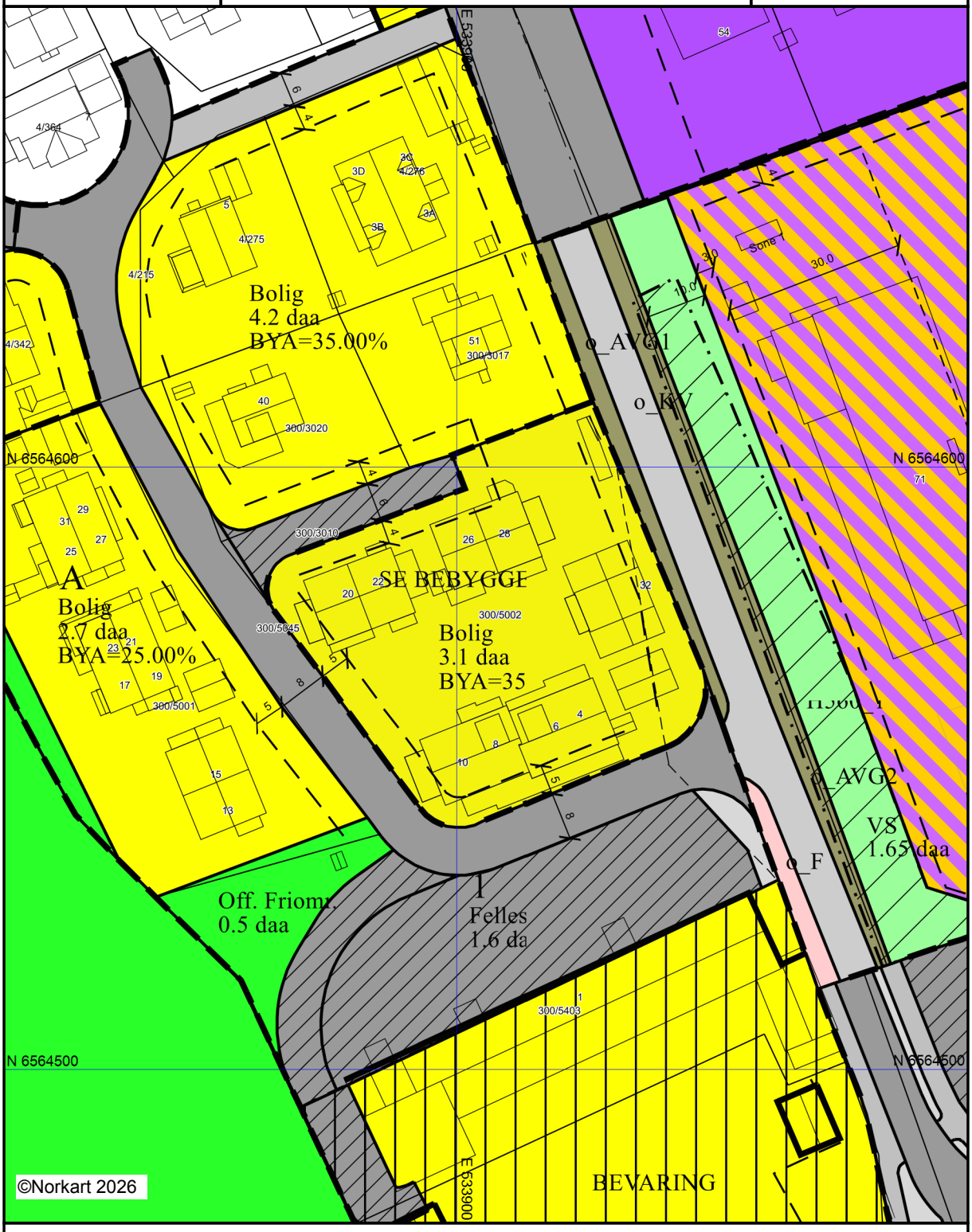
Skien kommune

Reguleringskart

Eiendom: 300/5002/0/8
Adresse: Stallmannsvingen 32
Utskriftsdato: 31.08.2026
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 boliger med tilhørende anlegg
- Område for industri/lager
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Regulerthøyde
- Kombinert industri og lager
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn, grøntarea
- Vegetasjonsskjerm
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

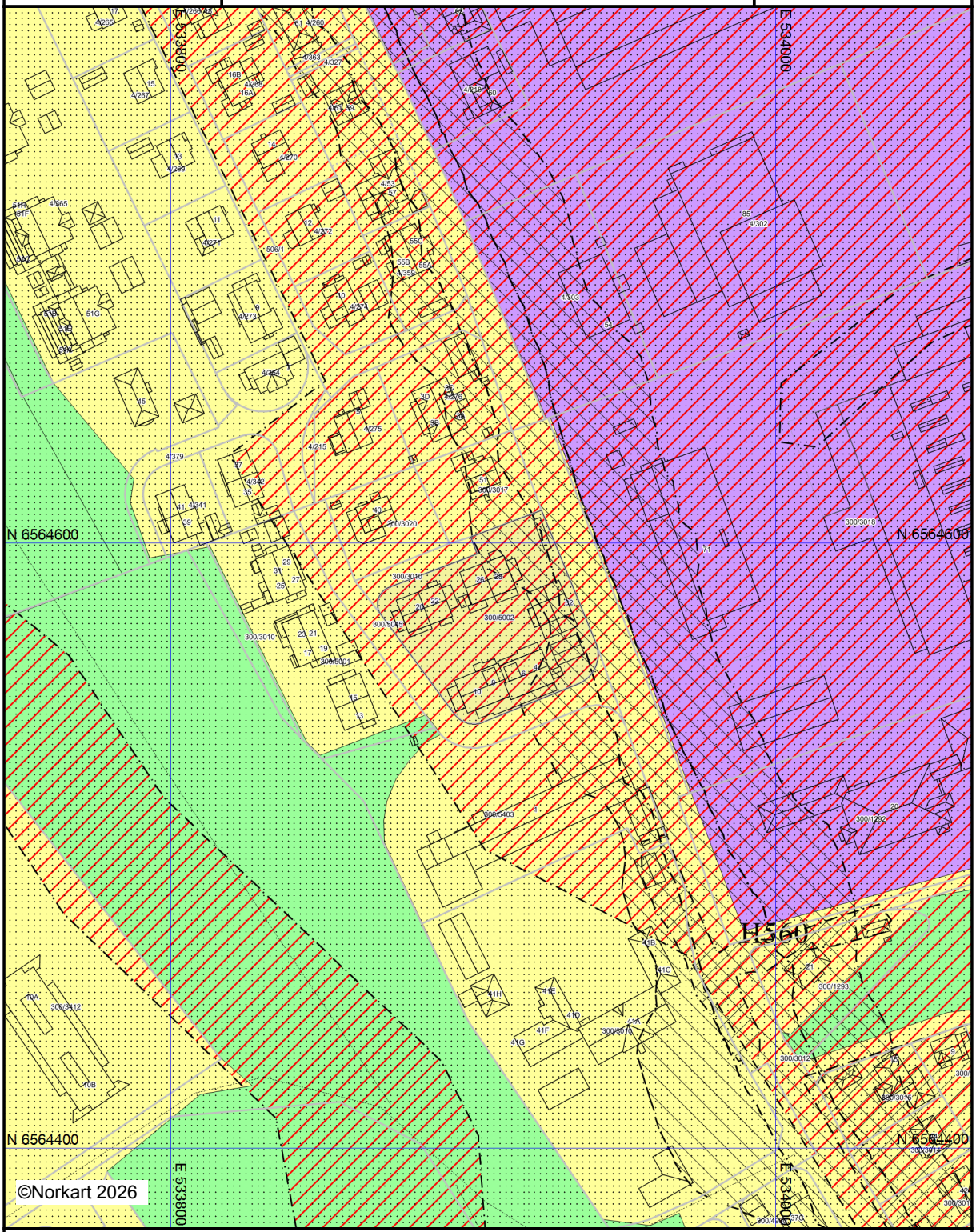
Skien kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 300/5002/0/8
Adresse: Stallmannsvingen 32
Utskriftsdato: 31.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

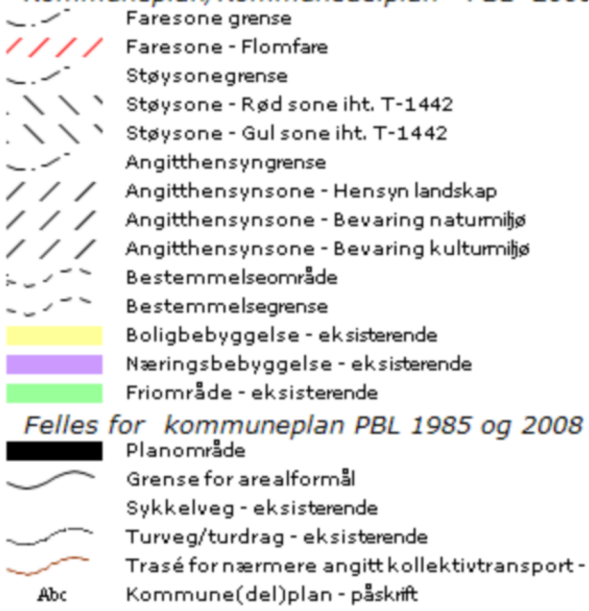
UTM-32



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 200



Faresone grense
Faresone - Flomfare
Støysonegrense
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensyngrense
Angitthensynsone - Hensyn landskap
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Bestemmelsesområde
Bestemmelsegrense
Boligbebyggelse - eksisterende
Næringsbebyggelse - eksisterende
Friområde - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde
Grense for arealformål
Sykkelveg - eksisterende
Turveg/turdrag - eksisterende
Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -
Abc Kommune(del)plan - påskrift

Områdeanalyse

Norkart

Eiendom	4003 300/5002		
Utskriftsdato	31.08.2026	**Antall datasett**	98

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

11 Berørte datasett

- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper på land (NiN)
- Tettsteder
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- FKB-AR5
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Radon
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

87 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Flomsoner
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Friluftslivsområder - statlig sikra
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner brannvern - Tette trehusmiljø
- Låssettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- Naturvernområder
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- Reindrift - Avtaleområde
- Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- Reindrift - Konsesjonsområde
- Reindrift - Oppsamlingsområde
- Reindrift - Reinbeiteområde
- Reindrift - Restriksjonsområde
- Reindrift - Trekklei
- Skredhendelser
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Vernskog
- Vindkraftverk
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Akvakultur - lokaliteter
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner brannvern - Brannsmitteområder
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Markagrensen
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- Reindrift - Beitehage
- Reindrift - Flyttlei
- Reindrift - Konvensjonsområde
- Reindrift - Reinbeitedistrikt
- Reindrift - Reindriftsanlegg
- Reindrift - Siidaområde
- Skredfaresoner
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo og havnivå
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	01.04.2026



Om datasettet

Datasettet viser kartlagte forekomst av arter som har nasjonal forvaltningsinteresse. Artene er valgt ut etter spesifikke kvalitetskrav (funksjon til art og geografisk presisjon på data) og åtte utvalgskriterier og vises under tre forskjellige forvaltningsnivåer. Datasettet inneholder både punkter og områder. Miljødirektoratets artsdata i Naturbase hentes fra Artsdatabankens tjeneste Artskart.

Tegnforklaring

Ansvarsarter - punkt
- Ansvarsarter - punkt

Hensynskrevende arter - punkt
- Spesielt hensynskrevende arter - punkt

Spesielt hensynskrevende arter - punkt
- Spesielt hensynskrevende arter - punkt

Truede arter - punkt
- Kritisk truet (CR)
- Sterk truet (EN)

Truede arter - område
- Sterk truet (EN)

Verdsatte arter - punkt
- Svært stor verdi
- Stor verdi
- Middels verdi
- Noe verdi

Verdsatte arter - område
- Svært stor verdi

Truede arter

Navn	Gruppe	Antall observasjoner	Verdikategori	Rodlistekategori	Faktaark
Buktmessinglav	Laver	1	sværtStorVerdi	Sterk truet (EN)	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal?id=9.59451_59.218736_97854)

Verdsatte arter

Navn	Gruppe	Antall observasjoner	Verdikategori	Rodlistekategori	Faktaark
Buktmessinglav	Laver	1	sværtStorVerdi	Sterk truet (EN)	Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal?id=9.59451_59.218736_97854)

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

- Bebyggelse
- Skog
- Åpen fastmark
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Hav og fjordavsetning, tykt dekke
Forvitringsmateriale

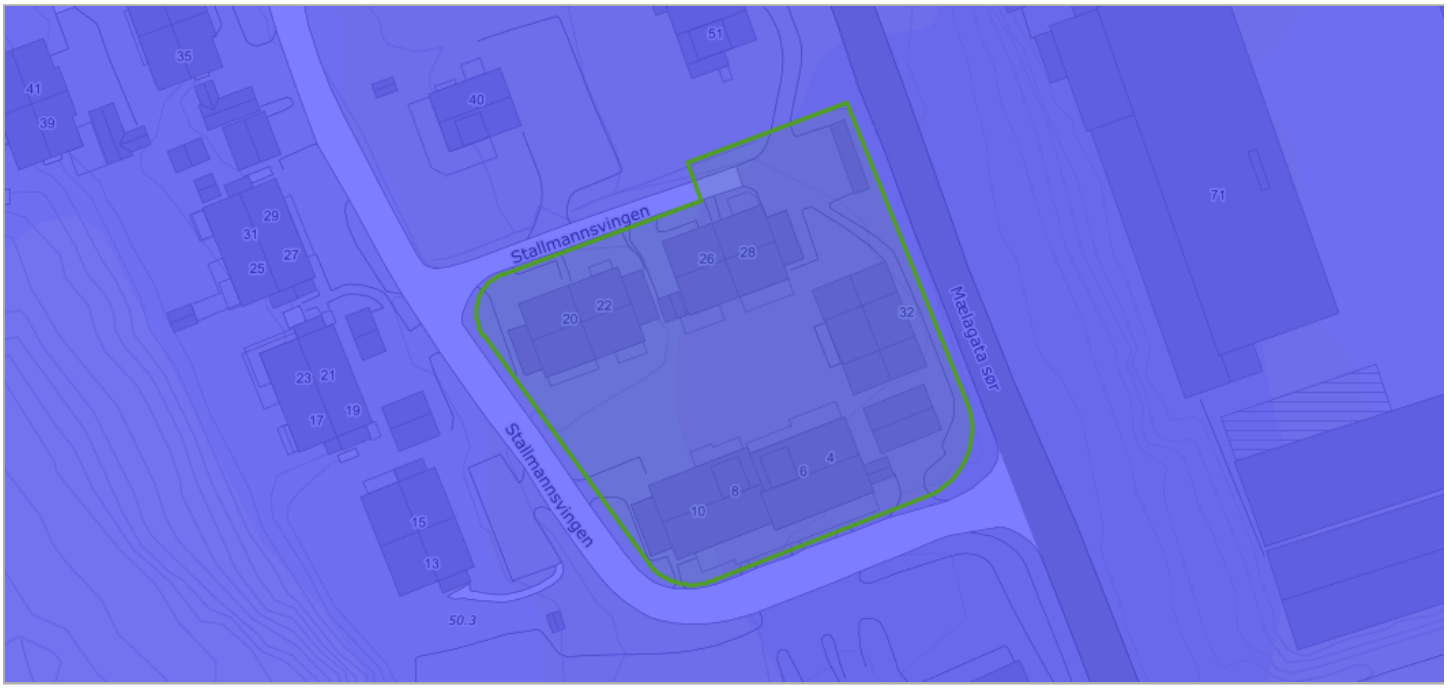
Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Forvitringsmateriale, ikke inndelt etter mektighet	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	26.08.2026



Om datasettet

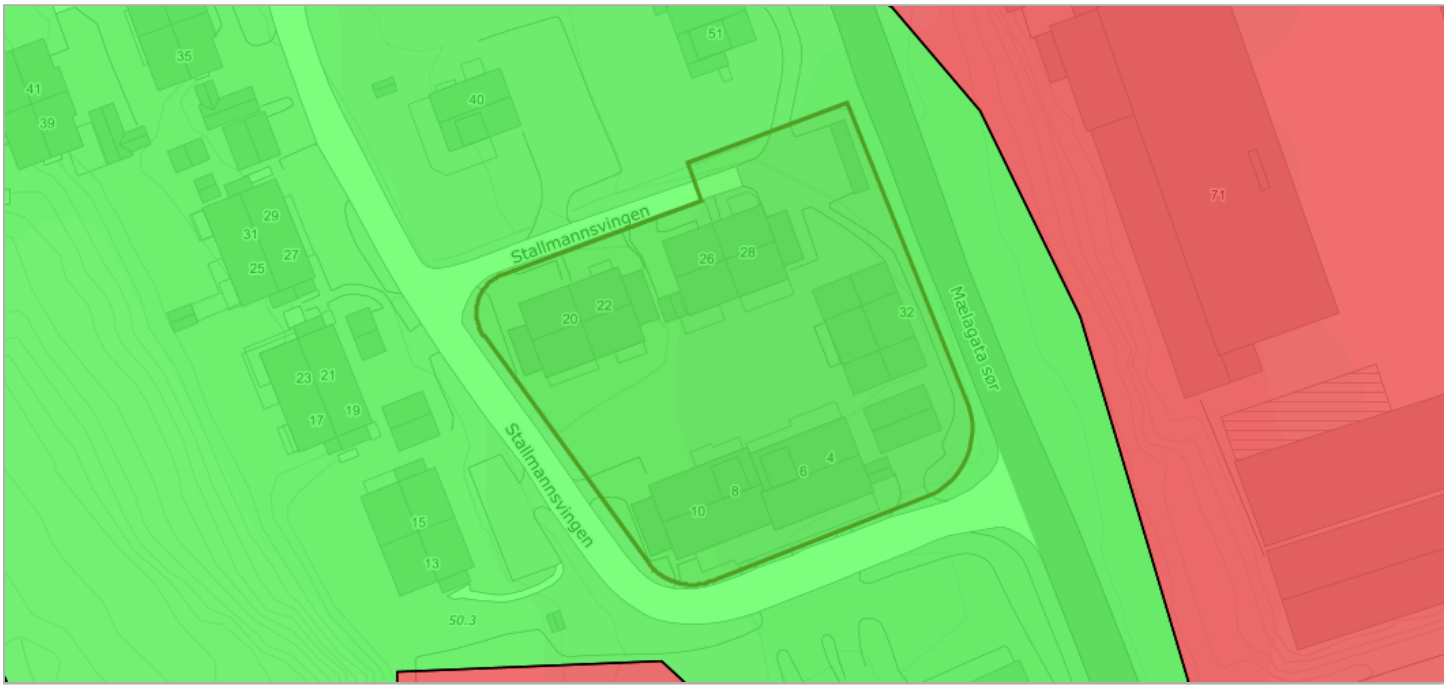
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	26.08.2026



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

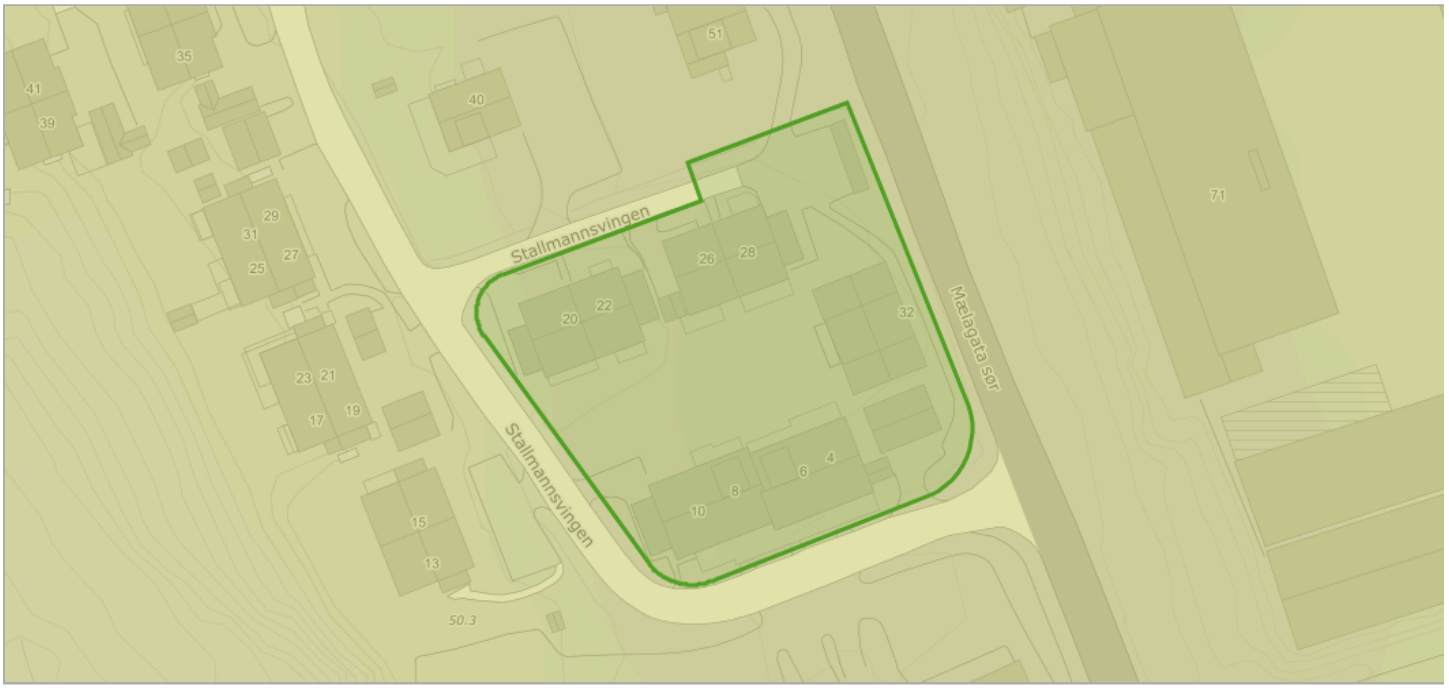
Mulighet for marin leire
- Svært stor
- Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stortSettFraværende	Forvitringsmateriale, ikke inndelt etter mektighet

Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	26.08.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland slettelandskap
Innland - slettelandskap

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_slettelandskap	LA-TI-I-S	Kystnært innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	24.08.2026

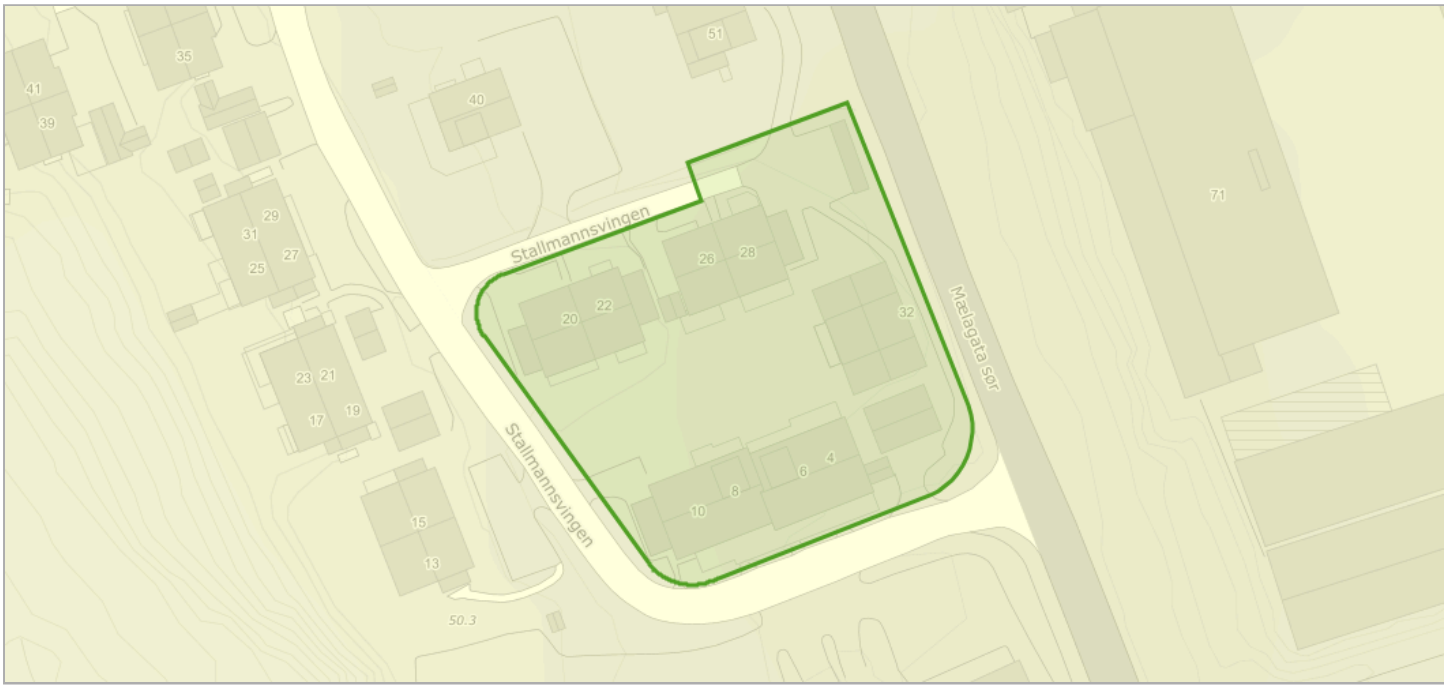


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Kalkområder - Skien	Tyri Naturforvaltning AS	2025

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

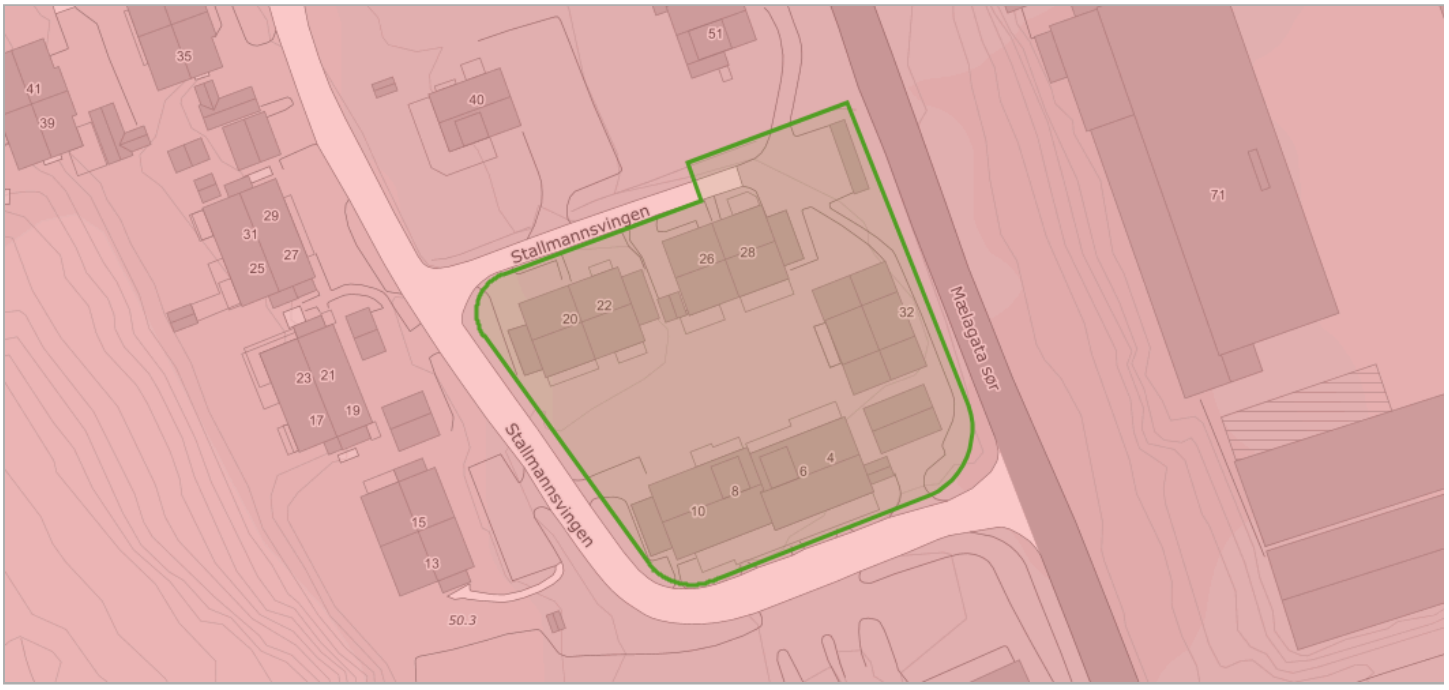
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	26.08.2026



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
3005	Porsgrunn/Skien	95763	54.04598272841582

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	25.08.2026



Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
KLOSTERFOSSEN	Klosterfoss

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	07.12.2025



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

Kommunalveg
Kommunalveg
Privatveg
Privatveg
Gang - og sykkelveger
Gang- og sykkelveg

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	98795

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

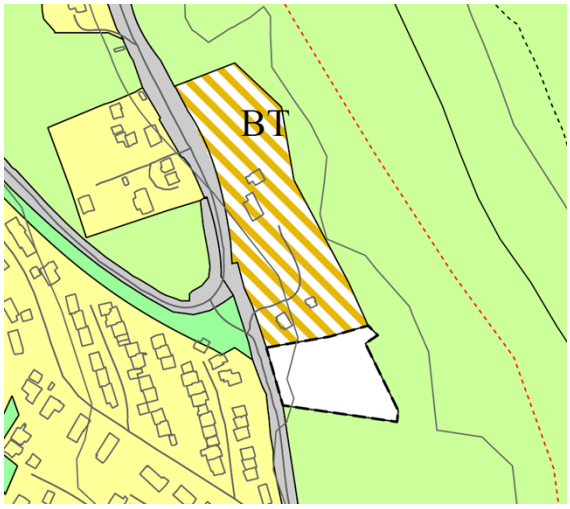
For områder med kombinerte bebyggelses- og anleggsformål gjelder bestemmelsene for aktuelle arealformål.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Stallmannsvingen 32
Postnr	3716
Sted	SKIEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	300
Bnr.	5002
Seksjonsnr.	8
Festenr.	0
Bygn. nr.	8490848
Bolignr.	H0202
Merkenr.	5400df0a-479a-4d09-8505-42a53f385b68
Dato.	05.12.2022



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

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

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

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

Målt energibruk 6,791 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6,791 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå el.apparater helt av
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering tetningslister

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår:	1992
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	68
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon:	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stallmannsvingen 32
Postnr/Sted: 3716 SKIEN
Bolignr: H0202
Dato: 05.12.2022 12:07:38
Energimerkenr: 5400df0a-479a-4d09-8505-42a53f385b68

Gårdsnr: 300
Bruksnr: 5002
Seksjonsnr: 8
Festenr: 0
Bygningsnr: 8490848

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: 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.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.